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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2020

Berichtszeitpunkt: 31.10.2020

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 einge-

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

Inhaltsverzeichnis

Glossar

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

Vermögensgegenständen der Gesellschaft

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

8. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

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

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	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	88.914.629,66	68,9	96.470.254,98	69,8
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	116.016,78	0,1	752.468,50	0,5
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	44.297.821,06	34,3	41.438.710,89	30,0
Summe Aktiva	133.328.467,50		138.661.434,37	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	82.330,00	0,1	492.778,00	0,4
2. Kredite				
a) Andere	2.016.000,00	1,6	0,00	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.230.853,87	1,7	12.515,94	0,0
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	26.621,66	0,0	21.161,66	0,0
b) Andere	0,02	0,0	385,83	0,0
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	116.644.792,37	90,4	121.566.098,04	88,0
- Kapitalrücklagen	7.779.100,00	6,0	7.779.100,00	5,6
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	4.548.769,58	3,5	8.789.394,90	6,4
Summe Eigenkapital	128.972.661,95	100,0	138.134.592,94	100,0
Summe Passiva	133.328.467,50		138.661.434,37	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in EUR	Geschäftsjahr 2018 / 2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.859.110,17	3.276.938,34
Summe der Erträge	3.859.110,17	3.276.938,34
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-16.000,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-1.776.386,47	-1.827.315,80
c) Verwahrstellenvergütung	-144.999,98	-144.999,98
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-75.061,11	-59.159,37
e) Sonstige Aufwendungen	-233.124,29	-238.598,81
Summe der Aufwendungen	-2.245.571,85	-2.270.073,96
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.613.538,32	1.006.864,38
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.613.538,32	1.006.864,38
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.539.640,07	6.830.361,83
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.780.265,39	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.240.625,32	6.830.361,83
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.627.087,00	7.837.226,21

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

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

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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.

Zum Stichtag 30.06.2020 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung bei allen 128 Einzelobjekten 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.

Bei zwei Objekten, die im vorangegangenen Geschäftsjahr erworben wurden und bei denen der Besitzübergang im Berichtsjahr erfolgte, wurde im vorliegenden Abschluss nicht der Wert gemäß Gutachten, sondern der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, da sich keine Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ergeben haben.

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

Zum 30.06.2020 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von 88,9 Mio. EUR (Vorjahr 96,5 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 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1001	25.01.2016	100,0	25.217	-938	29.700
ZBI F 1002 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1002	01.12.2017	94,9	12.270	-846	19.861
ZBI F 1003 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1003	01.12.2017	94,9	11.993	-1.512	17.024
NORDSTERN Real Estate GmbH & Co. KG, Erlangen	Nordstern	01.01.2017	94,0	-1.880	-4.105	18.349
ZBI Fonds 10 H / GmbH, Erlangen	10 H	15.01.2016	100,0	-906	-2.086	3.980
Summe				46.694	-9.487	88.914

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

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 Mio. EUR reduziert. Ausschlaggebend waren hierbei neben Kapitalrückflüssen im Nettobetrag von 3,3 Mio. EUR ein Verlust aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,2 Mio. EUR. Verluste ergaben sich bei der Nordstern (3,3 Mio. EUR), der 10 H (1,3 Mio. EUR) und der F 1003 (1,2 Mio. EUR), die insbesondere auf Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen sind und bis zum Bilanzstichtag nur zum Teil durch Verkehrswertsteigerungen der Immobilien kompensiert wurden. Neubewertungsgewinne verzeichneten demgegenüber die F 1001 (1,5 Mio. Euro) und die F 1002 (59 TEUR).

Unter Berücksichtigung der in Vorjahren erzielten Gewinne weist der AIF zum 30.06.2020 noch ein positives Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,5 Mio. EUR auf.

b) Anschaffungsnebenkosten

In der folgenden Übersicht sind die in Vorjahren 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
F 1001	10	0	0
F 1002	14.991	0	69
F 1003	14.962	0	80
Nordstern	11.170	102	3.075
10 H	25	0	0
Summe	41.158	102	3.224

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR [3]	verbleibender Buchwerte 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1001	0	0,0	0	0
F 1002	69	0,5	0	0
F 1003	80	0,5	0	0
Nordstern	3.177	28,4	0	0
10 H	0	0,0	0	0
Summe	3.326		0	0

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

c) Forderungen und Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 116 TEUR (Vorjahr 752 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 44,3 Mio. EUR (Vorjahr 41,4 Mio. EUR) umfassen Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung einschließlich aufgelaufener Zinsen an die 10 H (38,0 Mio. EUR) und an die Nordstern (2,7 Mio. EUR). Die aufgelaufenen Zinsen belaufen sich auf 4,8 Mio. EUR bei der 10 H und 249 TEUR bei der Nordstern. Des Weiteren enthält der Posten Forderungen aus der gesellschaftsvertraglich geregelten Verzinsung der variablen Kapitalkonten des AIF bei der Nordstern (176 TEUR), der F 1002 (1,7 Mio. EUR) und der F 1003 (1,7 Mio. EUR).

