ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.07.2018 bis zum 30.06.2019

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister einge-

	tragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger/ Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Inhaltsverzeichnis

Glossar

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB
8. Sonstige Angaben
II. Lagebericht
A. Grundlagen des Unternehmens
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten
3. Angaben zur externen KVG
4. Angaben zur Verwahrstelle
B. Tätigkeitsbericht
C. Wirtschaftsbericht
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Lage der Gesellschaft
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag
E. Risikobericht
1. Risikomanagementsystem
2. Wesentliche Risiken des AIF
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation
F. Prognosebericht
G. Sonstige Angaben
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Hinweis: Bei den dargestellten Berechnungen und Grafiken kann es aus EDV-technischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 30.06.2019 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	96.470.254,98	69,8	102.729.893,15	75,2
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	752.468,50	0,5	5.086.450,05	3,7
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	41.438.710,89	30,0	28.996.772,55	21,2
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,0	214.450,00	0,2
Summe Aktiva	138.661.434,37		137.027.565,75	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	492.778,00	0,4	234.741,00	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.515,94	0,0	139.684,91	0,1
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	21.161,66	0,0	0,00	0,0
b) Andere	385,83	0,0	3.022,47	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	121.566.098,04	88,0	126.911.984,30	92,9
- Kapitalrücklagen	7.779.100,00	5,6	7.779.100,00	5,7
- Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	8.789.394,90	6,4	1.959.033,07	1,4
Summe Eigenkapital	138.134.592,94	100,0	136.650.117,37	100,0
Summe Passiva	138.661.434,37		137.027.565,75	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2018/ 2019 in Euro	Geschäftsjahr 2017/ 2018 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.276.938,34	2.396.691,45
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	2.000,00

	Geschäftsjahr 2018/ 2019 in Euro	Geschäftsjahr 2017/ 2018 in Euro
Summe der Erträge	3.276.938,34	2.398.691,45
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.827.315,80	-1.487.850,50
b) Verwahrstellenvergütung	-144.999,98	-144.460,37
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-59.159,37	-66.038,64
d) Sonstige Aufwendungen	-238.598,81	-12.395.502,85
Summe der Aufwendungen	-2.270.073,96	-14.093.852,36
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.006.864,38	-11.695.160,91
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.006.864,38	-11.695.160,91
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	6.830.361,83	6.402.231,01
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-1.545.712,46
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	6.830.361,83	4.856.518,55
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.837.226,21	-6.838.642,36

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 10, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10490 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des am 03.03.2016 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages, hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden danach in Staffelform aufgestellt und gemäß den §§ 21,22 KARBV gegliedert. Die Vorschriften des KAGB und der KARBV zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurden beachtet und die in KAGB und KARBV vorgeschriebenen ergänzenden Angaben in den Anhang und in den aufgrund der Vorschriften des KAGB zu erstellenden Lagebericht aufgenommen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwertes.

Soweit die Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen werden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften erfolgt einheitlich nach folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungen der Objektgesellschaften aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der weiterbelastbaren Kosten erfasst und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält unmittelbar Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 30.06.2019 umfasst der Beteiligungsbestand fünf (Vorjahr fünf) Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 96.470 TEUR (Vorjahr 102.730 TEUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2018/ 2019 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[1]
ZBI F 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1001	25.01.2016	100,0	28.155	-4	30.219
ZBI F 1002 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1002	01.12.2017	94,9	14.624	-341	20.652

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2018/ 2019 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[1]
ZBI F 1003 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1003	01.12.2017	94,9	14.049	-1.313	18.040
NORDSTERN Real Estate GmbH & Co. KG, Erlangen	Nordstern	01.01.2017	94,0	-1.054	-147	18.246
ZBI Fonds 10 H/ GmbH, Erlangen	10 H	15.01.2016	100,0	5.179	1.786	9.313
Summe				60.953	-19	96.470

Bei den Gesellschaften F 1001, F 1002, F 1003 und der Nordstern handelt es sich um Bestandsgesellschaften, bei der 10 H um eine Handelsgesellschaft. Die F 1001 und die 10 H wurden durch den AIF gegründet und die Beteiligungen an den weiteren Gesellschaften im Rahmen von Share Deals (Erwerb von Gesellschaftsanteilen) erworben. Bei der Nordstern, die zum Erwerbszeitpunkt in der Rechtsform einer GmbH geführt wurde, erfolgte mit Vertrag vom 21.07.2017 und Handelsregistereintrag vom 25.09.2017 der Formwechsel in eine GmbH & Co. KG.

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.260 TEUR reduziert. Die Minderung resultiert aus Kapitalrückzahlungen der F 1001 und F 10 H in Höhe von 13.890 TEUR infolge der Aufnahme von Fremdmitteln durch diese Gesellschaften, denen geleistete Zahlungen in die variablen Kapitalkonten der Gesellschaften F 1002, F 1003 und Nordstern zur Investitionsfinanzierung in Höhe von 800 TEUR sowie Verkehrswertsteigerungen der Beteiligungen in Höhe von 6.830 TEUR gegenüberstehen.

[1] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

b) Anschaffungsnebenkosten

In der folgenden Übersicht sind die für die Beteiligungen angefallenen Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten dargestellt:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[2]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
F 1001	10	0	0	0
F 1002	14.991	0	69	69
F 1003	14.962	0	80	80
Nordstern	11.170	102	3.075	3.177
10 H	25	0	0	0
Summe	41.158	102	3.224	3.326

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[3]	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1001	0,0	0	0
F 1002	0,5	0	0
F 1003	0,5	0	0
Nordstern	28,4	0	0
10 H	0,0	0	0
Summe		0	0

Bei den Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen handelt sich vorwiegend um sonstige Anschaffungsnebenkosten, die sich nach dem Wert der erworbenen Immobilien (Bruttovermögenswert) richten, während dem Kaufpreis der Beteiligung der Nettovermögenswert (Bruttovermögenswert abzüglich Schulden) der Gesellschaft zugrunde liegt.

c) Forderungen

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 41.439 TEUR (Vorjahr 28.997 TEUR) umfassen Gesellschafterdarlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen an die 10 H (36.705 TEUR) und an die Nordstern (2.584 TEUR). Die Darlehen dienen ebenfalls der Immobilienfinanzierung. Die aufgelaufenen Zinsen belaufen sich auf 3.830 TEUR bei der 10 H und 178 TEUR bei der Nordstern. Des Weiteren enthält der Posten Forderungen aus der Verzinsung der variablen Kapitalkonten des AIF bei der Nordstern (70 TEUR), der F 1002 (1.036 TEUR) und der F 1003 (1.044 TEUR) gemäß der Gesellschaftsverträge.

Die Forderungen aus Gesellschafterdarlehen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestandes der Beteiligungsgesellschaften abhängig. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der Darlehensforderungen ist deshalb von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auszugehen.

Die Forderungen aus Darlehenszinsen und aus der Verzinsung der variablen Kapitalkonten sowie alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

d) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 493 TEUR (Vorjahr 235 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus noch zu zahlenden Vergütungen für die Fondsverwaltung und Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

e) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr 140 TEUR) betreffen im Wesentlichen die Vergütung der Treuhandkommanditistin, die Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) noch zu leistende Auszahlungen an Fondsanleger.

Die Restlaufzeit sämtlicher Verbindlichkeiten beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 138.135 TEUR (Vorjahr 136.650 TEUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 10 dargestellt. Danach ergibt sich der Anstieg um 1.485 TEUR aus dem realisierten Gewinn von 1.007 TEUR und dem nicht realisierten Gewinn des Geschäftsjahres aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften in Höhe von 6.830 TEUR, denen eine Reduzierung aufgrund der prospektierten Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 6.353 TEUR gegenübersteht.

Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig eingezahlt. Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% der auf den jeweiligen Anleger entfallenden Kommanditeinlage.

[2] Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

[3] Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Unter den Kapitalrücklagen (7.779 TEUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Zum 30.06.2019 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 3.277 TEUR (Vorjahr 2.397 TEUR) resultieren aus der Verzinsung der Gesellschafterdarlehen an die 10 H (1.835 TEUR) und die Nordstern (71 TEUR) sowie der Verzinsung der variablen Kapitalkonten der Nordstern (42 TEUR), der F 1002 (661 TEUR) und der F 1003 (667 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1.827 TEUR (Vorjahr 1.488 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 144 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des AIF ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 59 TEUR (Vorjahr 66 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 239 TEUR (Vorjahr 12.396 TEUR) enthalten die Vergütung der Treuhandkommanditistin in Höhe von 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR), Kosten der Gesellschafterversammlung in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr 30 TEUR), Kosten für nicht realisierte Objektankäufe in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Kosten der Fondsbuchhaltung in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) und verschiedene übrige Kosten in Höhe von 46 TEUR (Vorjahr 48 TEUR).

Im Vorjahr waren außerdem noch Kosten für die Fondskonzeption in Höhe von 895 TEUR und für die Eigenkapitalbeschaffung (Marketing, Vertriebskoordination und Provisionen) in Höhe von 11.267 TEUR angefallen.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 1.007 TEUR (Vorjahr Verlust 11.695 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2018/ 2019 in TEUR	Geschäftsjahr 2017/ 2018 in TEUR
F 1001	1.522	-29
F 1002	2.262	1.079
F 1003	1.195	-598
Nordstern	613	5.323
10 H	1.238	-918
Gesamt	6.830	4.857

In den bei allen Beteiligungsgesellschaften zu verzeichnenden Gewinnen des Berichtsjahres spiegeln sich die Wertsteigerungen beim Immobilienbestand wider. Der hohe Wertanstieg des Vorjahres bei der Nordstern resultiert aus dem Formwechsel der Gesellschaft in eine GmbH & Co. KG und der damit verbundenen Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.006.864,38	1.006.864,38
2. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	8.692.198,37	8.692.198,37
3. Gutschrift auf Kapitalkonten [4]	0,00	-9.699.062,75	-9.699.062,75
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	136.650.117,37	136.650.117,37
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-6.352.750,64	-6.352.750,64

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	214.450,00	214.450,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	1.006.864,38	1.006.864,38
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	6.830.361,83	6.830.361,83
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	-214.450,00	-214.450,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	138.134.592,94	138.134.592,94

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	155.592.000,00	155.592.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	7.779.100,00	7.779.100,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-10.033.362,04	-10.033.362,04
- Gutschrift Vorabgewinne [4]	0,00	16.673.079,56	16.673.079,56
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-23.992.539,92	-23.992.539,92
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	8.789.394,90	8.789.394,90
- Belastung Vorabgewinne [4]		-16.673.079,56	-16.673.079,56
Stand 30.06.2019	0,00	138.134.592,94	138.134.592,94

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
Fondsvermögen (NIW) in Euro	138.134.592,94	136.650.117,37	58.598.786,77	829.844,69
Wertentwicklung absolut in Euro	1.484.475,57	78.051.330,60	57.768.942,08	0,00
Wertentwicklung in %	1,1	133,2	6.961,4	0,0

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

[4] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 29 dargestellt.

Die Erhöhung des Wertes des Fondsvermögens um 1.484 TEUR im Geschäftsjahr 2018/ 2019 ist das Resultat aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 7.837 TEUR und den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten von 6.353 TEUR.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den elektronischen Bundesanzeiger und auf der Internetseite www.zbi-kvg.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

e) Bestand der zum 30.06.2019 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Horastraße 34c
6	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5
7	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12
8	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21
9	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5
10	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71
11	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75
12	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29
13	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7, 16-18
14	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28
15	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13
16	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2
17	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23
18	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9
19	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20
20	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3
21	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3
22	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41
23	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11
24	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2
25	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a
26	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30
27	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
28	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20
29	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N
30	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66
31	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12
32	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13
33	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4
34	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19
35	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69
36	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5
37	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11
38	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14
39	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30
40	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32
41	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a
42	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11
43	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11
44	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24
45	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c
46	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e
47	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31
48	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102
49	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1
50	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23
51	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade
52	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade
53	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-21, Garagen
54	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4
55	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28
56	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
57	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3
58	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28
59	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30
60	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50
61	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38
62	F 1001	42855	Remscheid	Lärchenstraße 1, Garagen
63	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2
64	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45
65	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9
66	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196
67	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7
68	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a
69	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42
72	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19
73	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade
74	F 1003	18311	Ribnitz- Damgarten	Grüne Straße 7
75	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1
76	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7
77	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a
78	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14
79	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7
80	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3
81	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19
82	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29
83	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12
84	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14
85	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
86	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49
87	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66
88	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67
89	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6
90	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5
91	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9
92	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17
93	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15
94	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70
95	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4
96	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a
97	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6
98	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14
99	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7
100	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52
101	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15
102	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2
103	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3
104	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4
105	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5
106	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11
107	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1
108	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34
109	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b
110	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16
111	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24
112	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30
113	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21
114	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7
115	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51
116	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14
117	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
118	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade
119	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70
120	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8
121	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16
122	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19
123	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16
124	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3
125	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8
126	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2

