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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2020

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
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung).
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 eingetragene 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 9

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

1. Wirtschaftliches Umfeld

2. Entwicklung des ZBI Professional 11

G. Sonstige Angaben

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

2. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

3. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfer

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.

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2019 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	101.522.252,44	72,47	59.785.209,11	61,44
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	102.388,38	0,07	11.570.960,82	11,89
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	39.075.348,61	27,89	26.434.619,91	27,16
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	69.000,00	0,07
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	28.800,00	0,03
Summe Aktiva	140.699.989,43		97.888.589,84	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	67.026,77	0,05	100.323,44	0,10
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	534.691,23	0,38	475.468,99	0,49
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	8.726,01	0,01	883,75	0,00
b) Andere	0,65	0,00	0,03	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	137.590.180,91	98,22	89.435.547,49	91,91
- Kapitalrücklagen	8.660.300,00	6,18	8.666.050,00	8,91
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-6.160.936,14	-4,40	-789.683,86	-0,81
Summe Eigenkapital	140.089.544,77	100,00	97.311.913,63	100,00
Summe Passiva	140.699.989,43		97.888.589,84	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.849.024,31	648.145,56
b) Sonstige betriebliche Erträge	18.715,29	3.227,54
Summe der Erträge	2.867.739,60	651.373,10
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-2.111.746,07	-978.284,10
b) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-130.704,08
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.269,65	-35.678,98
d) Sonstige Aufwendungen	-324.614,73	-20.356.443,04
Summe der Aufwendungen	-2.612.630,45	-21.501.110,20
3. Ordentlicher Nettoertrag	255.109,15	-20.849.737,10
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	255.109,15	-20.849.737,10
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.363.307,30	1.061.636,87
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-6.734.559,58	-1.941.091,41
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.371.252,28	-879.454,54
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.116.143,13	-21.729.191,64

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 11, 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 10943 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft 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 mit Wirkung zum 21.09.2017 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.

Soweit der Erwerb weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. In diesem Fall wird der Verkehrswert neu ermittelt.

Insgesamt erfolgte zum Stichtag 30.06.2020 eine gutachterliche Verkehrswertermittlung bei einem Großteil der Einzelobjekte (65 von 81) des AIF. Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte fand aufgrund der Coronavirus-Pandemie nicht statt und soll gemäß einer entsprechenden Vorgabe der BaFin nachgeholt werden. Mögliche Auswirkungen der Pandemie wurden bei der Beurteilung der Marktlage berücksichtigt.

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 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 den 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 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 30.06.2020 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr drei unmittelbare Beteiligungen mit Verkehrswerten von 101,6 Mio. EUR (Vorjahr 59,8 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die nachfolgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2019 / 2020 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR [1]
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1101	18.10.2017	100,0%	52.343	-2.375	54.936
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1102	01.08.2018	89,9%	16.009	-923	20.262
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	11 H	18.12.2017	100,0%	19.515	-12.961	26.324
Summe				87.867	-16.259	101.522

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41,7 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg resultiert aus Einlagen in Höhe von 48,0 Mio. EUR in die Kapitalrücklagen der F 1101 (15,0 Mio. EUR) und der 11 H (33,0 Mio. EUR), denen ein Nettoverlust aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 6,7 Mio. EUR gegenübersteht.

Neubewertungsverluste ergaben sich bei den Beteiligungen an der 11 H in Höhe von 5,8 Mio. EUR und an der F 1101 in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Diese sind vor allem auf die planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien sowie Fremdfinanzierungskosten zurückzuführen. Für die F 1102 wurde insbesondere aufgrund von Wertsteigerungen der Immobilien ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 1,3 Mio. EUR ermittelt.

[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 1101	10	0	0	0
F 1102	18.862	0	778	778
11 H	21	0	2	2
Summe	18.893	0	780	780

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR [3]	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1101	0,0	0	0
F 1102	4,1	0	0
11 H	9,5	0	0
Summe		0	0

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 102 TEUR (Vorjahr 11,6 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 39,1 Mio. EUR (Vorjahr 26,4 Mio. EUR) setzen sich aus Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung an die 11 H (39,0 Mio. EUR, einschließlich aufgelaufener Zinsen) sowie Gewinnansprüchen gegen die F 1101 aus dem Geschäftsjahr 2017 / 2018 (68 TEUR) und Ansprüchen gegen die F 1102 aus der Kapitalkontoverzinsung für das Vor- und Berichtsjahr (18 TEUR) zusammen.

Im Vorjahr war aufgrund des negativen Eigenkapitals der 11 H auf die Forderungen eine Wertberichtigung in Höhe von 0,9 Mio. EUR gebildet worden, die ergebniswirksam aufgelöst werden konnte.

Die Rückzahlung der an die 11 H gewährten Gesellschafterdarlehen einschließlich der aufgelaufenen Zinsen ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestandes abhängig. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der Forderungen ist deshalb von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auszugehen. Die übrigen Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

d) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen in Höhe von 67 TEUR (Vorjahr 100 TEUR) und die Verbindlichkeiten in Höhe von 543 TEUR (Vorjahr 476 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebühren für die Fondsverwaltung, die Vergütung der Treuhänderin und Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes.

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

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 140,1 Mio. EUR (Vorjahr 97,3 Mio. EUR) 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 ein Anstieg um 42,8 Mio. EUR aus zwischenzeitlich eingeforderten und eingezahlten ausstehenden Einlagen des Vorjahres in Höhe von 53,2 Mio. EUR, denen eine Reduzierung aufgrund der prospektierten Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 5,3 Mio. EUR und des negativen Gesamtperiodenergebnisses in Höhe von 5,1 Mio. EUR gegenübersteht.

Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig eingezahlt. Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt entsprechend § 3 Absätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin 10% ihres Gesellschaftsanteils (1.000 EUR) und für jeden Treugeberkommanditisten pauschal 500 EUR.

Unter den Kapitalrücklagen (8,7 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

[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.

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

Zum 30.06.2020 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 2,8 Mio. EUR (Vorjahr 648 TEUR) entfallen mit 2,8 Mio. EUR auf Zinserträge aus der Gewährung von Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungsgesellschaft 11 H zur Objektfinanzierung und mit 12 TEUR auf Beteiligungserträge aus der Verzinsung von Kapitaleinlagen bei der F 1102.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 18 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) ergeben sich im Wesentlichen aus einer Rückerstattung der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen infolge von Gesellschafterausschlüssen und aus der Auflösung von Rückstellungen des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 978 TEUR) betrifft die für das abgelaufene Geschäftsjahr auf Basis des durchschnittlichen NIW berechnete, umsatzsteuerfreie Vergütung für die kollektive Vermögensverwaltung durch die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 131 TEUR) wurde in Höhe der vertraglich vereinbarten jährlichen Maximalvergütung abgerechnet.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr 36 TEUR) angefallen.

Die sonstigen Aufwendungen des Berichtsjahres in Höhe von 325 TEUR enthalten nach Beendigung der Zeichnungsphase zum 31.03.2019 ausschließlich laufende Fondskosten, die insbesondere die Treuhandhandvergütung (259 TEUR, Vorjahr 120 TEUR) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben und Kosten der Buchhaltung betreffen. Der Vorjahresausweis umfasste neben laufenden Kosten mit 20,1 Mio. EUR Initialkosten für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung (Marketing, Vertriebskoordination und Provisionen).

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 255 TEUR (Vorjahr realisierter Verlust von 20,8 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Unter den Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) ist der Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der F 1102 erfasst.

Von den Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 6,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,9 Mio. EUR) entfallen 5,8 Mio. EUR auf die Beteiligung an der 11 H und 0,9 Mio. EUR auf die Beteiligung an der F 1101. Bei der 11 H ist der Ertrag aus der Auflösung der Wertberichtigung des Vorjahres auf Darlehensforderungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR verrechnet. Die Hintergründe sind im Abschnitt I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 7 erläutert.

Die aus negativen Periodenergebnissen resultierenden Verluste konnten nur zu einem geringen Teil durch Wertsteigerungen bei einzelnen Immobilien kompensiert werden, da ein Großteil des Immobilienbesitzes der beiden Gesellschaften erst im abgelaufenen Geschäftsjahr erworben wurde.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	255.109,15	255.109,15
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-255.109,15	-255.109,15
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	97.311.913,63	97.311.913,63
1. Zwischenentnahmen	0,00	-5.318.275,73	-5.318.275,73
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	53.240.300,00	53.240.300,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	-28.250,00	-28.250,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	255.109,15	255.109,15
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-5.371.252,28	-5.371.252,28
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	140.089.544,77	140.089.544,77

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	173.216.000,00	173.216.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	8.660.300,00	8.660.300,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-7.189.121,61	-7.189.121,61
- Gutschrift Vorabgewinne [4]	0,00	10.742.677,21	10.742.677,21
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-28.436.697,48	-28.436.697,48

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-6.160.936,14	-6.160.936,14
- Belastung Vorabgewinne [4]	0,00	-10.742.677,21	-10.742.677,21
Stand 30.06.2020	0,00	140.089.544,77	140.089.544,77

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	140.089.544,77	97.311.913,63	41.652.166,29
Wertentwicklung absolut in EUR	42.777.631,14	55.659.747,34	41.652.166,29
Wertentwicklung in %	43,96	133,63	100,00

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 (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 42,8 Mio. EUR ergibt sich aus Mittelzuflüssen von Gesellschaftereinlagen in Höhe von 53,2 Mio. EUR aufgrund der Einforderung der zum Bilanzstichtag des Vorjahres noch ausstehenden Einlagen und dem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 255 TEUR, welches durch das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 5,4 Mio. EUR und prospektgemäße Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 5,3 Mio. EUR gemindert wurden.

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.