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

d) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 493 TEUR) resultieren aus Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses. Im Vorjahr betrafen die Rückstellungen außerdem Vergütungen für die Fondsverwaltung.

e) Kredite und Verbindlichkeiten

Der Posten andere Kredite in Höhe von 2,0 Mio. EUR betrifft eine Zwischenfinanzierung der CI Gruppe an den AIF, welche bis zum Eingang des Kaufpreises aus dem Verkauf des Handelsobjekts in Werder, Scheunhornweg 5-16 (siehe hierzu auch im Tätigkeitsbericht unter II.B.b)(1)) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr auf Seite 39 f.) ausgereicht war.

[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.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 13 TEUR) umfassen im Wesentlichen gestundete Verwaltungsvergütungen der KVG.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) resultieren aus noch zu leistenden Auszahlungen von Zwischenentnahmen an einzelne Fondsanleger.

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

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 129,0 Mio. EUR (Vorjahr 138,1 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 der Rückgang um 9,2 Mio. EUR aus prospektgemäß erfolgten Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 6,5 Mio. EUR und dem nicht realisierten Verlust aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,2 Mio. EUR, denen ein realisierter Gewinn in Höhe von 1,6 Mio. EUR gegenübersteht.

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

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

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

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

Zum 30.06.2020 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 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR) resultieren aus der Verzinsung der Gesellschafterdarlehen an die 10 H (2,3 Mio. EUR) und die Nordstern (71 TEUR) sowie der Verzinsung der variablen Kapitalkonten der Nordstern (107 TEUR), der F 1002 (658 TEUR) und der F 1003 (694 TEUR).

Für den zur Zwischenfinanzierung aufgenommenen kurzfristigen Kredit sind Zinsaufwendungen in Höhe von 16 TEUR angefallen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des AIF ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 75 TEUR (Vorjahr 59 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 233 TEUR (Vorjahr 239 TEUR) enthalten die Vergütung der Treuhandkommanditistin in Höhe von 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR), Kosten der Gesellschafterversammlung in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 31 TEUR), Kosten für nicht realisierte Objektan- oder -verkäufe in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr 20 TEUR), Kosten der Fondsbuchhaltung in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr 17 TEUR) und verschiedene übrige Kosten in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 46 TEUR).

Insgesamt ergibt sich danach der realisierte Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Der nicht realisierte Verlust in Höhe von 4,2 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen setzt sich im Vergleich zum Vorjahr (Gewinn von 6,8 Mio. EUR) wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in TEUR	Geschäftsjahr 2018 / 2019 in TEUR
F 1001	1.480	1.522
F 1002	59	2.262
F 1003	-1.166	1.195
Nordstern	-3.282	613
10 H	-1.332	1.238
Gesamt	-4.241	6.830

In den Neubewertungsgewinnen des Berichtsjahres bei den Beteiligungsgesellschaften F 1001 und F 1002 spiegeln sich die Wertsteigerungen beim Immobilienbestand wieder. Zu den Neubewertungsverlusten bei den Beteiligungsgesellschaften F 1003, Nordstern und 10 H haben vor allem zum Leerstandsabbau durchgeführte Wohnungssanierungen geführt.

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	1.613.538,02	1.613.538,02

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten [4]	0,00	-1.613.538,02	-1.613.538,02
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	138.134.592,94	138.134.592,94
1. Zwischenentnahmen	0,00	-6.534.843,99	-6.534.843,99
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	1.613.538,32	1.613.538,32
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-4.240.625,32	-4.240.625,32
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	128.972.661,95	128.972.661,95

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	155.592.000,00	155.592.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	7.779.100,00	7.779.100,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-16.568.206,03	-16.568.206,03
- Gutschrift Vorabgewinne [4]	0,00	26.475.345,56	26.475.345,56
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-22.379.001,60	-22.379.001,60
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	4.548.769,58	4.548.769,58
- Belastung Vorabgewinne [4]		-26.475.345,56	-26.475.345,56
Stand 30.06.2020	0,00	128.972.661,95	128.972.661,95

[4] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.ß.a) Ergebnisverteilung auf Seite 28 dargestellt.

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

Jahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
Fondsvermögen (NIW) in EUR	128.972.661,95	138.134.592,94	136.650.117,37	58.598.786,77
Wertentwicklung absolut in EUR	-9.161.930,99	1.484.475,57	78.051.330,60	57.768.942,08
Wertentwicklung in %	-6,6	1,1	133,2	6.961,4

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

Die Reduzierung des Wertes des Fondsvermögens um 9,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 / 2020 resultiert aus den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 2,6 Mio. EUR.

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

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

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75
14	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29
15	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7, 16-18
16	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28
17	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13
18	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2
19	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23
20	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1 -9
21	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20
22	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1,3