Summe

Nr.	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
1	W	1920	-	01.12.2017	611
2	W	2006	-	01.07.2017	1.220
3	W	1920	2003	01.07.2017	1.241
4	M	1903	2003	01.07.2017	777
5	W	1910	2002	01.07.2017	1.057
6	W	1880	1993	01.07.2017	1.933
7	W	1999	-	01.12.2017	11.841
8	W	1963	-	01.12.2017	34.375
9	W	1965	-	01.04.2019	843
10	W	1900	-	01.11.2018	1.270
11	M	1996	-	01.11.2018	2.000
12	W	1976	-	01.01.2017	1.903
13	W	1975	2015	01.01.2017	13.440
14	W	1890	-	01.01.2017	733
15	W	1910	-	01.01.2017	915
16	W	1910	-	01.01.2017	492
17	W	1910	-	01.01.2017	330
18	W	1958	-	01.01.2017	32.550
19	W	1983	-	01.01.2017	6.057
20	W	1920	-	01.12.2017	3.739
21	M	1910	-	01.12.2017	679

Nr.	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
22	M	1973	-	01.06.2017	1.003
23	S	1973	-	01.06.2017	3.003
24	W	1959	-	01.05.2018	1.204
25	W	1963	2017	01.11.2018	3.625
26	W	1960	-	01.06.2017	645
27	W	1973	-	01.06.2017	647
28	W	1965	-	01.06.2017	771
29	W	1999	-	01.03.2018	5.524
30	M	1995	-	01.12.2017	1.961
31	W	1955	-	31.12.2016	215
32	W	1900	-	31.12.2016	320
33	W	1955	-	31.12.2016	320
34	M	1800	1955	31.12.2016	205
35	W	1964	-	31.12.2016	581
36	W	1960	-	31.12.2016	600
37	W	1950	-	31.12.2016	360
38	W	1910	2013	31.12.2016	630
39	W	1930	-	31.12.2016	494
40	W	1930	-	31.12.2016	496
41	W	1960	2013	31.12.2016	450
42	M	1950	-	31.12.2016	1.030
43	W	1973	-	01.04.2019	3.109
44	W	1977	-	01.04.2019	1.734
45	W	1985	-	01.12.2017	2.602
46	W	1985	-	01.12.2017	4.218
47	W	1930	-	01.05.2018	472
48	W	1976	-	01.05.2018	652
49	W	1958	-	01.05.2018	973
50	W	1958	-	01.05.2018	1.762
51	W	1936	-	01.12.2017	3.373
52	W	1950	-	01.12.2017	1.563
53	S	1950	-	01.12.2017	1.102

Nr.	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
54	W	1951	-	01.12.2017	6.702
55	W	1971	-	01.02.2018	4.524
56	W	1972	-	01.02.2018	2.066
57	W	1938	-	01.12.2017	7.510
58	W	1983	-	01.02.2018	5.995
59	W	1994	-	01.12.2017	6.602
60	W	1969	-	01.12.2017	1.817
61	W	1995	-	01.12.2017	3.474
62	S	1968	-	01.12.2017	71
63	G	1967	-	01.12.2017	500
64	W	1959	-	01.12.2017	1.373
65	W	1972	-	01.12.2017	1.643
66	W	1956	-	01.12.2017	1.452
67	W	1978	-	01.12.2017	4.493
68	W	1954	-	01.01.2017	8.936
69	W	1977	-	01.01.2017	7.436
70	W	1954	-	01.01.2017	5.779
71	W	1954	-	01.01.2017	11.196
72	W	1961	-	01.01.2017	38.902
73	W	1965	-	01.01.2017	20.856
74	M	1920	-	01.12.2017	626
75	M	1930	-	01.12.2017	386
76	M	1900	-	01.12.2017	772
77	W	1900	-	01.12.2017	272
78	W	1915	-	01.12.2017	199
79	M	1930	-	01.12.2017	419
80	M	1930	-	01.12.2017	516
81	W	1920	-	01.12.2017	2.000
82	W	1900	-	01.12.2017	339
83	W	1900	-	01.12.2017	345
84	W	1900	-	01.12.2017	598
85	W	1900	-	01.12.2017	365

Nr.	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
86	W	1900	-	01.12.2017	219
87	W	1900	-	01.12.2017	245
88	M	1900	-	01.12.2017	258
89	W	1920	-	01.12.2017	324
90	W	1928	-	01.12.2017	475
91	W	1920	-	01.12.2017	237
92	M	1920	-	01.12.2017	197
93	W	1922	-	01.12.2017	473
94	W	1900	-	01.12.2017	602
95	M	1904	-	01.12.2017	497
96	M	1930	-	01.12.2017	229
97	W	1900	-	01.12.2017	172
98	M	1900	-	01.12.2017	245
99	W	1900	-	01.12.2017	258
100	W	1927	-	01.12.2017	594
101	W	1950	-	01.12.2017	610
102	W	1905	-	01.12.2017	425
103	W	1905	-	01.12.2017	457
104	W	1905	-	01.12.2017	489
105	W	1905	-	01.12.2017	521
106	W	1900	-	01.12.2017	440
107	W	1935	-	01.12.2017	243
108	M	1900	-	01.12.2017	189
109	W	1970	-	01.12.2017	1.439
110	W	1956	-	01.12.2017	4.204
111	W	2004	-	01.12.2017	3.492
112	W	1900	-	01.12.2017	1.226
113	W	1908	-	01.12.2017	817
114	W	1900	-	01.12.2017	1.034
115	W	1900	-	01.12.2017	507
116	W	1920	-	01.12.2017	562
117	W	1920	-	01.12.2017	539

Nr.	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
118	W	2005	-	01.12.2017	2.224
119	W	1900	-	01.12.2017	311
120	W	1900	-	01.12.2017	1.489
121	W	1993	-	01.05.2017	8.652
122	M	1900	-	01.12.2017	224
123	W	1996	-	01.12.2017	3.404
124	W	1920	-	01.12.2017	230
125	W	2000	-	01.12.2017	7.680
126	W	1920	-	01.12.2017	213
Summe				358.460	

Nr.	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	-	274	274	0	-
2	323,54/ 1.000stel	232	232	0	Bt, F, Si
3	10.000/ 10.000stel	1.130	1.130	0	Bt, S
4	10.000/ 10.000stel	888	539	349	Bt, F, D
5	-	2.519	2.102	417	Bt, S
6	-	2.861	2.861	0	D, Sa
7	-	5.430	5.430	0	F, Bt, Si, Sa
8	-	2.340	2.340	0	F, Bt, Si, D
9	-	612	612	0	B, Ft, Sa
10	-	702	593	109	F, Si, Sa
11	-	1.833	828	1.005	A, Bt, F, Sa, Si
12	-	1.716	1.716	0	Bt, Ft, Sa
13	-	4.631	4.631	0	B, Si
14	-	1.126	1.126	0	Bt, Si, Sa
15	-	1.283	1.147	136	B, Sa
16	-	847	847	0	B, F
17	-	583	583	0	-
18	-	14.472	14.331	141	A, Bt, F, Sa, Si
19	-	4.485	4.485	0	A, Bt, F, Sa, Si
20	-	720	720	0	Bt
21	10.000/ 10.000stel	615	340	275	Si, Sa

Nr.	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
22	-	1.274	674	600	Bt, F, Sa
23	4.600/ 100.000stel	0	0	0	Si
24	-	785	785	0	B
25	-	6.615	5.806	809	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
26	-	551	551	0	B, Ft, Sa
27	-	499	488	11	B, Ft, Sa
28	-	784	784	0	B, F, Sa
29	100.000/ 100.000stel	3.460	3.460	0	B, Si, Sa
30	-	4.016	1.059	2.957	F, Bt, Sa, A, D
31	-	562	562	0	-
32	-	722	658	64	Bt, D
33	-	648	648	0	Bt
34	-	664	506	158	D
35	-	1.444	1.328	116	A, Bt, Si, Sa
36	-	918	780	138	-
37	-	688	688	0	Bt
38	-	824	735	89	D
39	-	786	786	0	Bt
40	-	780	780	0	Bt, Sa
41	-	688	688	0	Ft, Si
42	-	1.658	788	870	Bt, Ft, Sa
43	-	1.827	1.827	0	B, F
44	-	1.337	1.337	0	A, B, F, Sa
45	-	1.808	1.808	0	F, Bt, Sa
46	-	2.931	2.931	0	F, Bt
47	-	908	735	173	B
48	-	860	756	104	Bt, Si, Sa
49	-	731	731	0	Bt, F
50	-	892	892	0	B, Si, Sa
51	-	2.492	2.492	0	Bt
52	-	891	891	0	-
53	-	0	0	0	Si

Nr.	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
54	-	1.860	1.860	0	Ft
55	-	2.874	2.874	0	B
56	-	1.696	1.696	0	A, B
57	-	2.546	2.546	0	Ft
58	-	3.257	3.257	0	B, Si, S
59	-	5.794	5.794	0	Bt, Si
60	-	974	974	0	B, Si
61	-	2.386	2.386	0	B, Si, Sa
62	-	0	0	0	Si
63	-	95	0	95	-
64	-	1.153	1.153	0	Bt, Si
65	-	1.450	1.450	0	A, B, Si
66	-	1.236	1.190	46	Bt
67	-	2.528	2.528	0	B, Si
68	-	2.889	2.889	0	-
69	-	3.644	3.644	0	A, Bt
70	-	2.543	2.543	0	-
71	-	4.154	4.154	0	Bt, Sa
72	-	9.313	8.562	751	Bt, Si, Sa
73	-	7.646	7.646	0	Bt, Si, Sa
74	-	505	276	229	D
75	-	849	670	179	Bt
76	-	677	325	352	Bt, Sa
77	-	324	324	0	F, Bt
78	-	405	405	0	D
79	-	536	210	326	A, Bt, D
80	-	651	407	244	Bt
81	-	327	327	0	Bt, Si, Sa
82	-	342	304	38	F, Bt
83	-	344	344	0	Sa
84	-	331	331	0	Sa
85	-	344	344	0	-

Nr.	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
86	-	325	325	0	-
87	-	320	275	45	Bt
88	-	439	325	114	Bt
89	-	431	431	0	F
90	-	628	575	53	Bt, D
91	-	547	547	0	Bt, D
92	-	313	233	80	D
93	-	381	321	60	F, Bt, D
94	-	802	802	0	F, Si
95	-	973	748	225	Bt
96	-	777	553	224	D
97	-	418	418	0	-
98	-	342	237	105	Bt
99	-	570	570	0	F
100	-	555	555	0	F, Bt, Si
101	-	248	248	0	F, Bt
102	-	378	378	0	F, Bt, D
103	-	378	378	0	F, Bt, D
104	-	379	379	0	F, Bt, D
105	-	384	384	0	F, Bt, D
106	-	448	359	89	Bt, Si, D
107	-	476	422	54	F, Bt
108	-	482	379	103	-
109	-	795	795	0	-
110	-	1.889	1.889	0	B, F, Sa
111	-	1.145	1.110	35	Bt, Sa
112	-	1.851	1.851	0	Si, Sa, D
113	-	1.762	1.476	286	A, Bt, D
114	-	579	579	0	Bt, Ft
115	-	481	481	0	Sa
116	-	664	664	0	-
117	-	583	583	0	-

Nr.	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
118	-	929	929	0	Bt
119	-	563	563	0	Si, D
120	-	1.110	1.110	0	D, Ft, Sa
121	-	8.269	8.269	0	B, F, Si
122	-	556	416	140	F, Bt, D
123	1.000.000/ 1.000.000stel	1.548	1.548	0	Bt, Sa
124	-	336	336	0	F, Bt
125	-	3.938	3.767	171	Bt, Sa, A
126	-	296	296	0	-
Summe	194.303	181.738	12.565		

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[B] Übergang von Nutzen und Lasten
[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	100,0%
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	100,0%
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	100,0%
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	100,0%
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Horastraße 34c	100,0%
6	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	92,8%
7	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	98,2%
8	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21	64,6%
9	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	74,7%
10	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	100,0%
11	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	100,0%
12	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29	91,4%
13	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7, 16-18	92,1%
14	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28	77,5%
15	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13	80,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]
16	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2	58,3%
17	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23	87,1%
18	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9	83,2%
19	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	90,3%
20	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	47,9%
21	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	100,0%
22	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30,32, Kölner Straße 41	76,1%
23	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	-
24	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	93,4%
25	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	98,5%
26	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	54,4%
27	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	86,2%
28	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	100,0%
29	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	100,0%
30	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	58,2%
31	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	100,0%
32	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	100,0%
33	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	100,0%
34	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19	4,4%
35	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	90,5%
36	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	100,0%
37	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	93,8%
38	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	92,8%
39	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30	100,0%
40	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32	90,3%
41	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a	95,2%
42	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	57,5%
43	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	90,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]
44	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	87,2%
45	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	96,4%
46	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	100,0%
47	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	100,0%
48	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	90,9%
49	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	90,0%
50	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	100,0%
51	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	89,4%
52	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	87,9%
53	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-21, Garagen	-
54	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanien 2, 4, Lärchen 2, 4	97,0%
55	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	97,4%
56	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	100,0%
57	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3	96,2%
58	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	90,0%
59	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	98,1%
60	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48,50	85,4%
61	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	96,6%
62	F 1001	42855	Remscheid	Lärchenstraße 1, Garagen	-
63	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	0,0%
64	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	84,4%
65	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	94,1%
66	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	90,8%
67	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	100,0%
68	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a	90,1%
69	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	86,6%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	92,0%
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	91,2%
72	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	81,7%
73	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade	81,1%
74	F 1003	18311	Ribnitz- Damgarten	Grüne Straße 7	89,9%
75	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	100,0%
76	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	100,0%
77	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	74,4%
78	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	100,0%
79	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	100,0%
80	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	100,0%
81	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	100,0%
82	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	78,1%
83	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	87,5%
84	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	100,0%
85	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	100,0%
86	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	100,0%
87	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	100,0%
88	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	100,0%
89	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	89,3%
90	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	85,4%
91	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	81,7%
92	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	72,8%
93	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	79,8%
94	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	100,0%
95	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	89,5%
96	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	78,2%
97	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	100,0%
98	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	100,0%
99	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	57,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]
100	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	100,0%
101	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	75,8%
102	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	100,0%
103	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	100,0%
104	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	100,0%
105	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	100,0%
106	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	78,8%
107	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	86,8%
108	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	88,8%
109	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	100,0%
110	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13 , 14, 15, 16	94,6%
111	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	78,8%
112	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	58,6%
113	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21	73,3%
114	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	63,9%
115	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	69,4%
116	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	80,3%
117	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	92,3%
118	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	94,2%
119	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	94,1%
120	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	67,5%
121	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16	100,0%
122	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	54,3%
123	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	100,0%
124	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	87,5%
125	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	97,5%
126	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	87,2%
Summe					89,0%