[4] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 23 dargestellt

e) Bestand der zum 30.06.2020 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1,2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße 20, 20a u.a.
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1 -9, 9a
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1,2-14, Philosophenweg 2-6, u.a.
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245, u.a.
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2 - 20
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-Andre-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Maxim-Gorki-Straße 2
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6-8

Summe

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2
1	11 H	W	1979	1998	01.01.2020	15.004
2	11 H	W	1996	-	01.03.2019	2.518
3	F 1102	W	1912	-	01.08.2018	922
4	F 1101	W	1956	1985	01.08.2019	2.566
5	F 1101	M	1961	2003	01.08.2019	481
6	F 1102	W	1920	-	01.08.2018	940
7	F 1101	W	1994	-	01.04.2020	1.010
8	11 H	M	1907	-	01.04.2020	470
9	F 1101	W	1928	-	01.04.2020	820
10	F 1101	M	1993	-	01.04.2020	698
11	F 1101	W	1927	-	01.04.2020	700
12	F 1101	W	1910	1994	01.04.2020	1.217
13	F 1101	W	1968	-	01.02.2019	2.779
14	F 1101	W	1923	2003	01.08.2019	824
15	F 1101	W	1955	2006	01.08.2019	824
16	F 1101	W	1929	-	01.08.2019	681
17	11 H	W	1965	-	01.08.2019	240
18	F 1101	W	1873	2000	01.08.2019	19.489
19	11 H	W	1969	-	01.08.2019	3.261
20	11 H	W	1950	2004	01.08.2019	1.486
21	11 H	W	1950	-	01.08.2019	7.726
22	11 H	W	1952	2002	01.08.2019	949

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²
23	11 H	W	1939	2002	01.08.2019	2.267
24	F 1101	W	1963	2007	01.08.2019	473
25	11 H	W	1953	2000	01.08.2019	632
26	11 H	W	1920		01.08.2019	285
27	F 1101	W	1953	1989	01.08.2019	3.117
28	F 1101	W	1960	-	01.03.2019	978
29	11 H	W	1963	-	01.08.2019	6.837
30	11 H	W	1967	2011	01.08.2019	61.435
31	11 H	W	1929	-	01.08.2019	14.471
32	F 1102	W	1995	-	01.08.2018	2.158
33	F 1101	W	1910	-	01.04.2020	850
34	F 1101	W	1900		01.04.2020	610
35	F 1101	W	1900	-	01.04.2020	700
36	F 1101	W	1903	-	01.04.2020	480
37	F 1101	M	1900	-	01.04.2020	1.143
38	F 1101	W	1914	-	01.04.2020	428
39	F 1101	W	1958	-	01.03.2019	596
40	11 H	W	1938	2004	01.08.2019	5.267
41	F 1101	W	1956	-	01.03.2019	181
42	F 1101	W	1955	-	01.03.2019	556
43	F 1101	W	1953	-	01.03.2019	319
44	F 1102	W	1890	-	01.08.2018	288
45	F 1102	W	1890	-	01.08.2018	332
46	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	274
47	11 H	W	1999	-	31.12.2019	1.106
48	F 1101	W	1967	-	01.01.2019	1.559
49	F 1101	W	1997	-	01.03.2018	8.071
50	F 1101	M	1969	-	01.03.2019	161
51	F 1102	W	1932	-	01.08.2018	590
52	F 1102	M	1900	-	01.08.2018	430
53	F 1102	W	1890	-	01.08.2018	344
54	F 1102	W	1901	-	01.08.2018	530

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²
55	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	560
56	F 1102	W	1913	-	01.08.2018	489
57	F 1102	M	1910	-	01.08.2018	300
58	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	430
59	F 1102	W	1902	-	01.08.2018	520
60	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	240
61	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	530
62	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	380
63	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	370
64	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	510
65	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	370
66	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	360
67	F 1102	W	1910	-	01.08.2018	410
68	F 1102	W	1900	1997	01.08.2018	610
69	F 1102	W	1900	-	01.08.2018	410
70	F 1102	W	1899	-	01.08.2018	645
71	F 1101	W	1920	2014	01.06.2019	2.757
72	F 1102	W	1880	-	01.08.2018	134
73	F 1102	M	1895	-	01.08.2018	340
74	F 1102	M	1911	-	01.08.2018	500
75	11 H	M	1967	2017	01.04.2019	3.965
76	F 1101	W	1967	-	01.01.2019	1.017
77	F 1101	W	1910	-	01.01.2019	649
78	F 1101	W	1960	-	01.01.2019	565
79	11 H	M	1996	-	01.04.2020	1.240
80	F 1101	W	1957	2016	01.02.2019	2.325
81	11 H	W	1961	-	31.12.2019	2.703
Summe						206.402

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile [C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
1	11 H	-	9.434	9.434	0	Si, Sa, Bt, S, Ft
2	11 H	-	5.889	5.889	0	Sa, A, F, B
3	F 1102	-	318	318	0	Sa, B

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile [C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
4	F 1101	-	2.524	2.128	396	Sa, Ft, Bt
5	F 1101	-	686	539	147	Si, Sa, F, Bt
6	F 1102	-	789	789	0	D, Sa, Bt
7	F 1101	-	765	765	0	D, Sa, F, Bt
8	11 H	-	812	557	255	D, B
9	F 1101	-	461	461	0	Sa, Bt
10	F 1101	-	642	267	375	D, Sa
11	F 1101	-	681	590	91	D, Si, Sa, Bt
12	F 1101	-	1.488	1.488	0	D, Si, A, F, B
13	F 1101	-	3.335	3.335	0	Si, Sa, Bt, Ft
14	F 1101	-	533	533	0	-
15	F 1101	-	362	362	0	Sa, Ft, B
16	F 1101	-	506	506	0	B
17	11 H	-	496	473	23	B
18	F 1101	-	14.913	14.713	200	Sa, Ft, Bt
19	11 H	-	1.920	1.920	0	Sa, B
20	11 H	-	848	848	0	Bt
21	11 H	-	4.568	4.568	0	Sa, Ft, B
22	11 H	-	1.225	1.225	0	Bt
23	11 H	-	994	994	0	Si, Sa, Bt
24	F 1101	-	488	488	0	Sa, B
25	11 H	-	985	985	0	Bt
26	11 H	-	450	450	0	-
27	F 1101	-	1.289	1.289	0	Sa, Bt
28	F 1101	-	1.220	1.220	0	Ft
29	11 H	-	2.788	2.788	0	B
30	11 H	-	35.341	35.273	68	Sa, A, Bt
31	11 H	-	6.650	6.650	0	Sa
32	F 1102	-	502	502	0	Sa, Bt
33	F 1101	-	505	505	0	Sa, Bt
34	F 1101	-	368	368	0	-
35	F 1101	-	834	834	0	Ft, Bt

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile [C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
36	F 1101	-	818	818	0	D, Sa, F, Bt
37	F 1101	-	1.051	809	242	D, Sa, Bt
38	F 1101	-	403	403	0	B
39	F 1101	-	563	563	0	Si, Sa
40	11 H	-	3.288	3.288	0	-
41	F 1101	-	364	364	0	Bt
42	F 1101	-	338	338	0	Si
43	F 1101	-	407	394	13	-
44	F 1102	-	480	480	0	D, Bt
45	F 1102	-	607	607	0	D, A, Bt
46	F 1102	-	786	707	79	D
47	11 H	-	1.643	1.643	0	B, Si
48	F 1101	-	1.552	1.552	0	Sa, B
49	F 1101	-	9.144	9.144	0	Si, Sa, A, F, B
50	F 1101	-	331	225	106	Bt
51	F 1102	-	770	770	0	Sa, F
52	F 1102	-	1.366	1.022	344	D, A, Bt
53	F 1102	-	858	858	0	D, B
54	F 1102	-	1.289	1.289	0	D
55	F 1102	-	779	779	0	D
56	F 1102	-	775	750	25	D, Ft, Bt
57	F 1102	-	659	527	132	D, A, B
58	F 1102	-	706	706	0	D
59	F 1102	-	1.305	1.305	0	D, Bt
60	F 1102	-	337	337	0	D
61	F 1102	-	1.416	1.416	0	D, Sa
62	F 1102	-	904	904	0	D, Bt
63	F 1102	-	736	736	0	D, Bt
64	F 1102	-	1.410	1.410	0	D, Sa
65	F 1102	-	839	839	0	D
66	F 1102	-	821	821	0	D, Bt
67	F 1102	-	754	754	0	D, Bt

Nr.	Gesellschaft	Miteigentumsanteile [C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
68	F 1102	-	688	688	0	D, Sa, Bt
69	F 1102	-	819	745	74	D
70	F 1102	-	1.159	1.064	95	D, Bt
71	F 1101	-	3.235	3.235	0	Ft, Bt
72	F 1102	-	211	211	0	-
73	F 1102	-	828	648	180	D, Sa, Bt
74	F 1102	-	748	578	170	D, Si, Sa, Bt
75	11 H	-	6.663	3.711	2.952	Si, Sa, A, F, B
76	F 1101	-	970	855	115	Si, Sa, B
77	F 1101	-	1.202	1.202	0	Bt, Si
78	F 1101	-	1.270	1.139	131	Si, Sa, Bt
79	11 H	-	1.814	949	865	Si, Sa, A, F, B
80	F 1101	-	1.540	1.540	0	Si, Sa, B, F
81	11 H	-	1.256	1.256	0	-
Summe			165.511	158.433	7.078	

[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
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82 [K]
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1,2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187 - 193
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b [K]
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1 -9, 9a
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2 - 20
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42 [K]
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-Andre-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6 [K]
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Maxim-Gorki-Straße 2
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6,7
Summe				

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
1	11 H	99,3%	99,3%	-	0,7%	-
2	11 H	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
3	F 1102	100,0%	100,0%		0,0%	-
4	F 1101	86,2%	97,1%	27,5%	13,8%	100,0%
5	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
6	F 1102	87,1%	87,1%	-	12,9%	-
7	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
8	11 H	90,3%	85,8%	100,0%	9,7%	100,0%
9	F 1101	71,1%	71,1%	-	28,9%	-
10	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
11	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
12	F 1101	93,9%	93,9%	-	6,1%	-
13	F 1101	73,0%	73,0%	-	27,0%	-
14	F 1101	83,3%	83,3%	-	16,7%	-
15	F 1101	88,7%	88,7%	-	11,3%	-
16	F 1101	78,5%	78,5%	-	21,5%	-
17	11 H	95,4%	100,0%	0,0%	4,6%	-
18	F 1101	79,3%	79,0%	100,0%	20,7%	100,0%
19	11 H	84,2%	84,2%	-	15,8%	-
20	11 H	82,3%	82,3%	-	17,7%	-
21	11 H	90,1%	90,1%	-	9,9%	-
22	11 H	86,4%	86,4%	-	13,6%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
23	11 H	90,7%	90,7%	-	9,3%	-
24	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
25	11 H	95,3%	95,3%	-	4,7%	
26	11 H	32,2%	32,2%	-	67,8%	-
27	F 1101	86,2%	86,2%	-	13,8%	
28	F 1101	85,0%	85,0%		15,0%	-
29	11 H	83,1%	83,1%	-	16,9%	
30	11 H	93,6%	93,8%	0,0%	6,4%	-
31	11 H	91,9%	91,9%	-	8,1%	-
32	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
33	F 1101	91,5%	91,5%	-	8,5%	-
34	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
35	F 1101	89,4%	89,4%	-	10,6%	-
36	F 1101	86,7%	86,7%	-	13,3%	
37	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
38	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
39	F 1101	66,6%	66,6%	-	33,4%	-
40	11 H	91,1%	91,1%	-	8,9%	-
41	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
42	F 1101	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
43	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
44	F 1102	91,7%	91,7%	-	8,3%	-
45	F 1102	94,9%	94,9%	-	5,1%	-
46	F 1102	89,3%	88,1 %	100,0%	10,7%	0,0%
47	11 H	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
48	F 1101	98,2%	98,2%	-	1,8%	-
49	F 1101	94,7%	94,7%	-	5,3%	-
50	F 1101	68,0%	100,0%	0,0%	32,0%	-
51	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
52	F 1102	92,2%	100,0%	69,2%	7,8%	55,0%
53	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt [E]	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
54	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
55	F 1102	90,0%	90,0%	-	10,0%	-
56	F 1102	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
57	F 1102	80,0%	100,0%	0,0%	20,0%	-
58	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
59	F 1102	91,8%	91,8%	-	8,2%	-
60	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
61	F 1102	95,2%	95,2%		4,8%	-
62	F 1102	93,1%	93,1%	-	6,9%	-
63	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
64	F 1102	95,0%	95,0%	-	5,0%	-
65	F 1102	91,5%	91,5%	-	8,5%	-
66	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
67	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
68	F 1102	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
69	F 1102	95,5%	95,0%	100,0%	4,5%	100,0%
70	F 1102	95,5%	95,1%	100,0%	4,5%	100,0%
71	F 1101	88,1%	88,1%	-	11,9%	-
72	F 1102	69,7%	69,7%	-	30,3%	-
73	F 1102	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
74	F 1102	91,6%	89,1%	100,0%	8,4%	100,0%
75	11 H	85,7%	74,3%	100,0%	14,3%	0,0%
76	F 1101	89,6%	88,2%	100,0%	10,4%	0,0%
77	F 1101	88,2%	88,2%	-	11,8%	-
78	F 1101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	57,7%
79	11 H	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
80	F 1101	74,9%	74,9%	-	25,1%	-
81	11 H	96,5%	96,5%	-	3,5%	-
Summe		91,2%	91,2%	89,8%	8,8%	34,6%