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
23	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3
24	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41
25	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11
26	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2
27	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a
28	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30
29	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32
30	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20
31	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N
32	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66
33	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12
34	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13
35	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4
36	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19
37	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69
38	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5
39	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11
40	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14
41	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30
42	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32
43	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a
44	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11
45	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11
46	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24
47	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c
48	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e
49	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31
50	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102
51	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1
52	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
53	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade
54	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade
55	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4
56	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28
57	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23
58	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1,6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3
59	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28
60	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30
61	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21
62	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1
63	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50
64	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38
65	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2
66	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41,43, 45
67	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9
68	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196
69	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1,3, 5, 7
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17
72	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A
73	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42
74	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19
75	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade
76	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7
77	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1
78	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7
79	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
80	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14
81	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7
82	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3
83	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19
84	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29
85	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12
86	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14
87	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24
88	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49
89	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66
90	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67
91	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6
92	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5
93	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9
94	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17
95	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15
96	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70
97	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4
98	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a
99	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6
100	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14
101	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7
102	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52
103	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15
104	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2
105	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3
106	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4
107	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5
108	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11
109	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1
110	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34
111	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
112	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16
113	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24
114	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30
115	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21
116	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7
117	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51
118	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14
119	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17
120	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade
121	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70
122	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8
123	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16
124	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19
125	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16
126	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3
127	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8
128	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2
Summe				

Nr.	Art des Grundstückes [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile [C]
1	W	1920	-	01.12.2017	611	-
2	W	2006	-	01.07.2017	395	-
3	W	1920	2003	01.07.2017	1.241	-
4	M	1903	2003	01.07.2017	777	-
5	W	1910	2002	01.07.2017	1.057	-
6	W	2018	-	01.07.2019	1.142	-
7	W	1880	1993	01.07.2017	1.933	-
8		1999	-	01.12.2017	11.841	-
9	W	1963	-	01.12.2017	34.375	-
10	W	1965	-	01.04.2019	843	-
11	W	1968	-	01.09.2019	3.287	-
12	W	1900	-	01.11.2018	1.270	-
13	M	1996	-	01.11.2018	2.000	-

Nr.	Art des Grundstückes [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile [C]
14	W	1976	-	01.01.2017	1.903	-
15	W	1975	2015	01.01.2017	13.440	-
16	W	1890	-	01.01.2017	733	-
17	W	1910	-	01.01.2017	915	-
18	W	1910	-	01.01.2017	492	-
19	W	1910	-	01.01.2017	330	-
20	W	1958	-	01.01.2017	32.550	-
21	W	1983	-	01.01.2017	6.057	-
22	W	1920	-	01.12.2017	3.739	-
23	M	1910	-	01.12.2017	679	-
24	M	1973	-	01.06.2017	1.003	-
25	S	0	-	01.06.2017	138	-
26	w	1959	-	01.05.2018	1.204	-
27	W	1963	2017	01.11.2018	3.625	-
28	W	1960	-	01.06.2017	645	-
29	W	1973	-	01.06.2017	647	-
30	W	1965	-	01.06.2017	771	-
31	W	1999	-	01.03.2018	5.524	-
32	M	1995	-	01.12.2017	1.961	-
33	W	1955	-	31.12.2016	215	-
34	W	1900	-	31.12.2016	320	-
35	W	1955	-	31.12.2016	320	-
36	M	1800	1955	31.12.2016	205	-
37	W	1964	-	31.12.2016	581	-
38	W	1960	-	31.12.2016	600	-
39	W	1950	-	31.12.2016	360	-
40	W	1910	2013	31.12.2016	630	-
41	W	1930	-	31.12.2016	494	-
42	W	1930	-	31.12.2016	496	-
43	W	1960	2013	31.12.2016	450	-
44	M	1950	-	31.12.2016	1.030	-
45	W	1973	-	01.04.2019	3.109	-

Nr.	Art des Grundstückes [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile [C]
46	W	1977	-	01.04.2019	1.734	-
47	W	1985	-	01.12.2017	2.600	-
48	W	1985	-	01.12.2017	4.220	-
49	W	1930	-	01.05.2018	472	-
50	W	1976	-	01.05.2018	652	-
51	w	1958	-	01.05.2018	973	-
52	W	1958	-	01.05.2018	1.762	-
53	W	1936	-	01.12.2017	3.373	-
54	W	1950	-	01.12.2017	1.563	-
55	W	1951	-	01.12.2017	6.702	-
56	W	1971	-	01.02.2018	4.524	-
57	W	1972	-	01.02.2018	2.066	-
58	W	1938	-	01.12.2017	7.510	-
59	W	1983	-	01.02.2018	5.995	-
60	W	1994	-	01.12.2017	6.602	-
61	S	0	-	01.12.2017	1.102	-
62	S	0	-	01.12.2017	71	-
63	W	1969	-	01.12.2017	1.817	-
64	W	1995	-	01.12.2017	3.474	-
65	G	1967	-	01.12.2017	500	-
66	W	1959	-	01.12.2017	1.373	-
67	W	1972	-	01.12.2017	1.643	-
68	W	1956	-	01.12.2017	1.452	-
69	W	1978	-	01.12.2017	4.493	-
70	W	1954	-	01.01.2017	8.936	-
71	W	1977	-	01.01.2017	7.436	-
72	W	1954	-	01.01.2017	5.779	-
73	W	1954	-	01.01.2017	11.196	-
74	W	1961	-	01.01.2017	38.902	-
75	W	1965	-	01.01.2017	20.856	-
76	M	1920	-	01.12.2017	626	-
77	M	1930	-	01.12.2017	386	-