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
1	100,0%	-	0,0%	-	-	-
2	100,0%	-	0,0%	-	-	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
3	100,0%	-	0,0%	-	-	-
4	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	5,76
5	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	3,77
6	92,8%	-	7,2%	-	-	-
7	98,2%	-	1,8%	-	-	-
8	64,6%	-	35,4%	-	-	-
9	74,7%	-	25,3%	-	-	-
10	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	2,92
11	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	2,46
12	91,4%	-	8,6%	-	-	-
13	92,1%	-	7,9%	-	-	-
14	77,5%	-	22,5%	-	-	-
15	77,9%	100,0%	19,8%	100,0%	0,0%	3,09
16	58,3%	-	41,7%	-	-	-
17	87,1%	-	12,9%	-	-	-
18	84,0%	0,0%	16,8%	-	-	-
19	90,3%	-	9,7%	-	-	-
20	47,9%	-	52,1%	-	-	-
21	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-
22	54,9%	100,0%	23,9%	100,0%	0,0%	2,42
23	-	-	-	-	-	-
24	93,4%	-	6,6%	-	-	-
25	98,3%	100,0%	1,5%	100,0%	0,0%	2,63
26	54,4%	-	45,6%	-	-	-
27	88,1%	0,0%	13,8%	-	-	-
28	100,0%	-	0,0%	-	-	-
29	100,0%	-	0,0%	-	-	-
30	68,7%	54,5%	41,8%	100,0%	0,0%	4,74
31	100,0%	-	0,0%	-	-	-
32	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-
33	100,0%	-	0,0%	-	-	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
34	5,7%	0,0%	95,6%	-	-	-
35	89,7%	100,0%	9,5%	100,0%	0,0%	1,25
36	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-
37	93,8%	-	6,3%	-	-	-
38	92,0%	100,0%	7,2%	100,0%	0,0%	1,51
39	100,0%	-	0,0%	-	-	-
40	90,3%	-	9,7%	-	-	-
41	95,2%	-	4,8%	-	-	-
42	100,0%	19,0%	42,5%	100,0%	0,0%	-
43	90,8%	-	9,2%	-	-	-
44	87,2%	-	12,8%	-	-	-
45	96,4%	-	3,6%	-	-	-
46	100,0%	-	0,0%	-	-	-
47	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	5,59
48	89,7%	100,0%	9,1%	100,0%	0,0%	-
49	90,0%	-	10,0%	-	-	-
50	100,0%	-	0,0%	-	-	-
51	89,4%	-	10,6%	-	-	-
52	87,9%	-	12,1%	-	-	-
53	-	-	-	-	-	-
54	97,0%	-	3,0%	-	-	-
55	97,4%	-	2,6%	-	-	-
56	100,0%	-	0,0%	-	-	-
57	96,2%	-	3,8%	-	-	-
58	90,0%	-	10,0%	-	-	-
59	98,1%	-	1,9%	-	-	-
60	85,4%	-	14,6%	-	-	-
61	96,6%	-	3,4%	-	-	-
62	-	-	-	-	-	-
63	-	0,0%	100,0%	-	-	-
64	84,4%	-	15,6%	-	-	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
65	94,1%	-	5,9%	-	-	-
66	90,4%	100,0%	9,2%	100,0%	0,0%	-
67	100,0%	-	0,0%	-	-	-
68	90,1%	-	9,9%	-	-	-
69	86,6%	-	13,4%	-	-	-
70	92,0%	-	8,0%	-	-	-
71	91,2%	-	8,8%	-	-	-
72	86,2%	30,1%	18,3%	100,0%	0,0%	1,59
73	81,1%	-	18,9%	-	-	-
74	81,5%	100,0%	10,1%	100,0%	0,0%	0,97
75	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	1,47
76	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	1,48
77	74,4%	-	25,6%	-	-	-
78	100,0%	-	0,0%	-	-	-
79	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	1,61
80	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-
81	100,0%	-	0,0%	-	-	-
82	75,3%	100,0%	21,9%	100,0%	0,0%	-
83	87,5%	-	12,5%	-	-	-
84	100,0%	-	0,0%	-	-	-
85	100,0%	-	0,0%	-	-	-
86	100,0%	-	0,0%	-	-	-
87	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-
88	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	5,18
89	89,3%	-	10,7%	-	-	-
90	84,0%	100,0%	14,6%	100,0%	0,0%	0,75
91	81,7%	-	18,3%	-	-	-
92	63,5%	100,0%	27,2%	100,0%	0,0%	1,84
93	76,0%	100,0%	20,2%	100,0%	0,0%	-
94	100,0%	-	0,0%	-	-	-
95	100,0%	54,7%	10,5%	100,0%	0,0%	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
96	84,8%	62,1%	21,8%	100,0%	0,0%	-
97	100,0%	-	0,0%	-	-	-
98	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	1,92
99	57,9%	-	42,1%	-	-	-
100	100,0%	-	0,0%	-	-	-
101	75,8%	-	24,2%	-	-	-
102	100,0%	-	0,0%	-	-	-
103	100,0%	-	0,0%	-	-	-
104	100,0%	-	0,0%	-	-	-
105	100,0%	-	0,0%	-	-	-
106	73,5%	100,0%	21,2%	100,0%	0,0%	-
107	85,1%	100,0%	13,2%	100,0%	0,0%	2,09
108	85,8%	100,0%	11,2%	100,0%	0,0%	3,09
109	100,0%	-	0,0%	-	-	-
110	94,6%	-	5,4%	-	-	-
111	81,3%	0,0%	21,2%	-	-	-
112	58,6%	-	41,4%	-	-	-
113	87,5%	0,0%	26,7%	-	-	-
114	63,9%	-	36,1%	-	-	-
115	69,4%	-	30,6%	-	-	-
116	80,3%	-	19,7%	-	-	-
117	92,3%	-	7,7%	-	-	-
118	94,2%	-	5,8%	-	-	-
119	94,1%	-	5,9%	-	-	-
120	67,5%	-	32,5%	-	-	-
121	100,0%	-	0,0%	-	-	-
122	72,6%	0,0%	45,7%	-	-	-
123	100,0%	-	0,0%	-	-	-
124	87,5%	-	12,5%	-	-	-
125	97,3%	100,0%	2,5%	100,0%	0,0%	4,42
126	87,2%	-	12,8%	-	-	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
Summe	90,3%	71,1%	11,0%	100,0%	0,0%	2,73

Nr.	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrs wert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
1	20	21	0,0%	250	73,4%
2	28	31	9,7%	770	0,0%
3	72	102	0,0%	2.000	60,3%
4	120	122	0,0%	3.290	28,8%
5	204	277	0,0%	5.720	47,0%
6	196	241	8,0%	4.420	49,8%
7	384	429	2,3%	5.730	63,0%
8	79	127	36,2%	950	163,7%
9	30	52	31,9%	700	81,1%
10	58	65	0,0%	1.446	61,5%
11	194	203	0,0%	3.754	61,5%
12	121	144	9,7%	2.270	47,8%
13	338	406	8,6%	6.960	42,2%
14	58	93	26,7%	1.550	46,1%
15	76	111	22,5%	1.670	48,7%
16	32	69	47,3%	690	77,8%
17	38	49	13,8%	730	50,8%
18	928	1.313	19,2%	16.300	56,5%
19	310	411	12,9%	4.970	57,2%
20	17	37	52,1%	230	208,2%
21	35	47	0,0%	760	53,5%
22	111	141	18,9%	2.040	74,4%
23	3	8	61,8%	110	0,0%
24	48	57	7,7%	820	52,6%
25	395	468	2,0%	5.700	63,7%
26	30	59	47,6%	1.200	54,7%
27	52	58	13,4%	1.310	45,4%
28	88	88	1,1%	2.050	47,8%
29	277	321	0,4%	6.750	56,3%

Nr.	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrs wert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
30	178	303	42,0%	2.920	91,5%
31	61	61	0,0%	1.130	56,3%
32	62	78	0,0%	1.410	58,1%
33	63	70	0,0%	1.380	53,2%
34	5	89	94,9%	1.300	57,9%
35	126	173	11,9%	3.070	53,3%
36	92	100	0,0%	1.820	57,1%
37	60	74	7,7%	1.410	55,4%
38	87	100	7,5%	1.920	55,3%
39	88	92	0,0%	2.090	42,6%
40	87	97	12,2%	2.110	42,2%
41	88	94	4,3%	2.130	36,6%
42	96	144	34,2%	2.240	83,9%
43	126	175	11,3%	3.200	52,9%
44	98	140	16,3%	2.600	47,7%
45	152	162	5,0%	3.120	38,5%
46	219	229	0,0%	4.450	43,8%
47	66	67	0,0%	970	53,0%
48	60	64	9,1%	860	54,9%
49	44	50	10,2%	710	56,6%
50	64	64	0,0%	960	51,0%
51	144	172	11,1%	2.380	70,4%
52	52	59	11,9%	850	70,4%
53	3	3	40,6%	45	0,0%
54	125	140	3,1%	1.910	65,4%
55	212	241	2,8%	3.370	57,3%
56	131	138	0,0%	1.920	59,4%
57	165	192	4,1%	2.660	64,6%
58	203	253	10,2%	3.640	60,1%
59	478	524	2,5%	7.560	51,5%
60	56	71	15,1%	940	69,7%

Nr.	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrs wert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
61	214	222	4,9%	3.260	49,2%
62	0	1	67,6%	12	0,0%
63	2	8	70,8%	88	71,6%
64	65	85	17,7%	1.170	66,2%
65	106	118	6,2%	1.750	55,7%
66	71	87	10,1%	1.260	66,0%
67	192	205	0,0%	3.090	55,0%
68	183	227	10,7%	2.680	68,3%
69	178	230	14,8%	2.560	90,1%
70	168	214	9,2%	2.380	67,7%
71	253	312	10,0%	3.610	73,1%
72	491	670	19,9%	6.870	88,6%
73	363	520	22,5%	5.620	86,2%
74	36	39	10,1%	510	69,2%
75	85	93	0,0%	1.710	33,1%
76	49	52	0,0%	940	47,9%
77	19	33	29,8%	570	41,7%
78	38	40	0,0%	800	33,8%
79	57	56	0,0%	1.060	33,6%
80	45	49	0,0%	950	45,5%
81	28	29	0,0%	520	49,8%
82	28	36	20,2%	800	28,4%
83	30	39	11,7%	820	35,1%
84	33	34	0,0%	680	32,3%
85	30	33	0,0%	660	34,9%
86	29	30	0,0%	610	35,4%
87	28	31	0,0%	580	36,6%
88	45	46	0,0%	910	32,0%
89	34	41	10,5%	850	33,9%
90	49	60	15,6%	1.350	30,9%
91	41	53	19,5%	960	37,9%

Nr.	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrs wert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
92	27	35	22,5%	630	38,9%
93	25	34	22,1%	710	35,5%
94	68	73	0,0%	1.410	37,8%
95	76	91	10,6%	1.750	37,0%
96	51	70	21,4%	1.400	37,0%
97	40	43	0,0%	870	31,9%
98	27	31	0,0%	610	37,2%
99	28	51	43,7%	1.050	36,0%
100	49	54	0,0%	1.090	34,0%
101	17	22	23,0%	400	41,4%
102	33	34	0,0%	710	35,5%
103	35	36	0,0%	680	37,1%
104	34	36	0,0%	720	35,0%
105	36	36	0,0%	720	35,5%
106	32	42	21,9%	840	35,1%
107	35	43	14,7%	770	41,1%
108	41	47	10,8%	900	35,6%
109	50	55	0,0%	720	73,5%
110	128	141	7,3%	1.930	65,1%
111	83	104	23,3%	1.450	55,9%
112	86	156	42,1%	2.100	58,6%
113	107	151	26,2%	2.240	52,2%
114	27	43	37,1%	620	62,1%
115	26	38	31,7%	450	71,2%
116	37	48	19,7%	640	69,2%
117	38	44	7,3%	610	63,7%
118	83	92	5,7%	1.400	44,2%
119	37	41	5,1%	530	70,6%
120	52	87	35,1%	1.040	71,0%
121	802	933	0,4%	17.800	50,6%
122	19	43	49,9%	520	71,3%

Nr.	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrs wert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
123	135	140	0,0%	2.300	44,8%
124	21	24	12,6%	370	60,3%
125	341	363	3,4%	6.320	41,5%
126	19	25	13,5%	350	56, 6%
Summe	13.570	16.763	11,6%	258.495	55,3%

[E] Basis m^2-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

[F] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit G Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete