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	11 H	-	-	828	1.096
2	11 H	-	-	482	701
3	F 1102	-	-	24	28
4	F 1101	0,0%	-	155	186
5	F 1101	0,0%	-	47	54
6	F 1102	-	-	57	66
7	F 1101	-	-	77	82
8	11 H	0,0%	-	57	70
9	F 1101	-	-	27	45
10	F 1101	0,0%	-	56	58
11	F 1101	0,0%	-	71	82
12	F 1101	-	-	128	154
13	F 1101	-	-	162	252
14	F 1101	-	-	27	38
15	F 1101	-	-	28	35
16	F 1101	-	-	18	27
17	11 H	-	-	31	33
18	F 1101	0,0%	-	730	1.076
19	11 H	-	-	103	142
20	11 H	-	-	44	61
21	11 H	-		267	346
22	11 H	-	-	68	85
23	11 H	-	-	61	74
24	F 1101	-	-	28	34
25	11 H	-	-	58	71
26	11 H			10	31
27	F 1101	-		68	93
28	F 1101	-		73	88
29	11 H	-	-	142	192
30	11 H	-	-	2.301	2.605
31	11 H	-	-	372	469

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
32	F 1102	-	-	44	50
33	F 1101	-	-	39	44
34	F 1101	-	-	29	32
35	F 1101	-	-	53	70
36	F 1101	-	-	53	69
37	F 1101	0,0%	-	78	81
38	F 1101	-	-	30	31
39	F 1101	-	-	25	38
40	11 H	-	-	179	228
41	F 1101	-	-	24	25
42	F 1101	-	-	22	25
43	F 1101	0,0%	-	28	30
44	F 1102	-	-	29	36
45	F 1102	-	-	43	49
46	F 1102	100,0%	0,67	49	59
47	11 H	-	-	197	212
48	F 1101	-	-	156	169
49	F 1101	-	-	954	1.088
50	F 1101	-	-	16	25
51	F 1102	-	-	59	69
52	F 1102	45,0%	1,08	85	108
53	F 1102	-	-	60	72
54	F 1102	-	-	88	101
55	F 1102	-	-	52	63
56	F 1102	100,0%	20,52	55	63
57	F 1102	-	-	41	57
58	F 1102	-	-	42	53
59	F 1102	-	-	80	102
60	F 1102	-	-	27	29
61	F 1102	-	-	83	110
62	F 1102	-	-	54	71

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
63	F 1102	-	-	47	57
64	F 1102	-	-	80	114
65	F 1102	-	-	51	68
66	F 1102	-	-	58	66
67	F 1102	-	-	48	59
68	F 1102	-	-	49	57
69	F 1102	0,0%	-	49	62
70	F 1102	0,0%	-	79	90
71	F 1101	-	-	206	243
72	F 1102	-	-	10	16
73	F 1102	100,0%	1,50	62	65
74	F 1102	0,0%		50	59
75	11 H	100,0%	4,94	691	856
76	F 1101	100,0%	9,84	113	130
77	F 1101	-	-	141	164
78	F 1101	42,3%	4,00	157	160
79	11 H	0,0%	-	152	164
80	F 1101	-	-	90	131
81	11 H	-	-	131	155
Summe		65,4%	5,66	11.633	14.350

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
1	11 H	1,0%	21.450	65,3%
2	11 H	0,0%	16.000	53,1%
3	F 1102	0,0%	810	32,1%
4	F 1101	11,9%	2.448	62,6%
5	F 1101	2,1%	755	54,8%
6	F 1102	13,7%	1.520	41,9%
7	F 1101	1,3%	2.125	0,0%
8	11 H	11,0%	1.540	0,0%
9	F 1101	32,4%	1.050	0,0%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
10	F 1101	0,0%	1.244	0,0%
11	F 1101	1,4%	1.750	0,0%
12	F 1101	7,9%	3.870	0,0 %
13	F 1101	28,9%	3.250	71,5%
14	F 1101	18,0%	520	61,8%
15	F 1101	12,3%	490	62,1%
16	F 1101	25,2%	337	64,8%
17	11 H	3,1%	420	85,5%
18	F 1101	23,4%	13.670	65,7%
19	11 H	18,3%	1.826	72,3%
20	11 H	20,0%	694	83,9%
21	11 H	12,2%	5.101	61,6%
22	11 H	13,8%	1.030	82,0%
23	11 H	9,0%	898	76,2%
24	F 1101	0,0%	428	68,7%
25	11 H	4,9%	1.041	65,0%
26	11 H	66,8%	290	78,3%
27	F 1101	16,1%	1.163	66,8%
28	F 1101	15,1%	1.180	56,5%
29	11 H	18,9%	2.730	64,9%
30	11 H	7,6%	37.950	64,1%
31	11 H	9,9%	7.141	64,1%
32	F 1102	0,0%	1.010	40,2%
33	F 1101	11,4%	840	0,0%
34	F 1101	0,0%	615	0,0%
35	F 1101	11,7%	1.445	0,0%
36	F 1101	14,6%	1.506	0,0%
37	F 1101	0,0%	1.655	0,0%
38	F 1101	0,0%	540	0,0%
39	F 1101	34,3%	430	71,6%
40	11 H	10,0%	2.754	82,2%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
41	F 1101	0,0%	300	66,3%
42	F 1101	0,0%	320	63,2%
43	F 1101	0,0%	410	54,3%
44	F 1102	9,4%	620	62,6%
45	F 1102	6,5%	780	62,8%
46	F 1102	11,0%	1.010	62,9%
47	11 H	3,0%	5.100	0,0%
48	F 1101	1,9%	3.010	72,1%
49	F 1101	7,5%	25.200	55,6%
50	F 1101	33,7%	370	48,9%
51	F 1102	0,0%	1.550	40,1%
52	F 1102	7,6%	2.260	48,8%
53	F 1102	0,0%	1.530	45,3%
54	F 1102	0,0%	2.160	48,3%
55	F 1102	10,4%	1.350	46,6%
56	F 1102	0,0%	1.450	43,8%
57	F 1102	18,1%	1.270	41,9%
58	F 1102	0,0%	1.090	52,3%
59	F 1102	9,1%	2.160	48,8%
60	F 1102	0,0%	590	46,0%
61	F 1102	5,7%	2.330	49,1%
62	F 1102	8,5%	1.490	49,0%
63	F 1102	0,0%	1.190	50,0%
64	F 1102	7,0%	2.390	47,7%
65	F 1102	10,6%	1.420	47,7%
66	F 1102	0,0%	1.400	47,4%
67	F 1102	0,0%	1.190	51,3%
68	F 1102	0,0%	1.260	44,2%
69	F 1102	5,7%	1.280	51,7%
70	F 1102	4,8%	1.530	61,3%
71	F 1101	12,4%	3.970	70,5%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinanzierungsquote [J]
72	F 1102	32,3%	260	65,5%
73	F 1102	0,0%	1.380	48,5%
74	F 1102	9,1%	1.240	48,8%
75	11 H	14,9%	16.100	69,9%
76	F 1101	10,3%	2.270	59,6%
77	F 1101	12,9%	3.460	48,6%
78	F 1101	0,0%	3.480	51,6%
79	11 H	0,0%	3.000	0,0%
80	F 1101	29,1%	1.820	78,4%
81	11 H	3,7%	3.000	0,0%
Summe		9,6%	253.506	53,6%

[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 zzgl. 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 unter den lfd. Nr. 1, 4-5, 7-12, 14-16, 18-25, 27, 30-31, 33-38, 40, 47, 79 und 81 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

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

[K] Die vor allem bei diesen Objekten sehr hohen Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquoten resultieren ausschließlich aus erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die anschließend wieder kontinuierlich der Vermietung zugeführt werden oder bereits wurden.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1,2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187 - 193
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1 -9, 9a
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2 - 20
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33 / Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Maxim-Gorki-Straße 2
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6,7
Summe				

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
1	11 H	21.450	1.394	1.486	2.880	13,43
2	11 H	14.570	938	837	1.775	12,18
3	F 1102	926	60	20	80	8,66
4	F 1101	2.448	167	144	311	12,70
5	F 1101	755	50	44	94	12,45
6	F 1102	1.328	53	28	81	6,14
7	F 1101	2.125	76	135	211	9,93
8	11 H	1.540	61	89	150	9,71
9	F 1101	1.050	37	67	104	9,90
10	F 1101	1.244	44	77	121	9,73
11	F 1101	1.750	63	106	169	9,66
12	F 1101	3.870	145	243	388	10,03
13	F 1101	3.481	233	223	456	13,10
14	F 1101	520	35	30	65	12,50
15	F 1101	490	32	29	61	12,45
16	F 1101	337	22	20	42	12,46
17	11 H	398	27	23	50	12,53
18	F 1101	13.670	898	808	1.706	12,48
19	11 H	1.826	126	104	230	12,58
20	11 H	694	47	40	86	12,41

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
21	11 H	5.101	348	291	639	12,53
22	11 H	1.030	69	59	128	12,41
23	11 H	898	60	51	111	12,41
24	F 1101	428	29	25	54	12,62
25	11 H	1.041	71	59	130	12,53
26	11 H	398	27	23	50	12,53
27	F 1101	1.163	77	69	146	12,55
28	F 1101	1.112	75	78	153	13,76
29	11 H	2.958	201	169	370	12,50
30	11 H	37.950	2.547	2.167	4.714	12,42
31	11 H	7.141	485	408	893	12,50
32	F 1102	947	66	4	70	7,44
33	F 1101	840	30	52	82	9,76
34	F 1101	615	22	38	60	9,76
35	F 1101	1.445	52	89	141	9,76
36	F 1101	1.506	54	93	147	9,76
37	F 1101	1.655	59	100	159	9,61
38	F 1101	540	19	33	53	9,81
39	F 1101	515	35	36	71	13,79
40	11 H	2.754	190	157	347	12,61
41	F 1101	309	22	21	43	13,76
42	F 1101	320	21	22	43	13,44
43	F 1101	340	23	24	47	13,83
44	F 1102	613	34	13	47	7,62
45	F 1102	886	49	18	67	7,51
46	F 1102	957	53	20	73	7,63
47	11 H	5.100	264	295	559	10,96
48	F 1101	2.905	176	181	357	12,29
49	F 1101	23.050	1.527	1.448	2.976	12,91
50	F 1101	371	25	26	51	13,76