Nr.	Art des Grundstückes [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile [C]
78	M	1900	-	01.12.2017	772	-
79	W	1900	-	01.12.2017	272	-
80	W	1915	-	01.12.2017	199	-
81	M	1930	-	01.12.2017	419	-
82	M	1930	-	01.12.2017	516	-
83	W	1920	-	01.12.2017	2.000	-
84	W	1900	-	01.12.2017	339	-
85	W	1900	-	01.12.2017	345	-
86	W	1900	-	01.12.2017	598	-
87	W	1900	-	01.12.2017	365	-
88	W	1900	-	01.12.2017	219	-
89	W	1900	-	01.12.2017	245	-
90	M	1900	-	01.12.2017	258	-
91	W	1920	-	01.12.2017	324	-
92	W	1928	-	01.12.2017	475	-
93	W	1920	-	01.12.2017	237	-
94	M	1920	-	01.12.2017	197	-
95	W	1922	-	01.12.2017	473	-
96	W	1900	-	01.12.2017	602	-
97	M	1904	-	01.12.2017	497	-
98	M	1930	-	01.12.2017	229	-
99	W	1900	-	01.12.2017	172	-
100	M	1900	-	01.12.2017	245	-
101	W	1900	-	01.12.2017	258	-
102	W	1927	-	01.12.2017	594	-
103	W	1950	-	01.12.2017	610	-
104	W	1905	-	01.12.2017	425	-
105	W	1905	-	01.12.2017	457	-
106	W	1905	-	01.12.2017	489	-
107	W	1905	-	01.12.2017	521	-
108	W	1900	-	01.12.2017	440	-
109	W	1935	-	01.12.2017	243	-

Nr.	Art des Grundstückes [A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum [B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile [C]
110	M	1900	-	01.12.2017	189	-
111	W	1970	-	01.12.2017	1.439	-
112	W	1956	-	01.12.2017	4.204	-
113	W	2004	-	01.12.2017	3.492	-
114	W	1900	-	01.12.2017	1.226	-
115	W	1908	-	01.12.2017	817	-
116	W	1900	-	01.12.2017	1.034	-
117	W	1900	-	01.12.2017	507	-
118	in TEUR in TEUR	1920	-	01.12.2017	562	-
119	w	1920	-	01.12.2017	539	-
120	W	2005	-	01.12.2017	2.224	-
121	W	1900	-	01.12.2017	311	-
122	W	1900	-	01.12.2017	1.489	-
123	W	1993	-	01.05.2017	8.652	-
124	M	1900	-	01.12.2017	224	-
125	W	1996	-	01.12.2017	3.404	-
126	W	1920	-	01.12.2017	230	-
127	W	2000	-	01.12.2017	7.680	-
128	W	1920	-	01.12.2017	213	-
Summe					359.199	

Nr.	Nutzfläche in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
1	274	274	0	-
2	232	232	0	Si, F, Bt
3	1.130	1.130	0	Bt, S
4	888	539	349	D, F, Bt
5	2.519	2.102	417	Bt, S
6	1.576	1.576	0	A, F, B
7	2.877	2.877	0	D, Sa
8	5.430	5.430	0	Si, Sa, F, Bt
9	2.340	2.340	0	D, Si, F, Bt
10	612	612	0	Sa, Ft, B

Nr.	Nutzfläche in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale [D]
11	1.815	1.815	0	Sa, F, B
12	702	593	109	Si, Sa, F
13	1.833	828	1.005	Si, Sa, A, F, Bt
14	1.716	1.716	0	Sa, Ft, Bt
15	4.631	4.631	0	Si, B
16	1.126	1.126	0	Si, Sa, Bt
17	1.283	1.147	136	Sa, B
18	847	847	0	F, B
19	583	583	0	-
20	14.470	14.329	141	Si, Sa, A, F, Bt
21	4.485	4.485	0	Si, Sa, A, F, B
22	720	720	0	Bt
23	615	340	275	Si, Sa
24	1.307	707	600	Sa, F, Bt
25	0	0	0	Si
26	785	785	0	B
27	6.615	5.806	809	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
28	551	551	0	Sa, Ft, B
29	499	488	11	Sa, Ft, B
30	726	726	0	Sa, F, B
31	3.460	3.460	0	Si, Sa, B
32	3.962	1.908	2.054	D, Sa, A, F, Bt
33	562	562	0	-
34	722	658	64	Bt
35	648	648	0	D, Bt
36	664	506	158	D
37	1.444	1.328	116	Si, Sa, A, Bt
38	918	780	138	-
39	688	688	0	Bt
40	824	735	89	D
41	786	786	0	Bt

Nr.	Nutzfläche in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
42	780	780	0	Sa, Bt
43	688	688	0	Si, Ft
44	1.658	788	870	Sa, Ft, Bt
45	1.827	1.827	0	F, B
46	1.337	1.337	0	Sa, A, F, B
47	1.808	1.808	0	Sa, F, Bt
48	2.931	2.931	0	F, Bt
49	908	735	173	B
50	860	756	104	Si, Sa, Bt
51	731	731	0	F, Bt
52	892	892	0	Si, Sa, B
53	2.492	2.492	0	Bt
54	891	891	0	-
55	1.860	1.860	0	Ft
56	2.874	2.874	0	B
57	1.696	1.696	0	A, B
58	2.546	2.546	0	Ft
59	3.257	3.257	0	Si, B, S
60	5.794	5.794	0	Si, Bt
61	0	0	0	Si
62	0	0	0	Si
63	974	974	0	Si, B
64	2.386	2.386	0	Si, Sa, B
65	95	0	95	-
66	1.153	1.153	0	Si, Bt
67	1.450	1.450	0	Si, A, B
68	1.236	1.190	46	Bt
69	2.528	2.528	0	Si, B
70	2.889	2.889	0	-
71	3.644	3.644	0	A, Bt
72	2.543	2.543	0	-