[H] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zuzüglich der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

[I] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 9-11,25,43-44 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nr. 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

[J] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 30.06.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR[K]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	230	12
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	622	43
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	1.356	92
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	2.800	189
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Horastraße 34c	4.786	329
6	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	3.800	222
7	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	5.210	277
8	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21	730	39
9	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	700	28
10	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	1.446	62
11	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	3.754	161
12	Nordstern M	24939	Flensburg	Lfd. Nr. 12-19 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0	0
13	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	230	12
14	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	520	27
15	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30,32/ Kölner Straße 41	2.315	157

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR[K]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
16	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	234	16
17	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	777	57
18	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	5.700	410
19	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	1.158	78
20	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	1.080	73
21	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	1.713	116
22	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	6.350	446
23	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	3.280	173
24	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	1.073	43
25	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	1.324	53
26	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	1.140	45
27	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19	1.827	72
28	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	2.637	105
29	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	1.682	67
30	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	1.241	50
31	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	1.797	71
32	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30	1.662	66
33	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32	1.614	64
34	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a	1.874	74
35	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	1.845	73
36	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7,9, 11	3.200	128
37	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	2.600	104
38	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	1.950	135
39	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	2.770	192
40	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	935	69
41	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	836	62

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR[K]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
42	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukind-straße 1	738	54
43	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	974	72
44	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade 15-21 ungerade	2.305	158
45	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungera-de	817	56
46	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-21, Gara-gen	80	5
47	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstra-ße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lär-chenstraße 2, 4	1.824	125
48	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	3.153	216
49	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	2.014	138
50	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanien-straße 1, 6, 7, 14-17, Lärchen-straße 1, 3	2.488	171
51	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanien-straße 23, 25, 26, 28	3.591	246
52	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanien-straße 27, 30	7.364	505
53	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	937	64
54	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	3.309	227
55	F 1001	42855	Remscheid	Lärchenstraße 1, Garagen	7	1
56	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	119	8
57	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	1.157	79
58	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	1.676	115
59	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	1.237	85
60	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	2.962	203
61	Nordstern M	24768	Rendsburg	Lfd. Nr. 68-73 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0	0
62	F 1003	18311	Ribnitz- Damgarten	Grüne Straße 7	460	25
63	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	1.550	83

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR[K]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
64	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	840	45
65	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	550	30
66	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	700	37
67	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	930	50
68	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	840	45
69	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	510	27
70	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	600	32
71	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	600	32
72	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	590	32
73	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	580	31
74	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	550	29
75	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	500	27
76	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	700	37
77	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	720	38
78	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	980	52
79	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	800	43
80	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	580	31
81	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	620	33
82	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	1.330	71
83	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	1.550	83
84	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	1.220	65
85	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	700	37
86	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	500	27
87	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	820	44
88	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	1.000	53
89	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	370	20
90	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	600	32
91	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	600	32
92	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	600	32
93	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	610	33
94	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	700	37

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR[K]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
95	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	750	40
96	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	750	40
97	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	500	27
98	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16	1.730	94
99	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	1.430	78
100	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	1.850	101
101	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolf-gang-Heinze-Straße 21	1.950	106
102	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	540	29
103	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	420	23
104	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	640	35
105	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	550	30
106	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	1.370	74
107	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	430	23
108	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	700	38
109	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16	15.550	1.043
110	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	470	25
111	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	2.010	108
112	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	340	18
113	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	5.550	299
114	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	300	16
Summe					180.180	10.592

Nr.	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
1	12	24	10,71
2	39	82	13,17
3	81	173	12,79
4	157	346	12,38
5	286	615	12,86
6	230	452	11,89
7	279	556	10,68

Nr.	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
8	39	78	10,65
9	40	68	9,77
10	82	144	10,01
11	209	370	9,86
12	0	0	0,00
13	12	24	10,67
14	28	55	10,63
15	134	291	12,57
16	14	30	12,80
17	46	103	13,29
18	329	739	12,95
19	70	148	12,76
20	65	138	12,76
21	103	219	12,76
22	383	829	13,06
23	168	341	10,38
24	65	108	10,02
25	80	133	10,01
26	69	114	10,01
27	110	182	10,01
28	159	264	10,01
29	102	169	10,01
30	75	125	10,06
31	109	180	10,01
32	101	167	10,01
33	98	162	10,01
34	113	187	10,01
35	112	185	10,01
36	185	313	9,77
37	150	254	9,77
38	105	240	12,29

Nr.	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
39	148	340	12,29
40	55	124	13,26
41	50	112	13,26
42	44	98	13,26
43	58	130	13,26
44	138	296	12,85
45	49	105	12,85
46	5	10	12,85
47	109	234	12,85
48	189	405	12,85
49	121	259	12,85
50	149	320	12,85
51	215	461	12,85
52	441	946	12,85
53	56	120	12,85
54	198	425	12,85
55	0	1	12,85
56	7	15	12,85
57	69	148	12,85
58	101	216	12,85
59	74	159	12,85
60	178	381	12,85
61	0	0	0,00
62	25	50	10,79
63	81	164	10,58
64	41	86	10,25
65	29	59	10,71
66	38	75	10,69
67	48	98	10,50
68	42	87	10,38
69	27	54	10,72

Nr.	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
70	32	64	10,69
71	32	64	10,72
72	32	64	10,72
73	31	62	10,72
74	30	59	10,72
75	26	53	10,59
76	36	73	10,48
77	39	77	10,70
78	52	104	10,62
79	43	86	10,72
80	29	60	10,40
81	32	65	10,55
82	71	142	10,68
83	81	164	10,57
84	64	129	10,58
85	38	75	10,69
86	27	54	10,72
87	44	88	10,71
88	54	107	10,68
89	20	40	10,72
90	32	64	10,68
91	32	64	10,68
92	32	64	10,68
93	33	66	10,70
94	36	73	10,54
95	40	80	10,68
96	39	79	10,53
97	27	54	10,70
98	93	187	10,77
99	77	155	10,80
100	99	200	10,80

Nr.	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
101	104	210	10,77
102	29	58	10,77
103	23	46	10,77
104	34	69	10,82
105	30	60	10,80
106	73	147	10,77
107	23	46	10,82
108	38	76	10,77
109	932	1.975	12,70
110	24	49	10,55
111	108	216	10,74
112	18	36	10,76
113	297	596	10,73
114	16	32	10,85
Summe	10.326	20.918	

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	87	60	3	17
2	36	12	27	27
3	36	12	58	58
4	36	12	116	116
5	36	12	205	205
6	84	60	57	323
7	87	60	66	384
8	87	60	9	54
9	36	33	6	63
10	68	60	17	128
11	68	60	44	326
12	0	0	0	0
13	87	60	3	17

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
14	87	60	7	38
15	36	11	97	89
16	36	11	10	9
17	74	60	16	84
18	68	60	87	651
19	36	11	49	45
20	36	11	46	42
21	36	11	73	67
22	36	20	286	461
23	87	60	40	235
24	36	6	36	18
25	36	6	44	22
26	36	6	38	19
27	36	6	61	30
28	36	6	88	44
29	36	6	56	28
30	36	6	42	21
31	36	6	60	30
32	36	6	55	28
33	36	6	54	27
34	36	6	63	31
35	36	6	62	31
36	36	33	26	286
37	36	33	21	233
38	87	60	28	165
39	87	60	40	235
40	74	60	20	100
41	74	60	18	90
42	74	60	16	79
43	74	60	20	105
44	79	60	42	225

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
45	79	60	15	80
46	79	60	1	8
47	79	60	33	178
48	77	60	60	316
49	77	60	38	202
50	79	60	45	243
51	77	60	68	359
52	79	60	133	719
53	79	60	17	91
54	79	60	60	323
55	79	60	0	1
56	79	60	2	12
57	79	60	21	113
58	79	60	30	163
59	79	60	22	121
60	79	60	53	289
61	0	0	0	0
62	87	60	6	34
63	87	60	19	113
64	87	60	10	59
65	87	60	7	41
66	87	60	9	52
67	87	60	12	67
68	87	60	10	60
69	87	60	7	38
70	87	60	8	44
71	87	60	8	44
72	87	60	7	44
73	87	60	7	43
74	87	60	7	41
75	87	60	6	37

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
76	87	60	9	51
77	87	60	9	53
78	87	60	12	72
79	87	60	10	59
80	87	60	7	42
81	87	60	8	45
82	87	60	17	98
83	87	60	19	113
84	87	60	15	89
85	87	60	9	52
86	87	60	6	37
87	87	60	10	60
88	87	60	13	74
89	87	60	5	27
90	87	60	8	44
91	87	60	8	44
92	87	60	8	44
93	87	60	8	45
94	87	60	9	51
95	87	60	9	55
96	87	60	9	54
97	87	60	6	37
98	87	60	22	128
99	87	60	18	106
100	87	60	24	138
101	87	60	25	145
102	87	60	7	40
103	87	60	5	31
104	87	60	8	48
105	87	60	7	41
106	87	60	17	102

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
107	87	60	5	32
108	87	60	9	52
109	36	10	659	549
110	87	60	6	34
111	87	60	26	149
112	87	60	4	25
113	87	60	70	411
114	87	60	4	22
Summe			4.063	12.520

[K] Für die im Share-Deal erworbenen Gesellschaften F 1002 und F 1003 sind die von den Objektgesellschaften gezahlten Kaufpreise angegeben.
[L] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (30.06.2024).
[M] Die Anschaffungsnebenkosten für das Nordstern-Portfolio sind im Rahmen des Gesellschaftsanteilskaufs angefallen und wurden nach den Vorschriften des KAGB im Erwerbsjahr vollständig abgeschrieben.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[N]	Nutzfläche Wohnen in m²
1	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	W	612
2	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	W	1.827
3	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	W	1.337
4	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	W	593
5	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	M	828
6	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	W	5.806
Summe						11.003

Nr.	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[O]	Kaufdatum[P]
1	0	612	700	62	762	700	01.04.2019
2	0	1.827	3.200	27	3.227	3.200	01.04.2019
3	0	1.337	2.600	70	2.670	2.600	01.04.2019
4	109	702	1.446	103	1.549	1.300	01.11.2018
5	1.005	1.833	3.754	119	3.873	4.000	01.11.2018

Nr.	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[O]	Kaufdatum[P]
6	809	6.615	5.700	315	6.015	5.800	01.11.2018
Summe	1.923	12.926	17.400	696	18.096	32.830	

[N] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz/Garagengrundstücke)
[O] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[P] Übergang von Nutzen und Lasten

Bei den in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Transaktionen. Diese wurden als Erstinvestitionen getätigt:

Besitzübergang zum 01.11.2018:

- Portfolio Dresden, Königsbrücker Straße 71, 73, 73a, 75, 22 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 10.08.2018, Kaufpreis 5.200 TEUR, geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 222 TEUR
- Carré in Herne, Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a, 95 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 10.08.2018, Kaufpreis 5.700 TEUR, geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 315 TEUR

Besitzübergang zum 01.04.2019:

- Wohnportfolio Passau, Königsberger Straße 7, 9, 11, Kremser Straße 22, 24/ Deggendorf, Bruckhofstraße 5, 52 Wohnungen, Kaufvertrag vom 19.12.2018, Kaufpreis 6.500 TEUR, geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 160 TEUR

Darüber hinaus erfolgten im Berichtsjahr folgende weitere Kaufvertragsabschlüsse durch die Handelsgesellschaft 10 H, die in vorstehender Tabelle nicht enthalten sind, da deren Besitzübergänge nach Ende des Berichtsjahres erfolgten:

- Mit Kaufvertrag vom 12.03.2019 wurde ein Objekt in Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23, bestehend aus 19 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 5.700 TEUR erworben. Aufgrund des geringen Baualters des Objektes wurde kein Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage eingeplant. Der Besitzübergang erfolgte am 01.07.2019.
- Mit Kaufvertrag vom 17.12.2018 wurde ein Objekt in Dortmund, Auf dem Toren 25, 27, 29, bestehend aus 31 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 3.100 TEUR (geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 21 TEUR) erworben. Der vergleichsweise späte Besitzübergang am 01.09.2019 war einer durchzuführenden Baumaßnahme des Veräußerers und anschließender Bauabnahme der Stadt Dortmund geschuldet.

Die Ankäufe von Objekten in Dortmund, Erfurt, Magdeburg sowie Portfolios in Oberhausen und Oldenburg wurden jeweils nicht weiterverfolgt.

Bei dem nicht realisierten Ankauf des Objektes in Dortmund, Neu-Crengeldanz-Straße 28, 30 (Investitionsvolumen rund 2,1 Mio. EUR) sah die ursprüngliche Transaktionsstruktur einen Erwerb im Paket mit dem erworbenen Objekt Dortmund, Auf dem Toren 25, 27, 29 vor. Nachdem sich erforderliche Sanierungen seitens des Verkäufers bedingt durch Kapazitätsengpässe im Baugewerbe als nur vage realisierbar darstellten, wurde die Allokation für das Teilobjekt Neu-Crengeldanz-Straße 28, 30 aufgehoben. Dem Ankauf eines Objektes in Erfurt (Volumen rund 2,9 Mio. EUR) standen potentielle Reputationsrisiken entgegen. Ein Objekt in Magdeburg (Volumen rund 8,6 Mio. EUR) war ebenfalls nicht realisierbar, entsprechend wurde die Allokation hierfür aufgehoben. Das Portfolio in Oberhausen (Volumen rund 5,8 Mio. EUR) wurde im Rahmen des Bieterverfahrens aufgrund höherer Käufergebote nicht weiterverfolgt und bei einem Objekt in Oldenburg (Volumen rund 6,9 Mio. EUR) konnten seitens des Verkäufers bewertungskritische Sachverhalte nicht aufgelöst werden.