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
51	F 1102	1.370	53	29	82	6,00
52	F 1102	2.002	74	43	117	5,84
53	F 1102	1.465	56	31	88	6,00
54	F 1102	1.806	79	39	118	6,53
55	F 1102	1.245	48	27	75	5,99
56	F 1102	1.164	45	25	70	6,00
57	F 1102	1.513	58	32	91	6,00
58	F 1102	870	34	19	52	6,00
59	F 1102	1.858	81	40	121	6,52
60	F 1102	494	19	11	30	5,99
61	F 1102	2.011	88	43	131	6,50
62	F 1102	1.225	47	26	73	6,00
63	F 1102	988	38	21	59	6,00
64	F 1102	2.021	88	43	131	6,51
65	F 1102	1.227	54	26	80	6,51
66	F 1102	1.216	53	26	79	6,50
67	F 1102	1.154	45	25	69	6,00
68	F 1102	1.240	48	27	74	6,00
69	F 1102	1.211	45	26	71	5,86
70	F 1102	1.731	95	37	132	7,63
71	F 1101	3.900	205	247	452	11,59
72	F 1102	212	12	3	14	6,68
73	F 1102	1.274	54	27	81	6,34
74	F 1102	1.001	40	21	61	6,12
75	11 H	16.100	1.147	892	2.040	12,67
76	F 1101	2.304	140	140	280	12,15
77	F 1101	3.506	213	216	429	12,22
78	F 1101	3.406	207	215	422	12,39
79	11 H	3.000	120	165	285	9,49
80	F 1101	1.834	123	121	245	13,33

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
81	11 H	3.000	210	174	384	12,80
Summe		246.703	14.835	13.437	28.275	

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten [M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06 des Berichtsjahres in TEUR
1	11 H	36	30	480	2.400
2	11 H	36	20	592	986
3	F 1102	92	60	10	52
4	F 1101	88	71	43	268
5	F 1101	88	71	13	80
6	F 1102	91	60	9	54
7	F 1101	88	63	10	201
8	11 H	36	33	12	137
9	F 1101	88	63	5	100
10	F 1101	88	63	6	115
11	F 1101	88	63	8	161
12	F 1101	88	63	18	370
13	F 1101	88	77	72	358
14	F 1101	88	71	9	56
15	F 1101	88	71	9	52
16	F 1101	88	71	6	36
17	11 H	36	25	15	35
18	F 1101	88	71	241	1.465
19	11 H	36	25	70	160
20	11 H	36	25	26	60
21	11 H	36	25	195	444
22	11 H	36	25	39	89
23	11 H	36	25	34	77
24	F 1101	88	71	8	47
25	11 H	36	25	40	91

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten [M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06 des Berichtsjahres in TEUR
26	11 H	36	25	15	35
27	F 1101	88	71	22	123
28	F 1101	88	76	25	124
29	11 H	36	25	113	257
30	11 H	36	25	1.440	3.274
31	11 H	36	25	273	620
32	F 1102	92	60	8	46
33	F 1101	88	63	4	78
34	F 1101	88	63	3	57
35	F 1101	88	63	7	134
36	F 1101	88	63	7	140
37	F 1101	88	63	8	152
38	F 1101	88	63	3	50
39	F 1101	88	76	11	57
40	11 H	36	25	106	241
41	F 1101	88	76	7	34
42	F 1101	88	76	7	35
43	F 1101	88	76	8	38
44	F 1102	92	60	6	30
45	F 1102	92	60	8	44
46	F 1102	92	60	9	48
47	11 H	36	30	93	466
48	F 1101	88	78	55	275
49	F 1101	88	88	406	2.029
50	F 1101	88	76	8	41
51	F 1102	92	60	10	54
52	F 1102	92	60	14	76
53	F 1102	92	60	11	57
54	F 1102	92	60	14	77
55	F 1102	92	60	9	49

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten [M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06 des Berichtsjahres in TEUR
56	F 1102	92	60	8	46
57	F 1102	92	60	11	59
58	F 1102	92	60	6	34
59	F 1102	92	60	15	79
60	F 1102	92	60	4	19
61	F 1102	92	60	16	85
62	F 1102	92	60	9	48
63	F 1102	92	60	7	39
64	F 1102	92	60	16	84
65	F 1102	92	60	10	52
66	F 1102	92	60	9	52
67	F 1102	92	60	8	45
68	F 1102	92	60	9	49
69	F 1102	92	60	8	46
70	F 1102	92	60	16	86
71	F 1101	88	73	73	373
72	F 1102	92	60	2	9
73	F 1102	92	60	10	53
74	F 1102	92	60	7	40
75	11 H	36	21	680	1.190
76	F 1101	88	78	43	215
77	F 1101	88	78	66	329
78	F 1101	88	78	65	324
79	11 H	36	33	24	261
80	F 1101	88	77	38	192
81	11 H	36	30	64	320
Summe				5.905	20.760

[L] Für die im Share Deal erworbene Gesellschaft F 1102 sind die von der Objektgesellschaft gezahlten Kaufpreise angegeben.
[M] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (bis 30.06.2025).

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17
2	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
3	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
4	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
5	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
6	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82
7	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2
8	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17
9	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
10	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
11	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
12	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
13	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
14	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße
15	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
16	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
17	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
18	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a- 146b
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193
20	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
21	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
22	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b
23	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
24	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a
25	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1,2-14, Philosophenweg
26	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245
27	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
28	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
29	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
30	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
31	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
32	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
33	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20
34	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, u.a.
35	11 H	01445	Radebeul	Maxim-Gorki-Straße 2
36	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6,7

Summe

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstückes [N]
1	11 H	W
2	F 1101	W
3	F 1101	M
4	F 1101	W
5	11 H	M
6	F 1101	W
7	F 1101	M
8	F 1101	W
9	F 1101	W
10	F 1101	W
11	F 1101	W
12	F 1101	W
13	11 H	W
14	F 1101	W
15	11 H	W
16	11 H	W
17	11 H	W
18	11 H	W
19	11 H	W
20	F 1101	W
21	11 H	W
22	11 H	W
23	F 1101	W

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstückes [N]
24	11 H	W
25	11 H	W
26	11 H	W
27	F 1101	W
28	F 1101	W
29	F 1101	W
30	F 1101	W
31	F 1101	M
32	F 1101	W
33	11 H	W
34	11 H	W
35	11 H	M
36	11 H	W

Summe

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche gesamt	Kaufspreis in TEUR
1	11 H	9.434	0	9.434	21.450
2	F 1101	2.128	396	2.524	2.448
3	F 1101	539	147	686	755
4	F 1101	765	0	765	2.125
5	11 H	557	255	812	1.540
6	F 1101	461	0	461	1.050
7	F 1101	267	375	642	1.244
8	F 1101	590	91	681	1.750
9	F 1101	1.488	0	1.488	3.870
10	F 1101	533	0	533	520
11	F 1101	506	0	506	490
12	F 1101	362	0	362	337
13	11 H	473	23	496	398
14	F 1101	14.713	200	14.913	13.670
15	11 H	1.920	0	1.920	1.826
16	11 H	848	0	848	694

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche gesamt	Kaufspreis in TEUR
17	11 H	4.568	0	4.568	5.101
18	11 H	1.225	0	1.225	1.030
19	11 H	994	0	994	898
20	F 1101	488	0	488	428
21	11 H	985	0	985	1.041
22	11 H	450	0	450	398
23	F 1101	1.289	0	1.289	1.163
24	11 H	2.788	0	2.788	2.958
25	11 H	35.273	68	35.341	37.950
26	11 H	6.650	0	6.650	7.141
27	F 1101	505	0	505	840
28	F 1101	368	0	368	615
29	F 1101	834	0	834	1.445
30	F 1101	818	0	818	1.506
31	F 1101	809	242	1.051	1.655
32	F 1101	403	0	403	540
33	11 H	3.288	0	3.288	2.754
34	11 H	1.643	0	1.643	5.100
35	11 H	949	865	1.814	3.000
36	11 H	1.256	0	1.256	3.000
Summe		101.167	2.662	103.829	132.730

Nr.	Gesellschaft	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR [0]	Kaufdatum [P]
1	11 H	395	21.845	21.800	01.01.2020
2	F 1101	482	2.930	2.400	01.08.2019
3	F 1101	73	828	740	01.08.2019
4	F 1101	97	2.222	2.100	01.04.2020
5	11 H	49	1.589	1.370	01.04.2020
6	F 1101	66	1.116	1.020	01.04.2020
7	F 1101	18	1.262	1.230	01.04.2020
8	F 1101	64	1.814	1.800	01.04.2020

Nr.	Gesellschaft	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR [0]	Kaufdatum [P]
9	F 1101	169	4.039	4.300	01.04.2020
10	F 1101	76	596	510	01.08.2019
11	F 1101	117	607	480	01.08.2019
12	F 1101	55	392	330	01.08.2019
13	11 H	165	563	390	01.08.2019
14	F 1101	1.772	15.442	13.400	01.08.2019
15	11 H	304	2.130	1.790	01.08.2019
16	11 H	57	751	680	01.08.2019
17	11 H	211	5.312	5.000	01.08.2019
18	11 H	89	1.119	1.010	01.08.2019
19	11 H	78	976	880	01.08.2019
20	F 1101	150	578	420	01.08.2019
21	11 H	51	1.092	1.020	01.08.2019
22	11 H	64	462	390	01.08.2019
23	F 1101	148	1.311	1.140	01.08.2019
24	11 H	213	3.171	2.900	01.08.2019
25	11 H	3.976	41.926	37.200	01.08.2019
26	11 H	423	7.564	7.000	01.08.2019
27	F 1101	43	883	870	01.04.2020
28	F 1101	37	652	630	01.04.2020
29	F 1101	12	1.457	1.400	01.04.2020
30	F 1101	15	1.521	1.450	01.04.2020
31	F 1101	44	1.699	1.570	01.04.2020
32	F 1101	23	563	620	01.04.2020
33	11 H	310	3.064	2.700	01.08.2019
34	11 H	86	5.186	5.300	31.12.2019
35	11 H	271	3.271	2.900	01.04.2020
36	11 H	103	3.103	3.100	31.12.2019
Summe		10.306	143.036	131.840.000	

Bei den in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufen handelt es sich um insgesamt vier Transaktionen. Das Objekt Berlin, An den Klostergärten wurde als einzelnes Objekt mit Kaufvertrag vom 06.12.2019 erworben. Die anderen Immobilien wurden in drei Objektpakten wie folgt erworben:

•Tycoon-Portfolio (Bottrop, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen): 1.328 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 28.06.2019, Kaufpreis gesamt 82 Mio. EUR, geplanter Erhaltungsaufwand gesamt 8,8 Mio. EUR

•Wohnportfolio Hamburg-Reinbek: 48 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 06.09.2019, Kaufpreis gesamt 8,1 Mio. EUR, geplanter Erhaltungsaufwand gesamt 189 TEUR

•Elbland-Portfolio (Dresden, Freital, Radebeul): 136 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 07.02.2020, Kaufpreis gesamt 21,2 Mio. EUR, geplanter Erhaltungsaufwand gesamt 908 TEUR

Für auf den ZBI Professional 11 allokierte Objekte, deren Ankauf nicht realisiert werden konnte, wurden im Berichtsjahr Kosten (Break up Fee) der Dienstleister für den getätigten Prüfungsaufwand in Höhe von rund 16 TEUR (Gold Portfolio), 5 TEUR (Objektpaket Königs-Wusterhausen und Oranienburg) und 3 TEUR (Objekt Potsdam) 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 2019 / 2020 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

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

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	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Umlaufende Anteile	173.216	173.331	47.234
Anteilswert (NIW) in EUR	808,76	561,42	881,83

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 10.