Nr.	Nutzfläche in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale [D]
73	4.154	4.154	0	Sa, Bt
74	9.313	8.562	751	Si, Sa, Bt
75	7.646	7.646	0	Si, Sa, Bt
76	505	276	229	D
77	849	670	179	Bt
78	677	325	352	Sa, Bt
79	324	324	0	F, Bt
80	405	405	0	D
81	536	210	326	D, A, Bt
82	651	407	244	Bt
83	327	327	0	Si, Sa, Bt
84	342	304	38	F, Bt
85	344	344	0	Sa
86	331	331	0	Sa
87	344	344	0	-
88	325	325	0	-
89	320	275	45	Bt
90	439	325	114	Bt
91	431	431	0	F
92	628	575	53	D, Bt
93	547	547	0	D, Bt
94	313	233	80	D
95	381	321	60	D, F, Bt
96	802	802	0	Si, F
97	973	748	225	Bt
98	777	553	224	D
99	418	418	0	-
100	342	237	105	Bt
101	570	570	0	F
102	555	555	0	Si, F, Bt
103	248	248	0	F, Bt

Nr.	Nutzfläche in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [D]
104	378	378	0	D, F, Bt
105	378	378	0	D, F, Bt
106	379	379	0	D, F, Bt
107	384	384	0	D, F, Bt
108	448	359	89	D, Si, Bt
109	476	422	54	F, Bt
110	482	379	103	-
111	795	795	0	-
112	1.889	1.889	0	Sa, F, B
113	1.145	1.145	0	Sa, Bt
114	1.851	1.851	0	D, Si, Sa
115	1.762	1.476	286	D, A, Bt
116	579	579	0	Ft, Bt
117	481	481	0	Sa
118	664	664	0	-
119	583	583	0	-
120	929	929	0	Bt
121	563	563	0	D, Si
122	1.110	1.110	0	D, Sa, Ft
123	8.269	8.269	0	Si, F, B
124	556	416	140	D, F, Bt
125	1.548	1.548	0	Sa, Bt
126	336	336	0	F, Bt
127	3.938	3.767	171	Sa, A, Bt
128	296	296	0	-
Summe	197.629	186.002	11.627	

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

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	100,0%
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	100,0%
3	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	100,0%
4	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	100,0%
5	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	100,0%
6	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	100,0%
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	92,4%
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	97,9%
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21 K	60,4%
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	100,0%
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	93,8%
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	100,0%
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	96,2%
14	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28 K	53,3%
15	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7, 16-18	93,2%
16	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2 K	77,6%
17	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23 K	62,6%
18	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29	89,2%
19	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13 K	70,2%
20	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1 -6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1 -9	88,5%
21	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	85,3%
22	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1,3 K	35,0%
23	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	100,0%
24	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	94,6%
25	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen Wilhelmitenstraße 11 K	-
26	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	100,0%
27	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	96,3%
28	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	85,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]
29	10H	50769	Köln	Baptiststraße 32	100,0%
30	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20 K	51,5%
31	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	95,4%
32	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	81,7%
33	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	90,4%
34	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	100,0%
35	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	89,7%
36	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19 K	4,4%
37	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69 K	72,2%
38	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	100,0%
39	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	90,6%
40	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	85,7%
41	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30	100,0%
42	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32	100,0%
43	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a	93,8%
44	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11 K	57,5%
45	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	96,8%
46	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	87,5%
47	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	96,6%
48	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	96,3%
49	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	100,0%
50	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	80,7%
51	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	100,0%
52	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	90,0%
53	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	94,8%
54	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	100,0%
55	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	96,0%
56	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]
57	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21 K	-
58	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	-
59	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	100,0%
60	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	100,0%
61	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	91,4%
62	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1,3	96,2%
63	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2 K	0,0%
64	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	87,3%
65	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	93,9%
66	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	96,4%
67	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1,3, 5, 7	100,0%
68	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	97,4%
69	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	98,9%
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	93,7%
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a	90,9%
72	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	82,0%
73	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	87,9%
74	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade	83,0%
75	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1 -29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19 K	80,0%
76	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	88,1%
77	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	91,2%
78	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	100,0%
79	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	100,0%
80	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	100,0%
81	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]
82	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	100,0%
83	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29 K	78,1%
84	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	100,0%
85	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	100,0%
86	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	100,0%
87	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	100,0%
88	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	100,0%
89	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	100,0%
90	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	100,0%
91	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	100,0%
92	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	100,0%
93	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	100,0%
94	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	89,5%
95	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	82,2%
96	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	100,0%
97	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	100,0%
98	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	100,0%
99	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	100,0%
100	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	100,0%
101	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	100,0%
102	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	100,0%
103	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4 K	76,5%
104	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	100,0%
105	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	100,0%
106	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12 K	75,0%
107	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	100,0%
108	F 1002	18057	Rostock	Stralsun der Straße 1 K	64,1%
109	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	100,0%
110	F 1003	18057	Rostoc k	Waldemarstraße 34	100,0%
111	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	90,1%
112	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16	100,0%
113	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7 K	57,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [E]
114	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	94,1%
115	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	100,0%
116	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	100,0%
117	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	96,9%
118	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30 K	62,9%
119	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	86,3%
120	F 1002	18437	Stralsu nd	Tribseer Damm 70	89,0%
121	F 1003	18437	Stralsund	Jungfe rnstieg 16, Wolfgang-Hein-ze-Straße 21 K	63,8%
122	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8 K	60,5%
123	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16	96,1%
124	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19 K	74,8%
125	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	100,0%
126	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	100,0%
127	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	100,0%
128	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	93,8%
Summe	ne				89,9%