Für bereits erfolgte Prüfungen sind im Berichtsjahr Kosten (Break up Fee) der Dienstleister für den getätigten Aufwand der Objekte in Erfurt und Oldenburg entstanden. Die entstandenen Kosten in Höhe von rund 4 TEUR (Erfurt) und 25 TEUR (Oldenburg) wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet.

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2018/ 2019 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien verkauft.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

a) Geschäfte nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften haben im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

b) Umlaufende Anteile und Anteilswert nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 KAGB

Jahr	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
Umlaufende Anteile	155.592	155.592	80.330	11.055
Anteilswert (NIW) in Euro	887,80	878,26	729,48	75,07

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,7% (Vorjahr 2,0%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

d) Angaben zu Vergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 2 KAGB

Im Geschäftsjahr ist - wie im Vorjahr - keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,0%).

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 567 TEUR (Vorjahr 144 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,4% (Vorjahr 0,1%) des durchschnittlichen NIW. Dabei handelt es sich nicht um eine zusätzliche, sondern aufgrund der Änderung des Abrechnungsweges von der KVG auszuweisende Vergütung, die zuvor vom Auslagerungsunternehmen direkt an den AIF bzw. die Immobilien-Gesellschaften berechnet wurde. Weiterführende Informationen zur Änderung im Vertragskonstrukt siehe Kapitel M.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten auf Seite 35 dieses Berichts.

e) Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden - wie im Vorjahr - keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

f) Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Absatz 2 Nummer 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

g) Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Absatz 2 Nummer 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Nach § 11 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages werden die auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlage) und II (Ausgabeaufschlag) gebuchten Beträge ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten bis einschließlich 31.12.2016 mit 4% p.a. und ab 01.01.2017 mit 6% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in § 11 Absatz 1 niedergelegten Verteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht.

Gewinne der Gesellschafter werden nach § 11 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden. Verbleibende Restgewinne werden gemäß § 11 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 8 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Der AIF leistet Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.03.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2016, von 4% p.a. bis 31.12.2021 und von 5% p.a. ab 01.01.2022, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio.

Im Geschäftsjahr 2018/ 2019 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	2016-2018 in Euro	2018/ 2019 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag	3.680.611,40	6.352.750,64	10.033.362,04

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar an das Finanzamt abgeführt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag stellen für den inländischen Anleger, entsprechend dem auf seine Beteiligung entfallenden Betrag eine Einkommensteuervorauszahlung dar, welche auf die persönliche Steuerschuld des Anlegers angerechnet wird. Der anteilige Betrag stellt sich für den Anleger liquiditätsmäßig wie eine zusätzliche Barauszahlung dar.

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen/ anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen erfolgten prognosegemäß und stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern für einen zu Beginn der Zeichnungsfrist beigetretenen Zeichner, ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	bis 30.06.2018 in %	Geschäftsjahr 2018/ 2019 in %	Gesamt in %
Entnahmen	7,5	4,0	11,5
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	7,5	4,0	11,5

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15 b EStG finden gemäß prospektiertem Steuerkonzept auf den ZBI Professional 10 keine Anwendung, weil der Fonds nicht darauf ausgelegt ist, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen und die prognostizierten Anfangsverluste aufgrund der Aktivierung eines Großteils der Fondsetablierungskosten gemäß dem Fondserlass der Finanzverwaltung aus dem Jahr 2003 weniger als 10% des Eigenkapitals betragen sollen. Den Anlegern zugewiesene Anfangsverluste des Fonds sind danach sofort mit anderen positiven Einkünften des Anlegers (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) verrechenbar.

Hinsichtlich dieses steuerlichen Konzeptes ist jedoch auf eine neue Rechtsprechung hinzuweisen. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 26.04.2018 (Nr. IV R 33/15) entschieden, dass der Fondserlass seit Inkrafttreten des § 15 b EStG nicht mehr anwendbar ist und die Fondsetablierungskosten sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Sollten die Finanzbehörden diese Rechtsprechung auf den AIF anwenden, würden die Verluste der Anfangsjahre infolge des Überschreitens der 10%-Grenze dem § 15 b EStG unterliegen. In

diesem Fall dürfte der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus wäre in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust würde jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren mindern. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust würde durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Inzwischen hat das Bundesministerium für Finanzen auf das BFH-Urteil reagiert und sieht in einem Gesetzesentwurf die Einführung eines neuen § 6e EStG vor, mit dem Ziel, die alte Rechtslage aus dem Fondserlass auch rückwirkend für vergangene Wirtschaftsjahre wiederherzustellen. Vor diesem Hintergrund wird im ZBI Professional 10 weiterhin dem ursprünglichen steuerlichen Konzept entsprechend verfahren. Solange der Gesetzesentwurf nicht umgesetzt ist und bestehende verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der rückwirkenden Anwendung nicht ausgeräumt sind, besteht jedoch das Risiko, dass es zu einer nachträglichen Änderung der Ergebniszuweisungen, insbesondere im Hinblick auf die Verrechenbarkeit der den Anlegern zugewiesenen Verluste kommen kann.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden. Bezüglich der bei Vorgängerfonds durchgeführten Betriebsprüfungen wurden die steuerlichen Konzepte des jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Geprüft sind folgende Fonds und Zeiträume: ZBI Professional 1 bis 5 von Laufzeitbeginn bis Fondsauflösung, ZBI Professional 6 von Laufzeitbeginn bis 2015, hinsichtlich der Objektgesellschaften des Fonds bis 2018 bzw. Auflösung. ZBI Professional 7 und 8 von Laufzeitbeginn bis 2015.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6,91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 - 78 80 0).

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 0, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1500

E-Mail: info@zbi-ag.de

(2) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender),

Herr Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1350

E-Mail: info@zbi-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 0, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 - 6 30 23 62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.01.2017 gewählt. Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2020 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Herr Dr. Dirk Becker

Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0 55 1 - 44 166 oder 01 71 64 62 376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de

Herr Holger Lies

Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Herr Bernd Müller

Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de

Herr Heinz vom Schemm

Fuhsekamp 6	Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Rahmen von zwei Sitzungen (am 27.09.2018 und am 19.03.2019) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 08.11.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 10 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 21.08.2015 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 01.11.2016.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 16.03.2016 und endete am 30.09.2017.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um bis zu drei Jahre, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf der Festlaufzeit nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegt.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2019 in Euro
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.344 Treuhandverträgen	155.557.000
	1 Direktkommanditist	25.000
Summe Gesellschaftskapital		155.592.000

	Kapital per 30.06.2019 in Euro
Umlaufende Anteile	155.592

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 163.371 TEUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1.000 Euro) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für den Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 41 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erzielt werden.

Das unternehmerische Handeln für den AIF ist ausgerichtet auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung und Stabilität der an die Anleger vorgesehenen Auszahlungen.

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandshaltung/ Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und/ oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert. Dabei werden die festgelegten Zahlen mit dem Markt durch das Einholen von Verkehrswertgutachten abgeglichen. Nach Verkauf eines Objektes erfolgt nach Abrechnung des Geschäftes ein Abgleich des erreichten Ergebnisses mit den geplanten Zahlen.

Außerdem kommt dem Kapitaldienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, durch ein aktives Management, verbunden mit einer laufenden Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen und unter Ausschöpfung der zulässigen Fremdmittelquote den Fremdmittelhebel zu nutzen. Berichte zu Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

Mit Hilfe des regelmäßigen Berichtswesens kann die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zeitnah bewerten und insbesondere einen Vergleich mit Vormonats-, Vorjahres- oder Planzahlen anstellen. Chancen und Risiken können kurzfristig identifiziert und erforderliche Maßnahmen zur Nutzung von Chancen oder zur Reduzierung/ Vermeidung von Risiken abgeleitet werden.

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritte mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Mit der Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften, welche alle ZBI-gruppenintern geführt werden, steht die KVG in ständigem Kontakt.

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 03.03.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 27.10.2016, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018 und Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit Nachtrag Nummer 2 wurde die durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG ab dem 01.01.2018 geltende Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen vereinbart. Dadurch kommen ab dem vorgenannten Stichtag die vereinbarten Gebührensätze ohne die Berechnung von Umsatzsteuer zur Abrechnung. Mit Nachtrag Nummer 3 wurde in diesem Zusammenhang die erforderliche vertragliche Neugestaltung zur Erbringung der Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf ab 01.01.2018 implementiert. Weitere Details hierzu sind in den Abschnitten II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten auf Seite 35 und II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 36 dargestellt.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der BaFin zur Verwaltung und zum Vertrieb von AIF.

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1.000.000 Euro und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 11.03.2016 und endet mit dem Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation des AIF beendet wird.

(2) Kündigungsrechte

Eine Kündigung des Vertrages ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

(3) Umfang

Die KVG ist mit der Erbringung der kollektiven Vermögensverwaltung, insbesondere mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement und administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

Die KVG haftet gegenüber dem AIF im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [5]	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstel-lung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter	KVG	01.01.2014
8	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter	KVG	01.02.2014

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Vertragsbeginn
9	30.10.2015	Compliance-Beauftragter	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision	KVG	01.01.2017

[5] Kostenträger ist die KVG

Für den AIF wurden im Berichtsjahr folgende Verträge neu vereinbart:

- Die gemäß laufender Nummer 2 und 3 im Berichtsjahr unterzeichneten Auslagerungsverträge wurden in Folge der Änderung des Umsatzsteuergesetzes (UStG) abgeschlossen. Gemäß dem seit 01.01.2018 in Kraft getretenen § 4 Nr. 8 h UStG sind verschiedene Fondsdienstleistungen von der Umsatzsteuer befreit. Die zuständige Finanzverwaltung vertritt hierbei die Auffassung, dass die Umsatzsteuerfreiheit bei den Transaktionsberatungsleistungen nur besteht, wenn die Leistungen gegenüber dem Fonds durch die KVG erbracht werden und die KVG das Auslagerungsverhältnis selbst begründet. Die Vertragsgestaltung wurde deshalb mit Wirkung ab dem 01.05.2019 dahingehend geändert, dass die bisher zwischen den Fonds und der ZBI Immobilien AG abgeschlossenen Auslagerungsverträge für Transaktionsberatung An- und Verkauf aufgehoben wurden und ein neuer Vertrag gleichen Inhalts zwischen der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Immobilien AG abgeschlossen wurde. Die ZBI Fondsmanagement AG erbringt danach ab dem 01.05.2019 diese Transaktionsberatungsdienstleistungen nunmehr im Rahmen des diesbezüglich angepassten Geschäftsbesorgungsvertrages gegenüber dem Fonds. Für den bereits vergangenen Zeitraum 01.01.2018 bis 30.04.2019 wurde vertraglich vereinbart, dass die bestehenden Verträge auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen und mit Inkrafttreten der oben beschriebenen vertraglichen Neufassung zum 01.05.2019 aufgehoben werden.

- Lfd. Nummer 5, Vertrag mit dem Dienstleister, an den seit 01.01.2015 die Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung ausgelagert ist, wurde am 03.12.2018 neu gefasst.

(6) Vergütungen

Für die Übernahme der Tätigkeiten gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag sind folgende Vergütungen vereinbart:

Nr.[6]	Vergütungen	Höhe[7]	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 31.12.2018 beträgt die Vergütung mindestens 252.101 Euro p.a.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	Transaktionsberatung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2016 und 6% p.a. ab 01.01.2017) übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen beauftragt. Die Verwahrstelle hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu. Die Aufgaben sind im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Im Berichtsjahr wurde für alle festgelegten Vorgänge die Zustimmung der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

[6] Begrenzung der Gebühren Nummer 1-3 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 2,76% p.a. (in der Liquidationsphase auf maximal 4,26% p.a.) des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[7] Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen Nummer 1 - 5 durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze sind bereits um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19% reduziert.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 47 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.981 Mieteinheiten (davon 2.882 Wohnungen und 99 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 194.303 m ^{2} (davon 181.738 m ^{2} Wohnfläche und 12.565 m ^{2} Gewerbefläche) halten.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Mecklenburg-Vorpommern (davon ca. 50% in Rostock), Schleswig-Holstein (Flensburg und Rendsburg) und Nordrhein-Westfalen (davon ca. 70% in Remscheid).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2019[8]	Kaufpreis in TEUR[9]	Faktor Kaufpreis/ Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/ Miete 30.06.2019
Bayern	28.510	26.215	22,05	22,44
Berlin	11.780	9.600	24,64	22,63
Brandenburg	32.120	28.300	21,44	19,52
Mecklenburg-Vorpommern	64.970	59.640	17,08	17,74
Niedersachsen	4.420	3.800	19,70	19,42
Nordrhein-Westfalen	52.635	51.500	15,77	16,19
Sachsen	5.200	5.200	21,13	20,60
Schleswig-Holstein	58.860	54.000	14,43	15,27
Summe AIF	258.495	238.255	17,22	17,56
davon Bestandsobjekte [10]	186.945	174.040	15,92	16,39
davon Handelsobjekte [10]	71.550	64.215	22,12	21,74