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 1,8% (Vorjahr 2,0%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2019 / 2020 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583 / 2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0% (Vorjahr 29,0%) 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 für Transaktionsberatung und -abwicklung in Höhe von 2,8 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR) berechnet. Dies entspricht 1,9% (Vorjahr 3,0%) des durchschnittlichen NIW.

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 (Agio) 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 wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 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 ohne Agio) auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten und Anleger 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 und II der Kommanditisten und Anleger zu buchenden Beträge ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten bis einschließlich 31.12.2018 mit 3% p.a. und ab 01.01.2019 mit 5% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden gemäß der im vorhergehenden Absatz erläuterten Verteilungsregel auf die Verlustvortragskonten gebucht.

Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I solange auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf den Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf den Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Gesellschaft, werden im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger 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 während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.07. (für die Monate Juli bis Oktober), zum 30.11. (für die Monate November bis Februar) und zum 31.03. (für die Monate März bis Juni). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 30.08.2017 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2019), von 3,5% p.a. (bis 31.12.2020), von 4% p.a. (bis 31.12.2021), von 4,25% p.a. (bis 31.12.2023), 4,5% p.a. (bis 31.12.2025) und 5% p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio.

Seit Fondsbeginn erfolgten die Auszahlungen prognosegemäß. So wurden im Geschäftsjahr 2019 / 2020 zum Auszahlungstermin 31.07.2019 Zahlungen in Höhe von 3% p. a., zum 30.11.2019 in Höhe von 3,25% p.a. und zum 31.03.2020 in Höhe von 3,5% p. a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios getätigt. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	**2017-2019**	**2019/2020**	**Gesamt**
	in EUR	**in Euro**	**in EUR**
Betrag	1.870.845,88	5.318.275,73	7.189.121,61

(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 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.

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten 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 30.06.2019	2019 / 2020	Gesamt
	in %	in %	in %
Entnahmen	6,00	3,25	9,25
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	6,00	3,25	9,25

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 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 aufgrund 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 sollten gemäß Fondskonzept ursprünglich keine Anwendung finden, da die prognostizierten Anfangsverluste weniger als 10% des Eigenkapitals betragen sollten. Dies hat seine Ursache darin, dass ein Großteil der Initialkosten des ZBI Professional 11 in Anwendung des Fondserlasses der Finanzverwaltung nicht als sofort abzuziehende Betriebsausgaben behandelt, sondern stattdessen aktiviert werden sollten. Anfangsverluste wären in diesem Fall sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar gewesen, sofern entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

Mit am 11.07.2018 veröffentlichten Urteil vom 26.04.2018 (Nr. IV R 33/15) hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung geändert und entschieden, dass der Fondserlass seit Inkrafttreten des § 15 b EStG nicht mehr anwendbar ist. Die Nichtanwendung des Fondserlasses hat zur Folge, dass eine Aktivierung der Initialkosten unterbleiben muss, sodass den Kommanditisten nunmehr Anfangsverluste jenseits der für die Anwendung des § 15b EStG maßgeblichen 10%-Schwelle zugewiesen werden. Da § 15b EStG somit anzuwenden ist, ist der ermittelte steuerliche Verlust nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechenbar und darüber hinaus auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust wird jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren mindern. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die Fondsverwaltung ging bisher aufgrund der neuen Rechtsprechung davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gemäß dem oben genannten Urteil sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen, die Anlaufverluste damit mehr als 10% des Eigenkapitals betragen und deshalb die Verlustabzugsbeschränkung des § 15 b EStG mit den beschriebenen Folgen Anwendung findet. Mit Nachtrag Nummer 2 vom 30.10.2018 wurde der Verkaufsprospekt deshalb entsprechend angepasst.

Inzwischen hat das Bundesministerium für Finanzen jedoch auf die neue Rechtsprechung mit der Einführung des § 6 e EStG am 12.12.2019 reagiert. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen weitgehend der bisherigen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis. Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise im ZBI Professional 11 befindet sich die Fondsverwaltung gerade mit dem zuständigen Finanzamt in Abstimmung.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

Bezüglich der bei den Vorgängerfonds bis einschließlich des Geschäftsjahres 2015 durchgeführten Betriebsprüfungen wurden die steuerlichen Konzepte des jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Für die Prüfungszeiträume 2016 ff. möchte die Finanzverwaltung auf Ebene der Fondsholdings aufgrund der Regelung des § 3c Absatz 2 EStG hinsichtlich bestimmter Betriebsausgaben nur noch einen teilweisen steuerlichen Abzug zulassen. Diese mögliche Rechtsauffassung der Finanzverwaltung wurde im Kapitel Steuerliche Grundlagen der Verkaufsprospekte aller insoweit betroffenen Fonds grundsätzlich antizipiert und beschrieben. Die Fondsverwaltung ist diesbezüglich im Austausch mit dem zuständigen Finanzamt und prüft die insoweit bestehenden Handlungsalternativen.

(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 TEUR (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.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller

Herr Thomas Wirtz (ab 23.09.2020)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.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 aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 12.12.2018 gewählt und, nach Abstimmung mit der BaFin und einer weiteren schriftlichen Beschlussfassung der Gesellschafter vom 11.03.2019 implementiert. Die Amtszeit begann nach § 18a des Gesellschaftsvertrages mit der Annahme der Wahl durch die Ausschussmitglieder 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 2021 vorgesehen.

Der durch die Gesellschafterversammlung gewählte Anlegerausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Manfred Hopfengärtner	(Vorsitzender des Anlegerausschusses)
Marie-Curie-Straße 21	Tel.: 0 91 31 -53 35 822
91052 Erlangen	E-Mail: manfredhopfengaertner@gmx.de
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 Detlev Wurzler	
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

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2019 / 2020 im Rahmen von zwei Sitzungen am 11.09.2019 und am 17.03.2020 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 16.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH ZBI

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 11 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

Der Gesellschaftsvertrag wurde im Berichtsjahr durch Beschluss der Gesellschaftsversammlung am 10.12.2019 hinsichtlich des § 17 Absatz 3 (Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund) dahingehend geändert, dass die Sätze 2 und 3 (Ausscheiden aufgrund Begründung einer Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischen Recht) ersatzlos gestrichen wurden. Die Gesellschafter wurden durch das mit Schreiben vom 10.03.2020 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

Es gilt der durch die Komplementärin und Treuhandkommanditistin mit Wirkung zum 10.12.2019 unterschriebene geänderte Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 23.03.2017.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 11 begann am 09.10.2017 und endete am 31.03.2019.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten (Geschäfts-)Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist, und somit bis zum 30.06.2025 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 Anlieger liegt.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2020 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.518 Treuhandverträgen	173.206.000
Summe		173.216.000
Umlaufende Anteile		173.216

Aufgrund von Ausschlüssen von Anlegern, die ihre Einlagen nicht erbracht hatten, hat sich das Kommanditkapital im Vergleich zum Vorjahr um 115 TEUR von 173,3 Mio. EUR auf 173,2 Mio. EUR reduziert.

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag lag zum Bilanzstichtag 30.06.2020 bei 181,9 Mio. EUR und war in voller Höhe einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin wurden für jeden Treugeberkommanditisten gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages pauschal 500 EUR 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 Anlagegrundsätzen 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 in der ab dem 18.03.2016 geltenden Fassung) 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 35 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 bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in der Regel 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 Vermietungsstandes 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 Dritten 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 21.09.2017, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit Nachtrag Nummer 3 wurde die Fälligkeit der Vergütung für Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf geändert, welche bislang bei Kaufvertragsabschluss zu zahlen war und nun erst mit Besitzübergang fällig wird.

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 Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 01.10.2017. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(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 sonstigen 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	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	19.03.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	09.10.2017
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	29.11.2017	Laufendes Management von Darlehensverträgen [5]	AIF	29.11.2017
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragte [5]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter [5]	KVG	01.01.2014
8	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter [5]	KVG	01.02.2014
9	30.10.2015	Compliance-Beauftragter [5]	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision [5]	KVG	01.01.2014
11	21.01.2020	IT-Betrieb [5]	KVG	01.01.2020

[5] Kostenträger ist die KVG

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

- Lfd. Nummer 11: Mit Vertragsdatum 21.01.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen Vertrag über die Erbringung verschiedener IT-Dienstleistungen mit Wirkung ab 01.01.2020 abgeschlossen.

(6) Vergütungen

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

Nr. [6]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,47%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2020 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300.000 EUR p.a.
2	Fondsverwaltung [7] (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktionsberatung, Transaktionsabwicklung Ankauf [7]	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.
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung, Transaktionsabwicklung Verkauf [7]	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehalte-

Nr. [6]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
			nen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	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 (3% p.a. bis 31.12.2018 und 5% p.a. ab 01.01.2019) 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 1,96% p.a. (in der Liquidationsphase auf maximal 4,21% p.a.) des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[7] Seit dem 01.01.2018 ist die Vergütung Nummer durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze sind bereits um den ursprünglich inkludierten Umsatzsteueranteil von 19% reduziert.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind ab Seite 41 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.456 Wohn- und 47 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 165.511 m^2 (davon 158.433 m^2 Wohn- und 7.078 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 Nordrhein-Westfalen (66%) und Sachsen (17%).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2020 [8]	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankunftszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2020
Berlin	38.260	36.970	27,53	27,71
Brandenburg	1.010	970	24,19	21,99
Hamburg	5.100	5.100	26,34	25,90
Hessen	12.220	12.120	20,89	21,38
Nordrhein-Westfalen	131.066	129.431	18,31	18,98

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2020 [8]	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankunftszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2020
Sachsen	54.680	52.055	27,23	24,50
Sachsen-Anhalt	8.170	8.036	21,39	19,34
Schleswig-Holstein	3.000	3.000	22,39	22,90
Summe	253.506	247.682	21,26	21,29
davon Bestandsobjekte [9]	125.441	120.733	22,74	22,11
davon Handelsobjekte [9]	128.065	126.949	20,03	20,56

In den Bundesländern Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein kann zum 30.06.2020 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden.

In Nordrhein-Westfalen resultiert dies größtenteils aus sanierungsbedingten Leerständen einiger Objekte und demzufolge zum vorgenannten Stichtag geringeren Mieteinnahmen).

Am Standort Berlin wurden rund 60% des Immobilienbestandes erst im Laufe des Geschäftsjahres 2019 / 2020 in die Bewirtschaftung übernommen, so dass die Haltedauer noch nicht ausreichend für eine positive Entwicklung war.