Nr.	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
1	100,0%	-	0,0%	-
2	100,0%	-	0,0%	-
3	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
4	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
5	100,0%	-	0,0%	-
6	100,0%	-	0,0%	-
7	92,4%	-	7,6%	-
8	97,9%	-	2,1%	-
9	60,4%	-	39,6%	-
10	100,0%	-	0,0%	-
11	93,8%	-	6,2%	-
12	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
13	91,5%	100,0%	3,8%	25,4%

Nr.	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
14	53,3%	-	46,7%	-
15	93,2%	-	6,8%	-
16	77,6%	-	22,4%	-
17	62,6%	-	37,4%	-
18	89,2%	-	10,8%	-
19	66,7%	100,0%	29,8%	26,3%
20	88,4%	100,0%	11,5%	0,0%
21	85,3%	-	14,7%	-
22	35,0%	-	65,0%	-
23	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
24	90,0%	100,0%	5,4%	9,3%
25	-	-	-	-
26	100,0%	-	0,0%	-
27	95,7%	100,0%	3,7%	69,1%
28	85,5%	-	14,5%	-
29	100,0%	100,0%	0,0%	-
30	51,5%	-	48,5%	-
31	95,4%	-	4,6%	-
32	90,9%	73,1%	18,3%	47,5%
33	90,4%	-	9,6%	-
34	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
35	89,7%	-	10,3%	-
36	5,7%	0,0%	95,6%	-
37	69,7%	100,0%	27,8%	49,7%
38	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
39	90,6%	-	9,4%	-
40	83,9%	100,0%	14,3%	0,0%
41	100,0%	-	0,0%	-
42	100,0%	-	0,0%	-
43	93,8%	-	6,3%	-
44	100,0%	19,0%	42,5%	100,0%

Nr.	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
45	96,8%	-	3,2%	-
46	87,5%	-	12,5%	-
47	96,6%	-	3,4%	-
48	96,3%	-	3,7%	-
49	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
50	78,0%	100,0%	19,3%	100,0%
51	100,0%	-	0,0%	-
52	90,0%	-	10,0%	-
53	94,8%	-	5,2%	-
54	100,0%	-	0,0%	-
55	96,0%	-	4,0%	-
56	100,0%	-	0,0%	-
57	-	-	-	-
58	-	-	-	-
59	100,0%	-	0,0%	-
60	100,0%	-	0,0%	-
61	91,4%	-	8,6%	-
62	96,2%	-	3,8%	-
63	-	0,0%	100,0%	-
64	87,3%	-	12,7%	-
65	93,9%	-	6,1%	-
66	96,2%	100,0%	3,6%	100,0%
67	100,0%	-	0,0%	-
68	97,4%	-	2,6%	-
69	98,9%	-	1,1%	-
70	93,7%	-	6,3%	-
71	90,9%	-	9,1%	-
72	82,0%	-	18,0%	-
73	87,9%	-	12,1%	-
74	83,0%	-	17,0%	-
75	82,2%	54,1%	20,0%	56,9%

Nr.	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
76	78,3%	100,0%	11,9%	0,0%
77	88,8%	100,0%	8,8%	30,4%
78	100,0%	-	0,0%	-
79	100,0%	-	0,0%	-
80	100,0%	100,0%	0,0%	73,0%
81	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
82	100,0%	-	0,0%	-
83	75,3%	100,0%	21,9%	100,0%
84	100,0%	-	0,0%	-
85	100,0%	-	0,0%	-
86	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
87	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
88	100,0%	-	0,0%	-
89	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
90	100,0%	-	0,0%	-
91	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
92	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
93	100,0%	-	0,0%	-
94	100,0%	54,7%	10,5%	100,0%
95	90,4%	62,1%	17,8%	100,0%
96	100,0%	-	0,0%	-
97	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
98	100,0%	-	0,0%	-
99	100,0%	-	0,0%	-
100	100,0%	-	0,0%	-
101	100,0%	-	0,0%	-
102	100,0%	-	0,0%	-
103	76,5%	-	23,5%	-
104	100,0%	-	0,0%	-
105	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
106	75,0%	-	25,0%	-