In den Bundesländern Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein kann zum 30.06.2019 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden. Dies resultiert zu großen Teilen aus sanierungsbedingten Leerständen und demzufolge zum vorgenannten Stichtag geringeren Mieteinnahmen, die vor allem den Kaufpreisfaktor nachfolgender Objekte beeinflussten:

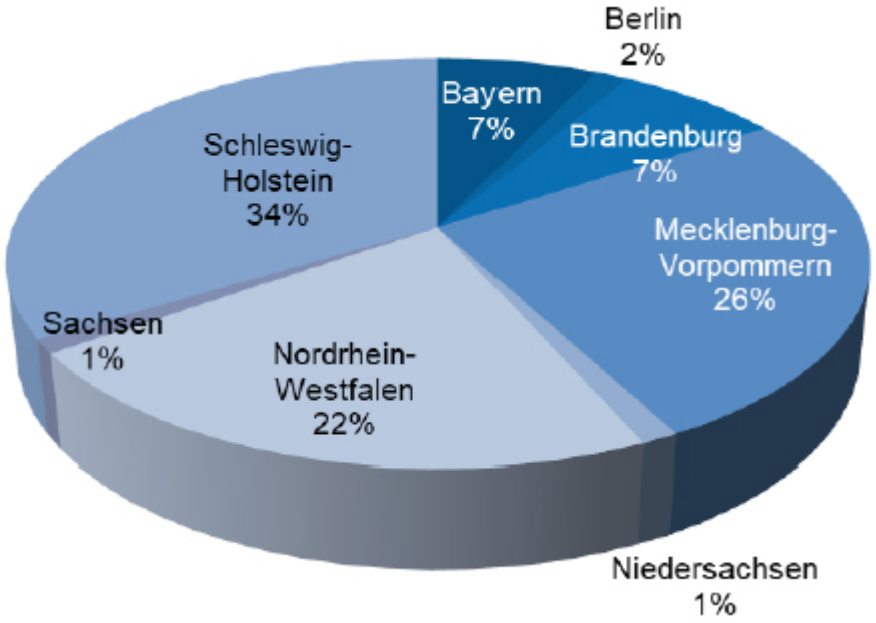
In Bayern zeigt weiterhin der strategische Leerstand des Objektes Nürnberg, Burgstraße 19 negative Auswirkungen auf den durchschnittlichen Kaufpreisfaktor. Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern sind z. B. Objekte in Rostock (Neue Bleicherstraße 7), Wismar (ABC Straße 19) und Stralsund (Kleiner Diebsteig 7, Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21) von Leerständen infolge von Wohnungssanierungen und/ oder Umbaumaßnahmen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Höhe der Mieteinnahmen betroffen.

In Nordrhein-Westfalen zeigen Leerstände aufgrund von Wohnungssanierungen des Objektes Köln, Baptiststraße 30 Einfluss auf den Kaufpreisfaktor und in Schleswig-Holstein handelt es sich u. a. um die Objekte Flensburg, Friesische Straße 28 und Husumer Straße 2, bei denen erst nach umfassenden Sanierungen der Gebäudesubstanz bzw. Wohnungssanierungen Neuvermietungen vorgenommen werden können.

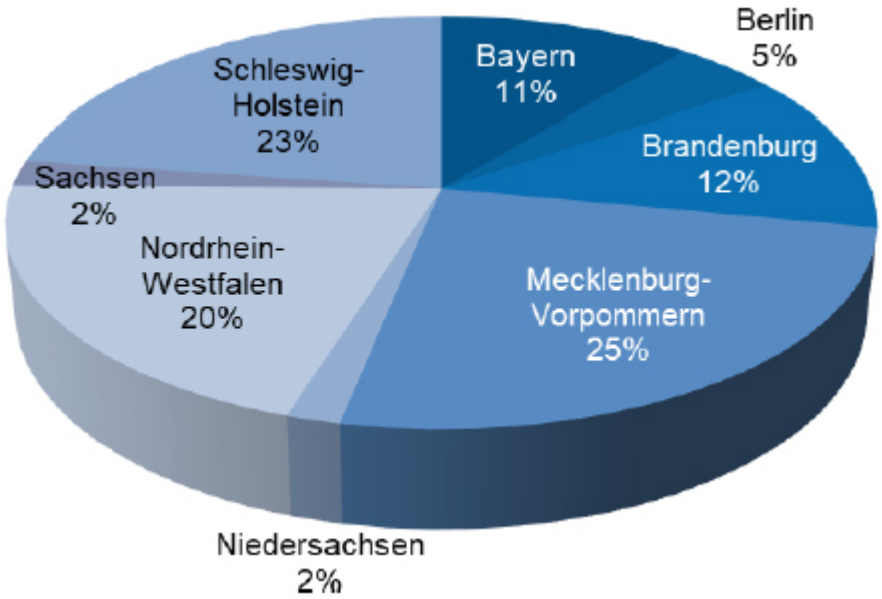
[8] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 17 dieses Berichtes.
[9] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien
[10] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle weiteren von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios nach Anzahl der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:

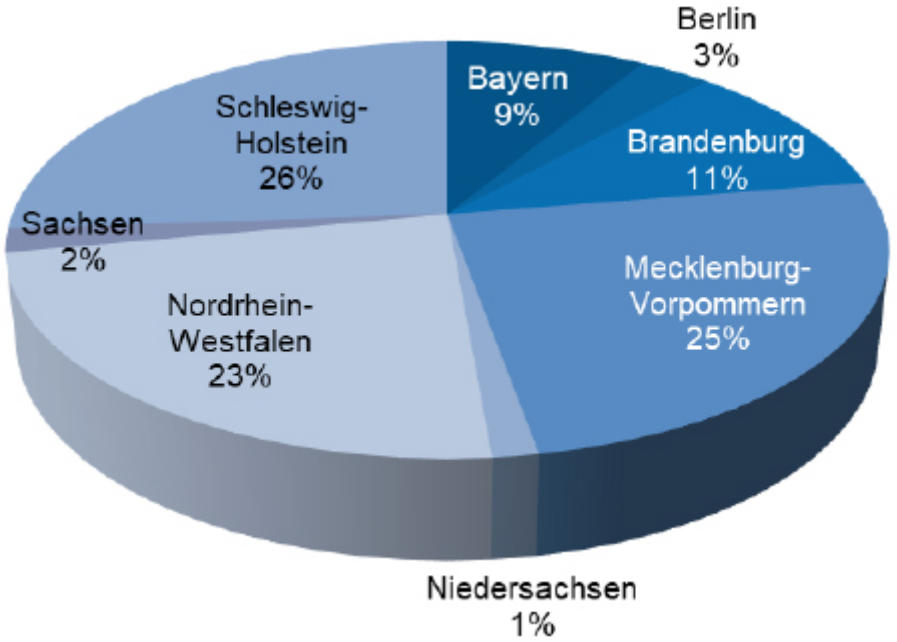
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



Verkehrswert



Mieteinnahmen



(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften insgesamt 169 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten erworben. Zusätzlich hat sich der Immobilienbestand insgesamt um zwei Wohneinheiten reduziert, da diese nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden können (Recklinghausen, Am Neumarkt 30-31 sowie Rostock, Friedrichstraße 29).

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2019	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2019	Summe Einheiten 30.06.2019	Summe Einheiten 30.06.2018	Veränderung
Bestand [11]	2.477	79	2.556	2.426	+130
Handel [11]	405	20	425	373	+52
SUMME AIF	2.882	99	2.981	2.799	+182

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 26 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

[11] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle weiteren von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Das Immobilienportfolio, aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten			Ø-Miete/ m² in Euro			Vermietungsstand (m²) in %		
	Juni 17	Juni 18	Juni 19	Juni 17	Juni 18	Juni 19	Juni 17	Juni 18	Juni 19
WOHNEN									
Bayern	148	148	200	8,40	8,45	7,98	91,8	89,5	89,6
Berlin	-	38	38	-	6,21	6,61	-	100,0	100,0
Brandenburg	111	218	218	6,83	6,70	7,04	96,1	98,9	99,6
Mecklenburg Vor-pommern	-	734	734	-	6,41	6,60	-	90,3	87,3
Niedersachsen	-	36	36	-	5,73	6,12	-	84,4	92,8
Nordrhein-Westfalen	30	546	640	8,33	6,06	5,94	100,0	94,3	94,1
Sachsen	-	-	22	-	-	7,07	-	-	100,0
Schleswig-Holstein	994	994	994	5,53	5,66	5,70	94,9	92,0	86,0
Summe WOHNEN	1.283	2.714	2.882	6,08	6,20	6,30	94,9	92,7	90,3
GEWERBE									
Bayern	9	9	9	10,07	8,60	8,74	50,9	39,9	39,9
Berlin	-	6	6	-	10,51	11,45	-	100,0	100,0
Brandenburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mecklenburg Vor-pommern	-	53	52	-	6,84	7,01	-	78,6	68,8
Niedersachsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	5	9	14	11,46	9,83	8,10	100,0	89,7	94,2
Sachsen	-	-	10	-	-	8,58	-	-	100,0
Schleswig-Holstein	8	8	8	5,32	6,60	7,82	100,0	66,4	35,2
Summe GEWERBE	22	85	99	8,37	7,65	7,94	77,1	74,8	71,1
Summe GESAMT	1.305	2.799	2.981	6,16	6,27	6,38	94,2	91,6	89,0

Die im Vergleich zum Vorjahresultimo weiter gesunkenen Vermietungsstände sind darauf zurückzuführen, dass verhältnismäßig viele Einheiten sanierungsbedürftig und damit nicht vermietbar waren. Die Wohnungssanierungen werden sukzessive durchgeführt und die Einheiten wieder der Vermietung zugeführt.

Die dauerhaft geringe Vermietungsquote von Gewerbeeinheiten in Bayern liegt an dem Leerstand von drei verhältnismäßig großen Einheiten, darunter der weiterhin beabsichtigte Leerstand des Objektes Nürnberg, Burgstraße 19.

(3) Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2018/ 2019 in TEUR	Entspricht Euro/m2 p.a.	2017/ 2018 in TEUR	Entspricht Euro/m2 p.a.
Laufende Instandhaltung	2.290	11,78	1.450	7,99

	2018/ 2019 in TEUR	Entspricht Euro/m2 p.a.	2017/ 2018 in TEUR	Entspricht Euro/m2 p.a.
Sanierung/ Modernisierung	3.574	18,40	1.279	7,05
Summe (Aufwand)	5.864	30,18	2.729	15,04
Aktivierte Kosten	167	0,86	0	0,00
Summe	6.031	31,04	2.729	15,04

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs-/ Modernisierungs-/ Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 100 TEUR durchgeführt:

Immobilien-Gesellschaft F 1001:	- Braunschweig, Riedestraße 1-5
	Für Instandsetzungen aufgrund eines Wasserschadens und Wohnungssanierungen wurden rund 134 TEUR aufgewendet.
Immobilien-Gesellschaft F 1002:	- Burg Stargard, Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21
	Es wurden Wohnungssanierungen mit einem Volumen von rund 193 TEUR durchgeführt.
	- Stralsund, Fährstraße 29, 30
	Für die Instandsetzung der Klingelanlage und Wohnungssanierungen fielen Kosten in Höhe von insgesamt rund 160 TEUR an.
Immobilien-Gesellschaft F 1003:	- Gielow, August-Bebel-Straße 1 ,3
	Neben Instandsetzungsmaßnahmen der Fassade, Balkone und Außentreppen erfolgten Wohnungssanierungen. Hierfür wurden rund 128 TEUR aufgewendet.
	- Stralsund, Knieperdamm 51
	Für die Dach- und Fassadeninstandsetzung sowie Wohnungssanierungen fielen Kosten von rund 137 TEUR an.
	- Stralsund, Rotdornweg 105-135 ungerade
	Aufgrund eines größeren Wasserschadens waren Wohnungssanierungen sowie die Sockelinstandsetzung (Gebäudehülle) erforderlich. Dies führte zu Kosten von insgesamt rund 186 TEUR.
	- Stralsund, Wolfgang-Heinze-Straße 8
	Für Wohnungssanierungen fielen Kosten in Höhe von rund 186 TEUR an.
Immobilien-Gesellschaft 10 H:	- Nürnberg, Munkerstraße 5
	Neben erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und Elektroinstallationen (Kabelgräben) erfolgten Wohnungssanierungen. Im Berichtsjahr wurden hierfür insgesamt rund 139 TEUR aufgewendet.
	- Nürnberg, Platenstraße 11
	Für Dach-, Fassaden- und Balkoninstandsetzungen fielen Kosten in Höhe von rund 103 TEUR an.
Immobilien-Gesellschaft Nordstern:	- Flensburg, Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9
	Hier wurden für Strangsanierungen an Leitungen und Rohren sowie für Wohnungssanierungen Kosten in Höhe von rund 231 TEUR aufgewendet.
	- Rendsburg, Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19,

	Für Feuchtigkeitsüberprüfungen des Kellers und Wohnungssanierungen fielen Kosten in Höhe von rund 180 TEUR an.
	- Rendsburg, Stargarder Straße 23-47, ungerade
	Hier führten Feuchtigkeitsüberprüfungen des Kellers und Wohnungssanierungen zu Kosten in Höhe von rund 197 TEUR.

b) Finanzierung

(1) Abschluss/ Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Immobilien Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 1001	Objektpaket Recklinghausen und Herne	5.940	1,67	endfällig	30.09.2028	30.09.2028
2	F 1001	Dresden Königsbrücker Straße 71, 73, 73a, 75	3.200	1,44	endfällig	30.12.2028	30.12.2028
3	10 H	Portfolio Passau und Deggendorf	3.500	1,45	endfällig	31.03.2029	31.03.2029
4	10 H	Dortmund Auf dem Toren 25, 27, 29	1.850	1,50	endfällig	28.02.2029	28.02.2029