In Schleswig-Holstein kann, genauso wie in Hessen durch die bei Einzelstandorten zum Stichtag leicht erhöhte Leerstandsquote keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors gezeigt werden.

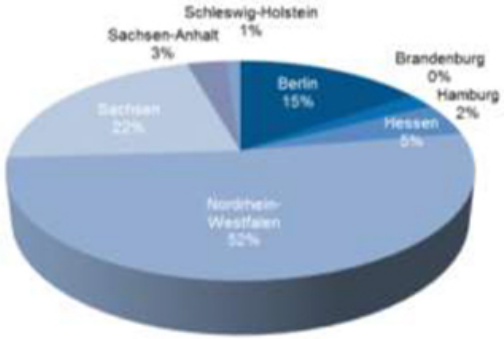
Neben den bereits getätigten Investitionen stehen dem AIF weitere Mittel für Objektankäufe in Höhe von 31,5 Mio. EUR zur Verfügung. Die Erstinvestitionsphase wurde somit im Geschäftsjahr 2019 / 2020 noch nicht abgeschlossen. Bis zur Erstellung dieses Berichtes konnte eine Investitionsmöglichkeit an den Standorten Kiel und Elmshorn für rund 60 % des verfügbaren Investitionsvolumens für den Fonds allokiert werden.

[8] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen, mit Ausnahme der Objekte Essen, Förderstraße 1-9, 9a und Duisburg, Saarbrücker Straße 44b (Verkehrswert), Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 14 dieses Berichtes.
[9] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 11 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

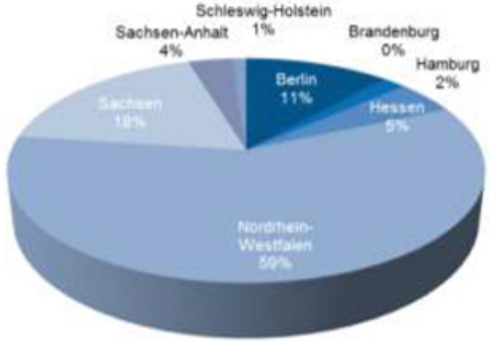
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios nach Anzahl der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten

Verkehrswert



Mieteinnahmen



(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften insgesamt 1.661 Einheiten (davon 1.638 Wohn- und 23 Gewerbeeinheiten) erworben. Davon ging das Objektportfolio „Tycoon" an den Standorten Bottrop, Duisburg, Essen und Gelsenkirchen, bestehend aus 1.328 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten, mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.08.2019 in den Bestand der Objektgesellschaften F 1101 und 11 H über. Zum 31.12.2019 erfolgte der Besitzübergang von 48 in Hamburg und Reinbek gelegenen Wohnungen und zum 01.01.2020 von 126 weiteren Wohnungen des Objektes Berlin, An den Klostergärten in die Handelsgesellschaft 11 H. Zum 01.04.2020 hatte das Elbland-Portfolio mit mehreren Standorten in Sachsen, bestehend aus 136 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten, Besitzübergang (F1101 und 11 H).

Darüber hinaus wurden im Objekt Leipzig, Breite Straße 22 zwei Gewerbeflächen zu einer Gewerbeeinheit zusammengelegt und beim Objekt Radevormwald, Auf'm Winkel 2-8 eine Gewerbeeinheit in zwei Wohnungen umgewandelt.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2020	Summe Einheiten 30.06.2020	Summe Einheiten 30.06.2019	Veränderung
Bestand [10]	1.182	30	1.212	725	+487
Handel [10]	1.274	17	1.291	117	+1.174
SUMME AIF	2.456	47	2.503	842	+1.661

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 20 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

[10] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 11 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

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 dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten 30.06.2019	Anzahl Einheiten 30.06.2020	ø-Miete / m^2 in EUR 30.06.2019	ø-Miete / m^2 in EUR 30.06.2020	Vermietungsstand (m^2) in % 30.06.2019	Vermietungsstand (m^2) (m^2) in % 30.06.2020
WOHNEN						
Berlin	73	199	6,70	7,06	98,52	99,57
Brandenburg	6	6	7,25	7,32	100,00	100,00
Hamburg		20		9,56		100,00
Hessen	69	69	9,27	9,26	96,84	94,29
Nordrhein-Westfalen	305	1.635	7,48	5,83	91,27	88,43
Sachsen	264	400	5,60	6,02	96,50	95,63
Sachsen-Anhalt	99	99	5,78	5,95	-	89,61
Schleswig-Holstein	-	28	-	9,01	-	96,50
Summe WOHNEN	816	2.456	6,73	6,18	94,42	91,22
GEWERBE						
Hessen	3	3	11,59	12,53	55,60	100,00
Nordrhein-Westfalen	8	13	10,35	9,92	100,00	87,61
Sachsen	12	28	5,64	6,49	85,73	91,35
Sachsen-Anhalt	3	3	5,86	5,86	100,00	100,00
Summe GEWERBE	26	47	9,33	8,55	94,51	89,80
Summe GESAMT	842	2.503	6,92	6,28	94,43	91,16

(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:

	2019 / 2020 in TEUR	Entspricht EUR /m² p.a.	2018 / 2019 in TEUR	Entspricht EUR / m² p.a.
Laufende Instandhaltung	2.076	14,56	525	8,52
Sanierung / Modernisierung	3.473	24,36	441	7,14
Summe (Aufwand)	5.549	38,92	966	15,66
Aktivierte Kosten	0	0,00	0	0,00
Summe	5.549	38,92	966	15,66

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

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Duisburg, Bahnhofstraße 54a-58a	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltung	104
Mühlheim am Main, Bischof-Ketteler-Straße 23-25	Wohnungssanierungen und Sanierung einer größeren Gewerbeeinheit	182
Duisburg, Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße	Wohnungssanierungen und kleinere Dachinstandsetzung	352
Gelsenkirchen, Kärntener Ring 2-20	Wohnungssanierungen	246
Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg	Wohnungssanierungen	1.094
Essen, Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	Wohnungssanierungen	166
Duisburg, Schlachthofstraße 60, 60a	Wohnungssanierungen	107
Köln, Staffelsbergstraße 50-74	Wohnungssanierungen, umfassende Dachrinnenreinigungen, Brandschutzthemen	128

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Lfd. Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 1101	Portfolio Dresden / Freital / Radebeul (Elbland-Portfolio)	8.700	0,73	endfällig	30.03.2030	30.03.2030
2	F 1101	Duisburg und Radevormwald (Tycoon, NRW I und II)	3.750	0,80	endfällig	30.11.2029	30.11.2029
3	F 1101	Magdeburg, Otto-Richter-Straße 35-39B	2.800	0,75	2,00	30.09.2029	Keine Vereinbarung
4	F 1101	Objektportfolio Nordrhein-Westfalen (Tycoon)	13.000	1,17	2,00	30.08.2029	Keine Vereinbarung

Lfd. Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
5	11 H	Portfolio Dresden / Freital / Radebeul (Elbland-Portfolio)	2.724	0,60	Endfällig	30.03.2025	30.03.2025
6	11 H	Berlin, An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	14.000	0,76	Endfällig	28.02.2025	28.02.2025
7	11 H	Wohnportfolio Hamburg-Reinbek	5.700	0,64	Endfällig	31.12.204	31.12.2024
8	11 H	Moers, Uerdinger Straße 2-8	5.625	0,85	Endfällig	30.09.2024	30.09.2024
9	11 H	Moers, Uerdinger Straße 2-8	5.625	0,85	Endfällig	30.09.2024	30.09.2024
10	11 H	Objektportfolio Nordrhein-Westfalen (Tycoon)	41.000	1,17	Endfällig	30.08.2029	30.08.2029

Alle dargestellten Darlehen wurden im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen. Die unter laufender Nummer 1, 5 und 7 aufgeführten Darlehen waren zum Bilanzstichtag noch nicht abgerufen. Die Valutierung soll erfolgen, wenn die Mittel für weitere Investitionen benötigt werden.

(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)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	33.674	21,96	25.250	18,56
Langfristig (länger als fünf Jahre)	119.660	78,04	110.808	81,44
Summe	153.334	100,0	136.058	100,0

Alle Immobilien, die sich zum 30.06.2020 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaften befanden, waren finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und den Effektivstand resultiert im Wesentlichen aus den noch nicht erfolgten Abruf dreier Darlehen (siehe vorheriger Abschnitt).

(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 [11]	70.160	61.308	1,36
Handel [11]	83.174	74.750	1,03

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
SUMME	153.334	136.058	1,18

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,18% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,60% p.a.) durch die neu abgeschlossenen Darlehen reduziert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs (seit 08.10.2020) einzuhalten und waren zum Stichtag 30.06.2020 noch nicht erfüllt.

Zum 30.06.2020 verfügte der Fonds über 4,28% Gewerbeimmobilien (im Verhältnis der Nutzfläche). Das Investitionskriterium gemäß § 2 Ziffer 3 der Anlagebedingungen (mindestens 5% des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien angelegt) ist daher unterschritten. Dies soll im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit berücksichtigt und geheilt werden. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 87,18% (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 maximal 150% muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also seit 08.04.2019, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten. Die Erhöhung der Belastungsquote in die gesetzlich erlaubte Größenordnung wird im Zuge von weiteren Immobilienankäufen angestrebt.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2019 und 30.06.2020 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:

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2019 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2019 in %	Einheiten 30.06.2020 in %
Bestand [11]	93,7	89,3	93,4	88,7
Handel [11]	97,4	92,8	96,6	92,3
Gesamtbestand	94,4	91,2	93,8	90,6
Like for like Bestand	94,4	91,9	93,7	91,1

Der Rückgang des Gesamtvermietungsstands resultiert im Wesentlichen aus Vermietungsschwankungen nach Nutzen-Lasten-Wechsel der neu angekauften Objekte. Ein Großteil der freiwerdenden Einheiten muss saniert werden, bevor sie einer Neuvermietung zugeführt werden können.

[11] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 11 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2020 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 11,6 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr angekauften Objekte in Höhe von insgesamt 6,7 Mio. EUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens zwölf Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,5% verringert. Die Ursache liegt in dem zum Berichtsstichtag wegen der hohen Anzahl der zu sanierenden Einheiten geringeren Vermietungsstandes begründet.

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

Immobiliengesellschaften	Wohnen 30.06.2019 in EUR / m^2	Wohnen 30.06.2020 in EUR / m^2	Gewerbe 30.06.2019 in EUR	Gewerbe 30.06.2020 in EUR / m^2	Gesamt 30.06.2019 in EUR / m^2	Gesamt 30.06.2020 in E UR / m^2
Bestand [12]	6,58	6,31	6,50	6,75	6,58	6,32

Immobiliengesellschaften	Wohnen 30.06.2019	Wohnen 30.06.2020	Gewerbe 30.06.2019	Gewerbe 30.06.2020	Gesamt 30.06.2019	Gesamt 30.06.2020
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in E UR / m^2
Handel [12]	7,47	6,08	10,58	9,57	8,22	6,25
Gesamtbestand	6,73	6,18	9,33	8,55	6,92	6,28
Like for like Bestand	6,76	6,77	9,41	9,73	6,95	6,98

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete des Gesamtbestands resultiert im Wesentlichen aus geringen Durchschnittsmieten der neu erworbenen Objekte, insbesondere in Nordrhein-Westfalen (Tycoon-Portfolio).

e) Liquidität

Zum 30.06.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 7,6 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses [13] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 7,5 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 / 2020 aufgrund der gestiegenen Einlagen von 53,2 Mio. EUR und dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 255 TEUR, die durch das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 5,4 Mio. EUR sowie durch die an Anleger geleisteten Auszahlungen in Höhe von 5,3 Mio. EUR gemindert wurden, im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 42.777.631,14 EUR (43,96%) auf 140.089.544,77 EUR.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Am 10.12.2019 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels in Nürnberg eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltungen erfolgten durch die Gesellschafter diverse Beschlussfassungen.