Nr.	Vermietungsstand Wohnen [E]	Vermietungsstand Gewerbe [E]	Leerstandsquote gesamt [E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [F]
107	100,0%	-	0,0%	-
108	59,5%	100,0%	35,9%	0,0%
109	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
110	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
111	90,1%	-	9,9%	-
112	100,0%	-	0,0%	-
113	57,0%	-	43,0%	-
114	94,1%	-	5,9%	-
115	100,0%	-	0,0%	-
116	100,0%	-	0,0%	-
117	96,9%	-	3,1%	-
118	62,9%	-	37,1%	-
119	86,3%	-	13,7%	-
120	89,0%	-	11,0%	-
121	76,2%	0,0%	36,2%	-
122	60,5%	-	39,5%	-
123	96,1%	-	3,9%	-
124	100,0%	0,0%	25,2%	-
125	100,0%	-	0,0%	-
126	100,0%	-	0,0%	-
127	100,0%	-	0,0%	-
128	93,5%	100,0%	6,2%	77,7%
Summe	90,6%	78,8%	10,1%	36,9%

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	-	-	20	21
2	-	-	74	102
3	100,0%	4,75	113	119
4	100,0%	2,77	209	240
5	-	-	223	241

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
6	-	-	28	32
7	-	-	204	251
8	-	-	385	413
9	-	-	70	113
10	-	-	45	50
11	-	-	158	181
12	100,0%	1,92	61	72
13	74,6%	3,19	185	202
14	-	-	42	93
15	-	-	346	420
16	-	-	46	69
17	-	-	29	49
18	-	-	123	151
19	73,7%	2,08	67	107
20	100,0%	0,34	1.041	1.313
21	-	-	296	404
22	-	-	13	37
23	0,0%	-	42	46
24	90,7%	1,42	140	151
25	-	-	3	8
26	-	-	52	59
27	30,9%	2,88	389	474
28	-	-	45	58
29	-	-	59	63
30	-	-	46	87
31	-	-	271	353
32	52,5%	6,05	237	281
33	-	-	55	63
34	0,0%	-	62	78
35	-	-	57	72

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
36	-	-	5	92
37	50,3%	1,25	101	170
38	0,0%	-	92	104
39	-	-	59	76
40	100,0%	0,50	82	102
41	-	-	90	97
42	-	-	100	102
43	-	-	90	100
44	0,0%	-	96	143
45	-	-	140	175
46	-	-	101	132
47	-	-	154	180
48	-	-	214	264
49	100,0%	4,59	66	70
50	0,0%	-	54	67
51	-	-	64	67
52	-	-	45	53
53	-	-	156	187
54	-	-	61	67
55	-	-	127	143
56	-	-	220	241
57	-	-	3	5
58	-	-	1	1
59	-	-	67	73
60	-	-	238	263
61	-	-	120	146
62	-	-	171	199
63	-	-	2	8
64	-	-	69	86
65	-	-	106	118

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
66	0,0%	-	77	90
67	-	-	193	205
68	-	-	221	236
69	-	-	501	524
70	-	-	178	206
71	-	-	189	234
72	-	-	176	240
73	-	-	246	312
74	-	-	382	514
75	43,1%	3,09	483	657
76	100,0%	-	35	41
77	69,6%	0,46	75	89
78	-	-	26	32
79	-	-	38	40
80	27,0%	1,59	57	53
81	0,0%	-	46	49
82	-	-	28	29
83	0,0%	-	29	39
84	-	-	31	34
85	-	-	29	32
86	0,0%	-	28	30
87	100,0%	4,18	46	46
88	-	-	39	43
89	100,0%	-	57	62
90	-	-	43	51
91	100,0%	0,83	36	37
92	0,0%	-	32	36
93	-	-	70	73
94	0,0%	-	79	91
95	0,0%	-	58	70

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
96	-	-	41	43
97	100,0%	0,92	27	32
98	-	-	51	55
99	-	-	50	54
100	-	-	23	24
101	-	-	34	37
102	-	-	35	37
103	-	-	26	38
104	-	-	36	38
105	100,0%	0,47	49	54
106	-	-	27	38
107	-	-	33	35
108	100,0%	1,08	25	44
109	0,0%	-	41	44
110	100,0%	2,08	47	47
111	-	-	38	57
112	-	-	136	139
113	-	-	24	43
114	-	-	44	50
115	-	-	41	44
116	-	-	89	89
117	-	-	97	106
118	-	-	94	157
119	-	-	32	40
120	-	-	37	43
121	-	-	90	146
122	-	-	47	87
123	-	-	793	963
124	-	-	32	44
125	-	-	26	26

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten [F]	Restlaufzeit in Jahren [F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR [G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
126	-	-	26	26
127	-	-	137	145
128	22,3%	3,42	330	361
Summe	63,1% 2,24	2,24	14.314	17.382