Alle dargestellten Darlehen wurden im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen. Bei dem unter Ziffer 1 ausgewiesenen Gesamtdarlehen handelt es sich um zwei abgeschlossene Darlehensverträge mit einem Bankenkonsortium in Höhe von jeweils 2.970 TEUR mit identischen Konditionen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/ Finanzierungsstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen hinsichtlich der Zinsbindung (Restlaufzeit) zum Ende des Berichtszeitraumes schwerpunktmäßig im langfristigen Bereich:

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	21.357	14,6	21.357	14,9
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	7.550	5,2	7.550	5,3
Langfristig (länger als fünf Jahre)	117.278	80,2	114.051	79,8
SUMME	146.185	100,0	142.958	100,0

Damit waren mit Ausnahme des Objektes Berlin, Ahornallee 49a (keine Finanzierung geplant, zum Handel vorgesehen) alle Immobilien des ZBI Professional 10, die sich zum 30.06.2019 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand [12]	107.540	106.163	1,67

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Handel [12]	38.645	36.795	0,97
SUMME	146.185	142.958	1,48

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen ist in Summe unverändert gegenüber dem 30.06. des Vorjahres.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß den Anlagebedingungen sind seit 15.03.2019 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 103,52% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen, zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 14.09.2017, nicht mehr zu überschreiten. Dies wird bei der Reinvestitionstätigkeit entsprechend weiter berücksichtigt.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2018 und 30.06.2019 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im gesamten Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (Like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

Der Vermietungsstand nach vermietbarer Fläche und nach Anzahl der Einheiten zum 30.06. des Berichtsjahres und zum 30.06. des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

[12] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle weiteren von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2018 in %	Fläche 30.06.2019 in %	Einheiten 30.06.2018 in %	Einheiten 30.06.2019 in % [13]
Bestand [14]	91,6	88,5	92,3	89,4
Handel [14]	91,9	91,7	91,7	91,3
Gesamtbestand	91,6	89,0	92,3	89,7
Like for like Bestand	91,7	88,6	92,3	89,3

Der Rückgang des Vermietungsstandes im Objektbestand, der sich das komplette Berichtsjahr in Bewirtschaftung befand, resultiert im Wesentlichen nach wie vor aus strategischen und fluktuationsbedingten Leerständen verbunden mit längeren Sanierungszeiträumen aufgrund der hohen Auslastungsquote im Handwerk und Baugewerbe.

(2) Durchschnittsmiete

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m ^{2} hat sich betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten wie folgt entwickelt:

Immobilien Gesellschaften	Wohnen 30.06.2018 in Euro/m	Wohnen 30.06.2019 in Euro/m^2 [13]	Gewerbe 30.06.2018 in Euro	Gewerbe 30.06.2019 in Euro/m^2 [13]	Gesamt 30.06.2018 in Euro/m^2	Gesamt 30.06.2019 in Euro/m^2 [13]
Bestand [14]	5,96	6,03	6,82	7,19	6,00	6,09
Handel [14]	7,37	7,56	10,23	10,66	7,57	7,75
Gesamtbestand	6,20	6,30	7,65	7,94	6,27	6,38
Like for like Bestand	6,22	6,35	7,80	8,06	6,29	6,42

e) Liquidität

Zum 30.06.2018 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 7.609 TEUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses [15] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 7.478 TEUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2018/ 2019 aufgrund positiver Markteffekte bei der Neubewertung der Immobilien der Objektgesellschaften zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 1.484.475,57 Euro (1,1%) auf 138.134.592,94 Euro.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen darstellt.

g) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Am 12.12.2018 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels in Nürnberg die dritte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 25.03.2019 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
01.08.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Carrés Herne, Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1001 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.11.2018.
01.08.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Dresden, Königsbrucker Straße 71, 73, 73a, 75	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1001 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.11.2018.
04.12.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Passau und Deggendorf	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 10 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2019.
06.03.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Berlin, Pfarrwöhrde 21,23	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 10 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.07.2019.
06.03.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Erfurt, Leipziger Straße 19	Zustimmung	Ein Erwerb des Objektes wurde aufgrund potentieller Reputationsrisiken nicht weiterverfolgt.

[13] Weitere Erläuterungen zu den Vermietungsständen bzw. Durchschnittsmieten siehe Abschnitt II.B.a)(1) Immobilienportfolio auf Seite 37.

[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte wurden dem Bestand und alle weiteren von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gehaltenen Objekte dem Handel zugeordnet.

[15] F 1002 und F 1003 = 94,9%, Nordstern = 94%

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren seit dem Ende der Finanzkrise 2009 anhaltenden Wachstumskurs mit Wachstumsraten von zuletzt über 2% ab dem 2. Halbjahr 2018 nicht mehr fortsetzen. Im 3. Quartal 2018 ging das saison- und preisbereinigte reale Bruttoinlandsprodukt um 0,2% gegenüber dem Vorquartal zurück und stagnierte im 4. Quartal 2018. Nach einem insbesondere durch Nachholeffekte in der Automobilindustrie bedingten überraschenden Anstieg um 0,4% im 1. Quartal 2019 ergab sich im 2. Quartal 2019 nach den vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamts gegenüber dem Vorquartal erneut ein leichter Rückgang um 0,1%. Insgesamt ist das Bruttoinlandsprodukt kalenderbereinigt im Vergleich zum 2. Quartal 2018 nur noch um 0,4% gestiegen.

Die rückläufige Entwicklung im 2. Quartal 2019 war geprägt durch ein negatives globalwirtschaftliches Umfeld aufgrund der Handelskonflikte der USA mit China und anderen Staaten, dem Risiko eines ungeordneten Brexits sowie geopolitischen Krisen, die sich dämpfend auf den Welthandel und die deutsche Exportwirtschaft mit einem deutschen Minus von 1,8% bei den Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen ausgewirkt haben.

Dem negativen Wachstumsbeitrag des Außenhandels standen eine erneut positive Binnennachfrage aufgrund deutlich gestiegener Einkommen der privaten Haushalte und des robusten Arbeitsmarkts gegenüber. Die konjunkturelle Abschwächung wurde nach dem Monatsbericht der Bundesagentur für Arbeit für Juni 2019 aber auch hier sichtbar. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr zwar nochmals um 435.000 Personen auf 45,2 Millionen im Juni 2019, die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung hat sich zuletzt jedoch deutlich abgeschwächt; die Arbeitslosenquote sank gegenüber Juni 2018 nur noch leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9% und die Zahl der gemeldeten offenen Stellen stagnierte bei rund 798.000, nachdem sie im Vorjahr noch um 74.000 gestiegen war.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt erfreute sich auch im 1. Halbjahr 2019 angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus einer hohen Nachfrage. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf rund 7 Mrd. Euro und erreichte damit das drittbeste Halbjahresergebnis in den letzten zehn Jahren. Insgesamt wurden in mehr als 130 Transaktionen knapp 59.000 Wohnungen umgesetzt, wobei auf der Käuferseite mit einem Anteil von 54% offene Spezial- und Publikumsfonds den Markt dominierten. Einen starken Anteil daran hat der Erwerb von rund 16.000 Wohnungen durch zwei von der ZBI Gruppe und der Union Investment gemeinsam aufgelegte offene Immobilienfonds.

Mit 63% Marktanteil waren Bestandsportfolios erneut größter Umsatzbringer, Neubauentwicklungen etablierten sich mit mehr als einem Fünftel des Investmentvolumens als zweitwichtigste Assetklasse, während Sonderformen wie Mikroapartments oder Studentenwohnungen angebotsbedingt hinter dem Volumen des Vorjahres zurückblieben.

Bei den Preisen für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend im 1. Halbjahr 2019 angesichts des Ungleichgewichts zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot in den Großstädten und Ballungsgebieten bei allerdings abnehmender Dynamik fort. Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Preisindex für Wohnimmobilien erhöhte sich im Jahresvergleich bundesweit um 6,6%. Im gleichen Vorjahreszeitraum war noch ein Preisanstieg um 8,7% zu verzeichnen gewesen. Am deutlichsten verlangsamt hat sich der Preisanstieg in den Top-7-Städten, wo die Angebotspreise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,6% zunahmen. Zurückgeführt wird dies vor allem auf das inzwischen erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten.

Die Entwicklung der Mieten blieb auch in 2018/ 2019 deutlich unter dem Zuwachs bei den Immobilienpreisen zurück. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, der die durchschnittliche Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland auf Basis der Angebotspreise und -mieten abbildet, weist für das 2. Quartal 2019 bei einem Anstieg des Gesamtindex um 0,7% gegenüber dem Vorquartal und um 4,0% gegenüber dem 2. Quartal nur noch einen Anstieg um 0,7% bei den Neuvertragsmieten und von 1,4% bei den Bestandsmieten und im ersten Halbjahr 2019 insgesamt eine stagnierende bis leicht rückläufige Tendenz bei den Mieten aus.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Insgesamt sind im Berichtsjahr die Portfolios Dresden, Königsbrücker Straße 71 u. a., Herne, Straßburger Straße 2-8 u. a. sowie das Wohnportfolio Passau, Königsberger Straße 7 u. a./ Deggendorf, Bruckhofstraße 5 in den Bestand der Immobilien-Gesellschaften des AIF übergegangen. Das voraussichtliche Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage beläuft sich für diese Objekte auf 18.096 TEUR.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr weitere Kaufvertragsabschlüsse für ein Objekt in Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23 sowie ein Objekt in Dortmund, auf dem Toren 25, 27, 29 mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in Höhe von insgesamt 8.821 TEUR beurkundet. Die Besitzübergänge dieser beiden Objekte erfolgten erst nach Ende des Berichtsjahres.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und bereits beurkundeten Objekte war die Erstinvestition des AIF zum 30.06.2019 abgeschlossen. Zum Berichtsstichtag lag unter den vorgenannten Prämissen ein Investitionsstand in Höhe von 247.055 TEUR Kaufpreisvolumen und 264.547 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen vor. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse [16] an den Immobiliengesellschaften 240.447 TEUR Kaufpreisvolumen und 257.444 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen zuzurechnen.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2019 mit Ausnahme des Objektes Berlin, Ahornallee 49a (für den Handel vorgesehen, keine Finanzierung geplant) mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung der Mieterträge und Vermietungsstände. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für die im vollen Geschäftsjahr im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte konnte durch Mietanpassungsverfahren und Neuvermietungen um rd. 2,1% von 6,29 Euro/m^2 auf 6,42 Euro/m^2 monatlich erhöht werden. Zur Entwicklung der Vermietungsstände wurden aufgrund geplanter sowie fluktuationsbedingter Leerstände Wohnungssanierungen z.B. in Objekten in Stralsund, Rendsburg und Flensburg durchgeführt.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Geschäftsjahres 2017/ 2018 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018/ 2019 - bei prospektgemäßen Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 6.353 TEUR - aufgrund der Wertsteigerungen der Immobilien der Objektgesellschaften von 136.650 TEUR auf 138.135 TEUR entwickelt.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155.592 TEUR. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 887,80 Euro leicht über den 878,26 Euro im Vorjahr.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen der Anlage ist.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Nach Abschluss der Platzierungsphase im Vorjahr weist der AIF für das abgelaufene Geschäftsjahr erstmals ein positives realisiertes Ergebnis in Höhe von 1.007 TEUR (Vorjahr Verlust von 11.695 TEUR) aus, das bei Fondskosten von 2.270 TEUR, die vor allem Verwaltungs-, Verwahrstellen- und Treuhandvergütungen umfassen, aus Erträgen von 3.277 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienankäufe der Objektgesellschaften durch verzinsliche Kapitaleinlagen und Gesellschafterdarlehen resultiert.

Auch aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergab sich ein positiver Ergebnisbeitrag, der mit 6.830 TEUR über dem Vorjahreswert von 4.857 TEUR liegt. Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr beläuft sich damit auf 7.837 TEUR.

[16] F 1002 und F 1003 = 94,9%, Nordstern = 94%

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2019 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 138.135 TEUR. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen von 527 TEUR errechnet sich daraus bezogen auf die Bilanzsumme von 138.661 TEUR eine Eigenkapitalquote von 99,6%.

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft zur Finanzierung von Grundstücksinvestitionen der Beteiligungsgesellschaften Zahlungen in Form von Kapitalrücklagen bzw. Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.365 TEUR geleistet. Auf der anderen Seite sind von Beteiligungsgesellschaften durch Kapitalrückzahlungen finanzielle Mittel in Höhe von 13.890 TEUR an die Fondsgesellschaft zurückgeflossen, so dass sich ein negativer Investitionssaldo in Höhe von 3.525 TEUR ergab.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 30.06.2019 über freie Liquidität in Höhe von 752 TEUR. Diese übersteigen damit die kurzfristigen Verpflichtungen um 225 TEUR. Auch während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch die Beteiligungen und Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018/ 2019 entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Sie ist geprägt durch Beteiligungen und Gesellschafterdarlehen an Objektgesellschaften, eine Eigenkapitalquote von nahezu 100% sowie ausreichenden liquiden Mitteln zur Erfüllung der bestehenden Verpflichtungen.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche abhängig sind vom erzielten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnis des AIF. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand, Durchschnittsmiete und aus der Berechnung des prozentualen Handelsergebnisses bezogen auf die Gestehungskosten (Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten, Erhaltungsaufwand) gemessen.