Unter anderem wurde § 17 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages (Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund) dahingehend geändert, dass die Sätze 2 und 3 (Ausscheiden aufgrund Begründung einer Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischen Recht) ersatzlos gestrichen wurden.

Weitere Details und Abstimmungspunkte sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 10.03.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

[12] Alle von Kommanditaesellschaften (KG) Gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 11 H Gehaltenen Objekte als Handelsobjekte Geführt.
[13] F 1101 und 11 H = 100,0%, F 1102 = 89,9%

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

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
19.06.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf eines Portfolios in Essen, Bottrop, Gelsenkirchen	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1101 und die Handels-Immobilien-Gesellschaft 11 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.08.2019.
22.08.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Potsdam, Siemensstraße 30	Zustimmung	Der Verkäufer hat das Objekt anderweitig veräußert, daher keine Weiterverfolgung.
22.08.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf eines Portfolios in Hamburg-Reinbek	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 11 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 31.12.2019.
24.09.2019	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Berlin, An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 11 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2020.

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
30.01.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Elbland-Portfolios (Dresden, Freital und Radebeul)	Zustimmung	Das Portfolio wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1101 und die Handels-Immobilien-Gesellschaft 11 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2020.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens ist die deutsche Wirtschaft im 2. Quartal 2020 in die tiefste Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik gestürzt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im 1. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnete, ist die Wirtschaftsleistung nach Angaben des statistischen Bundesamtes vom 25.08.2020 im 2. Quartal 2020 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und um 11,3% im Vergleich zum 2. Quartal 2019 eingebrochen. Der Rückgang war damit deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009 und somit der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen ab dem Jahr 1970.

Wie das statistische Bundesamt weiter berichtet, führte die Corona-Pandemie mit Ausnahme der staatlichen Konsumausgaben und der Bauinvestitionen in allen Bereichen zu massiven Rückgängen sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. So reduzierten sich die privaten Konsumausgaben, die im Jahr 2019 noch eine starke Konjunkturstütze waren, gegenüber dem 1. Quartal 2020 um 10,9% und im Vorjahresvergleich um 13,0% und die Investitionen in Ausrüstungen sogar um 19,6% zum Vorquartal und 27,9% zum Vorjahr. Mit einem Rückgang der Exporte um 20,3% gegenüber dem Vorquartal (22,2% gegenüber Vorjahr) und der Importe um 16% (17,3% gegenüber Vorjahr) war auch der Außenhandel von dem Konjunktureinbruch besonders stark betroffen.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat die Corona-Krise tiefe Spuren hinterlassen. Die Zahl der Erwerbstätigen ging im 2. Quartal 2020 nach Angaben des statistischen Bundesamts um 574.000 Personen und damit um 1,3% auf rund 44,7 Mio. Personen zurück. Die Arbeitslosenquote stieg im Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019 um 1,3 Prozentpunkte auf 6,2%. Parallel dazu verzeichnete die staatlich geförderte Kurzarbeit einen extremen Anstieg. Im Juni wurden nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit an 5,36 Mio. Menschen und damit an jeden sechsten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Kurzarbeitergeld gezahlt, im Februar waren es nur 134.000 Beschäftigte gewesen.

Auf die Verbraucherpreise hat sich die Corona-Krise mit einem Absinken der Inflationsrate von 1,7% in den ersten Monaten des Jahres 2020 auf 0,9% im Juni ausgewirkt.

Mit der schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen hat ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung eingesetzt. Auch die Konjunkturerwartungen der Unternehmen und Konsumenten haben sich seitdem deutlich verbessert und die Industrie konnte Produktion und Absatz im Mai und Juni 2020 kräftig ausbauen. Das Produktionsniveau lag allerdings im Juni 2020 erst bei gut 87% des 4. Quartals 2019. Der Arbeitsmarkt hat sich ebenfalls stabilisiert, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung verzeichnen wieder Zunahmen und seit Juli 2020 gibt es nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit in ihrem Monatsbericht für August 2020 auf die Arbeitslosigkeit keine erhöhenden Effekte durch Corona mehr.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Wohninvestmentmarkt erfreute sich auch im 1. Halbjahr 2020 trotz der Corona-Krise einer anhaltend regen Nachfrage. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate wurde mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten in insgesamt 220 Einzeldeals ein Transaktionsvolumen von knapp 12,7 Mrd. EUR erreicht. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch der Umsatz lagen damit deutlich über dem Niveau des 1. Halbjahres 2019 mit rd. 130 Transaktionen und einem Umsatzvolumen von 7,0 Mrd. EUR. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR nicht berücksichtigt, verbleibt noch ein Umsatz von 6,7 Mrd. EUR. Mit 3,35 Mrd. EUR wurde auch im 2. Quartal 2020, in dem der Lockdown und die Kontaktbeschränkungen voll wirksam waren, ein Ergebnis erzielt, das den langjährigen Durchschnitt um 16% übertroffen hat.

Auch die Preise und Mieten für Wohnimmobilien zeigten sich angesichts des weiter bestehenden Ungleichgewichts zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot in den Großstädten und Ballungsgebieten bislang von der Corona-Krise weitgehend unbeeindruckt, wenngleich sich die bereits im Jahr 2019 beobachtete nachlassende Dynamik der Preisentwicklung fortsetzte. So erhöhte sich der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Preisindex für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 1,7% und gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,0%. Im gleichen Vorjahreszeitraum war noch ein Preisanstieg um 6,6% und im Jahr davor um 8,7% zu verzeichnen gewesen. Am deutlichsten verlangsamt hat sich erneut der Preisanstieg in den Top-7-Städten, in denen die Angebotspreise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal nur noch 2,8% zunahmen (Vorjahr 4,6%). Zurückgeführt wird dies vor allem auf das inzwischen erreichte Preis- und Mietenniveau in diesen Städten.

Die Entwicklung der Mieten blieb auch in 2019 / 2020 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 2020 bei einem Anstieg des Gesamtindex um 1,7% gegenüber dem Vorquartal und um 6,1% gegenüber dem 2. Quartal 2019 nur noch einen Anstieg um 0,4% bei den Neuvertragsmieten (Vorjahr 0,7%) und von 0,3% bei den Bestandsmieten (Vorjahr 1,4%) im Vergleich zum Vorquartal 2020. Gegenüber dem 2. Quartal 2019 ergab sich ein Anstieg von 1,0% bei den Neuvertragsmieten und 1,3% bei den Bestandsmieten.

2. Geschäftsverlauf

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

Im Berichtsjahr wurden durch die Immobilien-Gesellschaften des AIF vier Ankaufstransaktionen durchgeführt und Portfolios in Nordrhein-Westfalen, Hamburg-Reinbek und Sachsen sowie ein Objekt in Berlin erworben. Diese Investitionen sind im Berichtsjahr in den Bestand der Immobilien-Gesellschaften des AIF übergegangen, so dass der Bestand von 842 Mieteinheiten auf 2.503 gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und beurkundeten Objekte lag zum 30.06.2020 ein Investitionsstand in Höhe von insgesamt 247,7 Mio. EUR Kaufpreis- und 260,5 Mio. EUR voraussichtlichem Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) vor. Davon entfallen auf den AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse an den Immobilien-Gesellschaften [14] 244 Mio. EUR Kaufpreis- und 256,7 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen.

Für weitere Investitionen steht dem AIF und seinen Objektgesellschaften ein Investitionsvolumen von 31,5 Mio. EUR zur Verfügung, welches in attraktive Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden werden soll. Ein großer Teil (rund 18,7 Mio. EUR) ist bereits durch die Allokation eines Objektpaketes in Kiel und Elmshorn verplant. Weitere geeignete Investitionsmöglichkeiten werden gesucht.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2020 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.

Die Jahresnettokaltmiete aller der zum 30.06.2020 bereits länger als ein Jahr im Bestand befindlichen Objekte (like for like Bestand = 842 Mieteinheiten), wurde bisher im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt von 4,79 Mio. EUR auf 4,89 Mio. EUR zum Stand Juni 2020 und damit um rund 2,2 % erhöht.

Bei Entwicklung des Vermietungsstandes im Berichtsjahr zeigt eine Reduzierung von 93,7% auf 91,1% der Mieteinheiten, was sich auf die Entwicklung der Mieteinnahmen entsprechend auswirkt. Die durchschnittliche Monatsmiete pro m^2 konnte jedoch für diese Objekte im Berichtszeitraum von 6,95 EUR auf 6,98 EUR, und damit um 0,43% nach oben entwickelt werden.

Im Gesamtbestand waren zum Stichtag 30.06.2020 90,6% der 2.503 Einheiten vermietet. Damit ist die Leerstandsquote dieser Einheiten deutlich höher als geplant. Hintergrund ist die Erforderlichkeit der zu sanierenden Einheiten und die einerseits dem Sanierungsumfange geschuldete, aber auch coronabedingte, längere Sanierungsdauer. An der Sanierung und Wiedervermietung der Leerstands-Einheiten wird intensiv gearbeitet.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 97,3 Mio. EUR auf 140,1 Mio. EUR entwickelt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Einlagen von 53,2 Mio. EUR und dem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 255 TEUR, die durch das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 5,4 Mio. EUR und den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 5,3 Mio. EUR gemindert wurden.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt zum 30.06.2020 173,2 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 173.216 beträgt. Der Wert eines Anteils liegt zum Stichtag mit 808,76 EUR über den 561,42 EUR des Vorjahres.

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

[14] F 1101 und 11 H = 100,0%, F 1102 = 89,9%

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 ein negatives Gesamtperiodenergebnis von 5,1 Mio. EUR (Vorjahr 21,7 Mio. EUR) aus, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 255 TEUR (Vorjahr -20,8 Mio. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen und Forderungen in Höhe von 5,4 Mio. EUR (Vorjahr 879 TEUR) ergibt.

Das positive realisierte Ergebnis setzt sich zusammen aus vereinnahmten Beteiligungs-, Zins- und sonstigen Erträgen in Höhe von 2,9 Mio. EUR (Vorjahr 648 TEUR) und laufenden Fondskosten in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR). Die Erträge resultieren dabei mit 2,8 Mio. EUR (Vorjahr 642 TEUR) vor allem aus Zinsen für die der 11 H gewährten Gesellschafterdarlehen, während die Verwaltungs-, Treuhand- und die Verwahrstellenvergütung mit zusammen 2,5 Mio. EUR die wesentlichen Kostenpositionen darstellen. Im Vorjahr war das realisierte Ergebnis im Wesentlichen durch Initialkosten von 20,1 Mio. EUR belastet.