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist darüber hinaus die Entwicklung des NIW des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Berichtsjahres bis zum 30.09.2019 dargestellt.

a) Investitionen und Handel

Folgende Objekte sind in den Besitz der Handels-Immobilien-Gesellschaften 10 H des AIF übergegangen:

- Mit Kaufvertrag vom 12.03.2019 wurde ein Objekt in Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23 bestehend aus 19 Wohnungen zu einem Kaufpreis von 5.700 TEUR erworben. Aufgrund des geringen Baualters des Objektes wurde kein Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage eingeplant. Der Besitzübergang erfolgte am 01.07.2019.
- Bei dem Objekt Dortmund, Auf dem Toren 25, 27, 29 handelt es sich um 31 Wohnungen, die mit Kaufvertrag vom 17.12.2018 zu einem Kaufpreis von 3.100 TEUR (zzgl. geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 21 TEUR) angekauft wurden. Der vergleichsweise späte Besitzübergang am 01.09.2019 war einer durchzuführenden Baumaßnahme des Veräußerers und anschließender Bauabnahme der Stadt Dortmund geschuldet.

Die ursprüngliche Transaktionsstruktur sah einen Erwerb im Paket mit dem Objekt Dortmund, Neu-Crengeldanz-Straße 28, 30 vor. Für diesen Teil wurde die Allokation aufgehoben, da die durchzuführende Sanierung seitens des Verkäufers aufgrund fehlender Kapazitäten von Bauunternehmen nicht absehbar war.

Durch den Ankauf der vorgenannten Objekte ist die Erstinvestitionsphase des AIF abgeschlossen und die Vollinvestition erreicht. Der Investitionsstand zum 30.09.2019 beläuft sich auf 247.055 TEUR Kaufpreis- und 264.547 TEUR geplantes Gesamtinvestitionsvolumen. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse [17] an den Immobilien-Gesellschaften 240.447 TEUR Kaufpreis- und 257.444 TEUR Gesamtinvestitionsvolumen zuzurechnen.

b) Finanzierung

Im laufenden Berichtsjahr wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert:

Immobilien Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
10 H	Objekt Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23	3.500	0,45	endfällig	30.06.2024	30.06.2024
10 H	Objektpaket Nürnberg, Acker-straße 12 u. a.	4.900	0,85	2% erstmals zum 30.09.2021	zum Quartalsultimo	30.08.2026

Bei dem Objekt Berlin, Pfarrwöhrde 21,23 handelt es sich um ein neu abgeschlossenes Darlehen im Zuge der Investitionstätigkeit. Das am 30.08.2019 fällige Darlehen des Objektpaketes Nürnberg, Ackerstraße 12 u. a. wurde im Hinblick auf die Planung einzelner Objektverkäufe auf Basis eines kurzfristigen Euribor-Darlehens mit dreimonatiger Zinsanpassung prolongiert.

Weitere wesentliche Vorgänge, über die zu berichten wäre, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

[17] F 1002 und F 1003 = 94,9%, Nordstern = 94%

E. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren im Fondsgeschäft gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang.

1. Risikomanagementsystem

Ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Dieses System bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die KVG regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil des AIF. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

2. Wesentliche Risiken des AIF

Die folgenden Risikoarten wurden für den AIF als wesentlich identifiziert und werden laufend überwacht:

a) Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken bezeichnen die Gefahr, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen und daraus finanzielle Schäden entstehen. Beim AIF sind derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer und Käufer von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie bei Mietern, externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und Finanzinstituten, bei denen die liquiden Mittel des AIF angelegt werden, relevant.

Zur Minimierung der Adressenausfallrisiken führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung der Geschäftspartner durch. Der AIF legt seine liquiden Mittel grundsätzlich nur bei Finanzinstituten mit gutem Rating an.

In Bezug auf Mieter ist infolge der Fokussierung des AIF auf Wohnimmobilien mit einem in der Regel nur geringen Anteil von zudem meist nur kleinflächigen Gewerbemietern das Ausfallrisiko durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Im Übrigen begegnet die KVG dem Adressenausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beinhalten die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass bei Verstößen gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) außerordentliche Tilgungszahlungen bzw. höhere Zinszahlungen zu leisten sind (Fremdfinanzierungsrisiko).

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

Das Finanzierungsrisiko wird dadurch begrenzt, dass die Darlehensvermittlung und -verwaltung durch eine zentrale Stelle innerhalb der ZBI Gruppe erfolgt und die Einhaltung der einschlägigen Kreditvertragsbedingungen laufend überwacht wird.

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine rollierende Zwölf-Monats-Planung ist. Daraus ist festzustellen, dass der AIF und seine Beteiligungsgesellschaften ihre Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen können.

c) Marktpreisrisiken

Unter dem Marktpreisrisiko versteht man das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund einer nachteiligen Veränderung der Marktpreise auf bestimmten Märkten. Für Immobilien-Investmentvermögen sind hier vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten und Zinsänderungsrisiken von Bedeutung.

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben, mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken als bedeutend, die Eintrittswahrscheinlichkeit im Hinblick auf die durch den AIF verfolgte Investitions- und Desinvestitionsstrategie und die langjährige Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe lediglich als mittel einzuschätzen.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der zur Finanzierung von Handelsobjekten aufgenommenen Darlehen ist jedoch auch mit kurz- und mittelfristigen Restlaufzeiten unterlegt, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

d) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts waren keine den Bestand der Gesellschaft oder die Erreichung der Anlageziele des AIF gefährdenden Risiken erkennbar.

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach der jüngsten Einschätzung der Bundesregierung zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland vom August 2019 bleiben die Aussichten für die weitere konjunkturelle Entwicklung vorerst gedämpft. Vor dem Hintergrund der sich zuletzt wieder verschärften Handelskonflikte und verschlechterter Aussichten für einen geordneten Brexit sind die Exporterwartungen der deutschen Unternehmen lauf Ifo-Institut im Juli 2019 auf den niedrigsten Stand seit der Finanzkrise gesunken.

Auch das Geschäftsklima im verarbeitenden Gewerbe trübte sich nach Produktionsrückgängen im 2. Quartal 2019 im Juli weiter ein. Demgegenüber werden die privaten Konsumausgaben ein Stützpfeiler der weiteren konjunkturellen Entwicklung bleiben, so dass nach Einschätzung der Bundesregierung und auch internationaler Organisationen und der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Gesamtjahr 2019 eine Rezession nicht zu erwarten ist. Die aktuellen Wachstumsprognosen für das Bruttoinlandsprodukt bewegen sich dabei zwischen 0,5% und 1,0% im Jahr 2019 und, zum Teil durch eine höhere Zahl von Arbeitstagen bedingt, zwischen 1,2% und 1,8% im Jahr 2020.

Hinsichtlich der Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist die Grundtendenz nach der Einschätzung der meisten Experten weiterhin positiv. Begründet wird dies vor allem mit einem weiter steigenden Wohnraumbedarf sowie dem Anlagedruck institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionsfonds angesichts des niedrigen Zinsniveaus. Bei den Preisen und Mieten wird tendenziell eine weiter nachlassende Dynamik und in großen Metropolen eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau erwartet. Dämpfend auf das Investoreninteresse an Wohnimmobilien könnten sich Markteingriffe wie die Verschärfung der Mietpreisbremse und die geplante Mietendeckelung in Berlin auswirken.

b) Entwicklung des ZBI Professional 10

Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Zur Entwicklung der Vermietungsstände und Durchschnittsmieten ist in dem Objekt Neustrelitz Markt 10-11, Zierker Zeile 66 der Umbau von drei Gewerbeeinheiten in mehrere Wohneinheiten geplant.

Des Weiteren sind in Objekten in Flensburg und Rendsburg fluktuationsbedingt umfangreichere Wohnungssanierungen vorgesehen um den Wert der Immobilien zu steigern, so dass diese nach Fertigstellung der Sanierungen kontinuierlich einer Vermietung auf Marktniveau zugeführt werden können. Bedingt durch marktspezifische Entwicklungen im Handwerk und Baugewerbe sind derzeit z. B. längere Zeiträume für die Ausführung von Sanierungen aufgrund der hohen Auslastung einzuplanen.

Für das Objekt in Nürnberg, Burgstraße 19 ist die Eingabeplanung zur Beantragung der Kernsanierung inklusive Umnutzung bzw. Umbau von Gewerbeflächen in Wohnungen in Vorbereitung. Anschließend ist der Verkauf des Objektes mit Baurecht vorgesehen. Darüber hinaus sollen voraussichtlich weitere einzelne Objekte des Portfolios des AIF veräußert werden.

Insgesamt ist es Ziel, die Leerstände durch Sanierungen und Neuvermietungen abzubauen sowie das Mieterhöhungspotential nach Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen zu realisieren. In der Planung ist eine jährliche Mietsteigerung von 2% berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2019/ 2020 sind Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und den Ausgabeaufschlag prognostiziert. Die Auszahlung zum 31.07.2019 an die Anleger wurde planmäßig durchgeführt. Zum nächsten Auszahlungstermin am 30.11.2019 ist eine Auszahlung ebenfalls in gleicher Höhe (4 % p.a.) vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	1.827.315,80 Euro
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen [18]	567.422,60 Euro

Gesellschaft	Leistung	Betrag
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	144.999,98 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	124.999,98 Euro
Summe		2.666.880,36 Euro

c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV [19]

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	2.884.804,02 Euro
Davon feste Vergütungen	2.884.804,02 Euro
Davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	69
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.023.671,90 Euro
Davon an Führungskräfte	871.801,16 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	151.870,74 Euro

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Neben der Angabe, ob es im Berichtsjahr zu wesentlichen Änderungen zu den Angaben gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB kam, ist nachfolgend angegeben, an welcher Stelle des Lageberichtes gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	

[18] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet.
[19] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018.

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
6	Auslagerungen	• Änderung im Vertragskonstrukt der Transaktionsberatungsverträge	Jeweils Seite 35 unter II.A.3.c)(5)
		• Neuregelung der Verwaltungsgebühren und Anpassung des Leistungsumfanges für die Fondsbuchhaltung/ Jahresabschlusserstellung	Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim	Ausführungen zu
		• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor
		• Belastungsgrenze	Seite 37 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 41 unter II.B.c)
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen
			Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 41 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z.B. „side pockets“-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Mecklenburg-Vorpommern (25,1%), Schleswig-Holstein (22,8%), Nordrhein-Westfalen (20,4%), Brandenburg (12,4%), Bayern (11,0%), Berlin (4,6%), Sachsen (2,0%) und Niedersachsen (1,7%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (alle >5 Mio. Euro) liegen drei in Rendsburg und Flensburg, Schleswig-Holstein (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 11,7%), eines in Werder (Havel), Brandenburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,9%) und eines in Remscheid, Nordrhein-Westfalen (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 2,9%).

Der Marktwert der zum 30.06.2019 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 258.495 TEUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 146.185 TEUR nominal (142.958 TEUR effektiv). Der überwiegende Anteil (80,2% nominal) des Fremdkapitals ist langfristig, also länger als fünf Jahre, aufgenommen.

Der in den Kreditverträgen der Beteiligungsgesellschaft 10 H zur Finanzierung der Objekte Nürnberg Ackerstraße 12 u. a. („Windsor-Portfolio“) vereinbarte Debt Service Coverage Ratio (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrades aus dem Verhältnis von Cashflow (Mietern) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte zum Stichtag 30.06.2019 nicht eingehalten werden. Mit dem Kreditinstitut konnte im Zuge von Verhandlungen eine Herabsetzung der DSCR-Vorgaben im Gegenzug für eine einmalige Sonderzahlung von 10 TEUR vereinbart werden. Das Risikopotential einer vorzeitigen Kündigung der beiden Darlehensverträge über nominal 4.900 TEUR und 7.000 TEUR durch das Kreditinstitut wird als gering eingeschätzt.

Im Objektbestand hat sich der Leerstand hinsichtlich der Mietfläche erhöht. Derzeit liegt der Leerstand bei den Objekten der Bestandsgesellschaften bei 11,5% und bei den Objekten der Handelsgesellschaften bei 8,3% (Basis vermietbare Flächen). Zum Geschäftsjahresende war in den Bestands- und Handelsgesellschaften damit im Vergleich zur Prospektprognose ein deutlich höherer Leerstand zu verzeichnen (Fluktuationsleerstand/ stabilisierter Leerstand gemäß Prognose: 2%). Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und zur Verbesserung der Vermietbarkeit konsequent umgesetzt werden.

Hinsichtlich der objektbezogenen Risiken wurden im zweiten Quartal 2019 im Objekt Berlin Mühlenstraße 21 Mängel am Dachkasten, an der Fassade und am Keller festgestellt, sodass hier eine zum Ankaufszeitpunkt nicht geplante Sanierungsmaßnahme im Umfang von rund 125 TEUR erforderlich wird.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit, bei attraktiven Marktchancen werden gezielte Verkäufe/ Käufe durchgeführt.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft Nordstern eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 7). Aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienvermögen, einer positiven Fortführungsprognose sowie der Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit durch die Einbindung der Gesellschaft in den ZBI Professional 10 besteht keine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne.

d) Leverages

Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 99,84% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,38%.

Erlangen, den 08.11.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 und

•vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

•Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

•wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 30. Juni 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 8. November 2019

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Erlangen, den 08.11.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2019 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 10.12.2019 festgestellt.