Hauptursache für das negative Ergebnis aus der Beteiligungsbewertung sind die nach den Vorschriften des KAGB vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten auf Ebene der 11 H und der F 1101 sowie Fremdfinanzierungskosten aus Kreditaufnahmen zur Investitionsfinanzierung der beiden Gesellschaften, die bis zum 30.06.2020 nicht durch Wertsteigerungen der Immobilien kompensiert werden konnten. Die 11 H verzeichnete danach einen Neubewertungsverlust von 5,8 Mio. EUR und die F 1101 einen Verlust von 0,9 Mio. EUR. Bei der F 1102 konnte dagegen ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 1,3 Mio. EUR erzielt werden.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2020 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 140,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 42,8 Mio. EUR, der bei prospektgemäßen Entnahmen in Höhe von 5,3 Mio. EUR und dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 5,1 Mio. EUR auf den Abruf von zum 30.06.2019 noch nicht eingeforderten Gesellschaftereinlagen in Höhe von 53,2 Mio. EUR zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 602 TEUR (Vorjahr 577 TEUR) errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 140,7 Mio. EUR, eine Eigenkapitalquote von 99,6% (Vorjahr 99,4%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft wie im Vorjahr Investitionen in Höhe von insgesamt 59,7 Mio. EUR (Vorjahr 59,7 Mio. EUR) in die Immobilien-Gesellschaften getätigt. Hiervon entfallen auf Kapitaleinlagen in die 11 H und die F 1102 48,0 Mio. EUR und 11,7 Mio. EUR in die Aufstockung der an die 11 H gewährten Gesellschafterdarlehen.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2020 verfügt der AIF über liquide Mittel von 102 TEUR (Vorjahr 11,6 Mio. EUR). Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften verfügt er über liquide Mittel in Höhe von 7,6 Mio. EUR (Vorjahr 14,4 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an drei Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 101,5 Mio. EUR (Vorjahr 59,8 Mio. EUR) sowie Forderungen gegen die Handelsgesellschaft 11 H in Höhe von 39,0 Mio. EUR (Vorjahr 26,4 Mio. EUR), die hauptsächlich verzinsliche Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung betreffen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 / 2020 ist konzeptionsbedingt und entspricht weitgehend den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

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

Bis zum Abschluss der Berichterstellung haben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle ergeben, über die zu berichten wäre.

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 Objektfinanzierungen hat mittelfristige Restlaufzeiten, 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. Für das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren 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 (Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften) 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.

Schadensfälle aus operationellen Risiken haben sich für den AIF im Berichtsjahr nicht ergeben.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Hinsichtlich der weiteren Konjunkturentwicklung in Deutschland gehen sämtliche Prognosen für das Gesamtjahr 2020 trotz einer erwarteten weiteren wirtschaftlichen Erholung von einem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts und für das Jahr 2021 von einem Anstieg aus. Die jüngsten Prognosen vom September prognostizieren dabei für das Jahr 2020 einen Rückgang zwischen 5,0% und 6,0% und für das Jahr 2021 einen Anstieg zwischen 4,1% und 5,0%.

Hinsichtlich der Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt besteht wegen der Corona-Pandemie eine hohe Prognoseunsicherheit. Die meisten Experten gehen jedoch von einer stabilen bis positiven Tendenz aus. 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 im Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckelung in Berlin auswirken.

2. Entwicklung des ZBI Professional 11

Der ZBI Professional 11 befindet sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Die Fondsverwaltung geht von einer positiven Entwicklung des ZBI Professional 11 im Geschäftsjahr 2020 / 2021 aus.

Dafür sollen insbesondere die verfügbaren Investitionsmittel in Höhe von rund 31,5 Mio. EUR im laufenden Geschäftsjahr in attraktive Immobilien investiert und damit die Erstinvestitionsphase abgeschlossen werden. Für einen Teil von rund 18,7 Mio. EUR des Investitionsvolumens wurde ein Objektportfolio in Kiel / Elmshorn für den ZBI Professional 11 allokiert. Weitere geeignete Investitionsmöglichkeiten werden gesucht.

Ein weiterer Schwerpunkt wird der Abbau der Leerstände mit Durchführung der erforderlichen Sanierungen und Neuvermietungen, sowie die Realisierung eines Anteiles des Mieterhöhungspotentials sein. In der Fondsplanung ist eine Mietsteigerung für alle Objekte von 1,5% p.a. berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 sind Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,5% p.a. bis 31.12.2020 und 4% p.a. bis 31.12.2021 des eingezahlten Kommanditkapitals und des Agios prognostiziert. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.07.2020 ist plangemäß erfolgt. Die Auszahlungen zum 30.11.2020 und 31.03.2021 sind prognosegemäß geplant.

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	2.111.746,07 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen [15]	2.790.691,05 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	258.581,15 EUR
Summe		5.308.160,27 EUR

c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV [16]

(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	4.636.032,39 EUR
Davon feste Vergütungen	4.326.032,39 EUR
Davon variable Vergütungen	310.000,00 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	96
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der im Geschäftsjahr 2019 geänderten Vergütungsrichtlinie neben Festvergütungen auch variable Vergütungen. Das Vergütungssystem ist dabei so ausgerichtet, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar ist.

(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	1.714.311,42 EUR
Davon an Führungskräfte	1.454.814,43 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	259.496,99 EUR

[15] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet.
[16] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2019.

2. 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:

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1 Gesellschaftsvertrag	Änderung § 17 (kein Ausscheiden aufgrund US-Bezug)	Seite 27 unter II. A.1 .b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
2 Anlagebedingungen	keine	
3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4 Verwahrstelle	keine	
5 Abschlussprüfer	keine	
6 Auslagerungen	Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 29 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
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 Erstinvestition Seite 31 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio
	• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor Seite 32 unter II.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr
	• Dauer Erstinvestition	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite unter 35 II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
	• Belastungsgrenze	Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 35 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten
	• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Vermietungsquote Seite 35 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand
	• Vermietungsquote	
	Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	

3. 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 Nordrhein-Westfalen (51,7%), Sachsen (21,6%) und Berlin (15,1%). Von den acht Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (alle > 5 Mio. Euro) liegen fünf Objekte in Nordrhein-Westfalen, davon vier im Ruhrgebiet in den Städten Essen, Duisburg und Moers (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 29,5%) und eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 10,0%), zwei weitere in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 14,8%) und eines in Hamburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 2,0%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Zuge der zukünftigen Investitionstätigkeit ist eine weitere Diversifizierung der Standorte zu erwarten.

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte der Fonds über ein offenes Investitionsvolumen von rund 31,5 Mio. EUR. Zum Berichtsstichtag war ein Objektpaket (rund 18,7 Mio. EUR) für den Fonds allokiert.

Zum 30.06.2020 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 181,9 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 253,3 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 153,3 Mio. EUR nominal (136,0 Mio. EUR effektiv), wobei die Differenz hauptsächlich aufgrund von noch nicht abgerufenen Darlehen in Höhe von 17,1 Mio. EUR zu Stande kommt. Ein Anteil von 78,0% des Fremdkapitals besitzt eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der regulären Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Der Leerstand der Objekte im Bestand lag zum Stichtag bei 9,4 % (Basis vermietbare Einheiten). Ein erhöhter Leerstand wirkt sich negativ auf die Mieteinnahmen des Fonds aus. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und zur Verbesserung der Vermietbarkeit konsequent umgesetzt werden. Der Fonds befindet sich aktuell in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Die Einführung des Mietendeckels in Berlin, welcher am 23.02.2020 in Kraft getreten ist, birgt für den AIF ein wirtschaftliches Risiko. Derzeit sind 15,1% der Verkehrswerte des Fonds in Berlin investiert. Gegen das Gesetz sind Klagen vor dem Landes- und dem Bundesverfassungsgericht anhängig. In den beiden Objekten Berlin, Eitelstraße und Berlin, Wernsdorfer Straße, welche zum 30.06.2020 wiederbewertet wurden, ergab sich eine Abwertung der Verkehrswerte von durchschnittlich 1,7 % im Vergleich zu der vorangegangenen Bewertung. Dennoch ist die Entwicklung des Marktwertes seit Ankauf mit einer Verkehrswertsteigerung von 8,3 % weiterhin deutlich positiv.

Im Berichtsjahr wurden die Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Aufgrund der staatlichen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie stellen sich wie folgt dar:

Risiko der Abwertung von Immobilien

Es besteht das Risiko, dass sich die Immobilienpreise verringern, d. h. der Marktwert von einzelnen oder allen Immobilien des Portfolios der Fondsgesellschaft niedriger bewertet werden als noch zum letzten Bewertungsstichtag („Abwertung“). Die Abwertung kann aus einem Rückgang der Investitionstätigkeit von Unternehmen und einer dadurch sinkenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien und / oder durch Mietausfälle, die sich in der Bewertung von Immobilien wiederspiegeln, resultieren. Eine Abwertung hat zur Folge, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erreicht werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und damit auf die Höhe der Auszahlungen an den Anleger ergeben.

Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Umfangreiche staatliche Regelungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus- Pandemie schließen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner ist die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.09.2020 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen, insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können.

Lediglich in den Monaten April 2020 und Juni 2020 wurde ein Anstieg der Mietrückstände verzeichnet. Im Juni war der Anstieg mit 9,3% der Monatsmiete besonders hoch, wurde jedoch durch Zahlungen im Folgemonat bereits wieder zu großen Teilen ausgeglichen. Insgesamt sind die kumulierten Rückstände in den Monaten März bis Juni 2020 nur um 0,4% der Monatsmiete angestiegen und betragen zum Stichtag 4,5% der jährlichen Sollmiete. Auch Mietstundungen wurden mit ca. 0,4 % der Einheiten / 2,1 % der monatlichen Gesamtmiete nur in einem überschaubaren Umfang angefragt.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien

Es besteht das Risiko, dass das gezeichnete aber noch nicht investierte Kapital mangels adäquaten Angebots an Immobilien nicht wie prognostiziert investiert werden kann. Umgekehrt besteht zum aktuellen Zeitpunkt das Risiko, dass die Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht möglich oder nur zu einem geringeren Verkaufspreis möglich ist. Die daraus möglichen Ertragseinbußen aus der Bewirtschaftung und dem Handel von Immobilien können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben.

Die ZBI Fondsmanagement AG versucht durch ein aktives Risikomanagement die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen aktiv gegenzusteuern. Eine fondsbezogene Sensitivitätsanalyse zur Coronavirus-Pandemie zeigt im Ergebnis, dass die Auszahlungen an die Anleger im Betrachtungszeitraum (laufendes und folgendes Geschäftsjahr) weiterhin prospektgemäß darstellbar sind. Weitere Analysen bis zum Ende der Fondslaufzeit werden in Abhängigkeit von der Entwicklung der Gesamtsituation erstellt.

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 100,36% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,44%.

Erlangen, den 16.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 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. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 30. Juni 2020 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 16. November 2020

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 16.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2020 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 10.12.2020 festgestellt.