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinazierungsquote [J]
1	0,0%	290	43,4%
2	0,0%	2.000	36,7%
3	0,0%	2.920	52,0%
4	0,0%	5.760	45,0%
5	0,0%	5.700	61,4%
6	9,7%	770	0,0%
7	8,5%	4.500	48,9%
8	2,8%	5.710	51,6%
9	38,7%	870	52,1%
10	0,0%	700	53,9%
11	7,6%	3.100	59,7%
12	0,0%	1.480	60,1%
13	5,1%	4.130	55,9%
14	50,5%	1.260	56,9%
15	7,7%	6.900	57,5%
16	24,6%	860	49,7%
17	38,1%	650	51,3%
18	12,2%	2.210	53,9%
19	32,3%	1.670	57,7%
20	12,7%	17.000	56,3%
21	18,0%	5.030	70,2%
22	65,3%	190	62,5%
23	0,0%	770	51,9%
24	4,8%	2.290	60,5%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinazierungsquote [J]
25	61,8%	90	0,0%
26	0,0%	860	53,9%
27	4,7%	5.960	57,1%
28	16,7%	1.300	53,3%
29	1,7%	1.390	46,5%
30	47,5%	1.940	52,8%
31	5,9%	6.840	55,6%
32	18,8%	3.080	53,1%
33	9,8%	1.230	52,8%
34	0,0%	1.480	54,2%
35	11,0%	1.390	49,7%
36	95,1%	1.330	83,1%
37	31,7%	2.980	53,6%
38	0,0%	1.970	51,6%
39	10,6%	1.560	45,8%
40	15,5%	1.920	56,6%
41	0,0%	2.210	45,6%
42	2,0%	2.320	42,1%
43	6,2%	2.200	51,6%
44	32,3%	2.260	49,4%
45	4,1%	3.820	45,1%
46	14,4%	2.720	51,5%
47	6,1%	3.200	41,6%
48	4,5%	4.820	44,7%
49	0,0%	1.010	55,2%
50	19,4%	870	57,3%
51	0,0%	1.000	58,0%
52	9,9%	770	57,1%
53	6,0%	2.530	54,9%
54	0,0%	970	50,9%
55	4,5%	1.960	61,4%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinazierungsquote [J]
56	0,0%	3.600	53,5%
57	40,6%	56	0,0%
58	0,0%	12	0,0%
59	0,0%	1.060	56,3%
60	0,8%	3.580	60,5%
61	9,1%	1.910	57,4%
62	3,9%	2.790	53,7%
63	74,2%	81	0,0%
64	13,7%	1.210	57,8%
65	6,2%	1.710	59,2%
66	3,7%	1.260	59,3%
67	0,0%	3.160	56,6%
68	5,2%	3.380	58,6%
69	1,8%	7.900	55,7%
70	6,8%	2.390	72,5%
71	10,0%	2.820	71,7%
72	19,6%	2.550	86,1%
73	13,4%	3.550	78,8%
74	19,3%	5.910	69,8%
75	21,2%	7.310	77,0%
76	12,5%	580	41,6%
77	9,7%	1.850	45,1%
78	0,0%	650	42,6%
79	0,0%	810	44,9%
80	0,0%	1.110	44,8%
81	0,0%	970	47,1%
82	0,0%	530	49,6%
83	21,6%	740	50,1%
84	0,0%	700	44,2%
85	0,0%	660	44,7%
86	0,0%	610	47,2%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinazierungsquote [J]
87	0,0%	980	46,7%
88	0,0%	860	45,6%
89	0,0%	1.350	48,5%
90	0,0%	1.040	46,7%
91	0,0%	710	43,6%
92	0,0%	730	46,4%
93	0,0%	1.460	45,9%
94	10,3%	1.810	46,3%
95	16,0%	1.470	47,5%
96	0,0%	880	47,9%
97	0,0%	620	44,7%
98	0,0%	1.110	46,7%
99	0,0%	1.160	45,6%
100	0,0%	460	43,8%
101	0,0%	720	47,0%
102	0,0%	720	47,5%
103	25,6%	720	47,0%
104	0,0%	740	46,2%
105	0,0%	980	48,9%
106	25,2%	720	52,0%
107	0,0%	690	48,0%
108	39,2%	780	49,8%
109	0,0%	890	44,9%
110	0,0%	980	45,2%
111	13,5%	820	43,0%
112	1,4%	2.100	47,3%
113	44,0%	660	50,2%
114	6,4%	760	42,2%
115	0,0%	650	58,7%
116	0,0%	1.560	50,8%
117	3,9%	1.700	44,5%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote [H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [I]	Fremdfinazierungsquote [J]
118	38,1%	2.080	50,0%
119	18,1%	510	48,0%
120	11,9%	590	44,5%
121	34,8%	2.030	53,7%
122	42,1%	1.070	35,0%
123	5,0%	18.300	49,2%
124	24,0%	530	48,2%
125	0,0%	380	50,2%
126	0,0%	370	40,9%
127	0,0%	2.500	50,1%
128	6,8%	5.980	54,7%
Summe	10,6%	275.359	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 zuzüglich der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

[I] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 5 und 11 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nr. 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

[J] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 30.06. Bei Objektpaketen erfolgte die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquoten > 20 % sind wie folgt zu erläutern: Burg Stargard (Zeile 9) und Gielow (Zeile 22): Hier wird aufgrund der schwierigen Vermietbarkeit geprüft, ob ein Verkauf der Objekte vorgenommen werden kann. Flensburg (Zeilen 14, 16, 17, 19), Köln (Zeile 30), Rendsburg (Zeile 75), Rostock (Zeilen 103, 106, 108), Stralsund (Zeilen 113, 121, 122) und Wismar (Zeile 124): Es liegen überwiegend sanierungsbedingte und / oder stichtagsbezogene erhöhte Fluktuationsleerstände vor. Grevenbroich (Zeile 25) und Remscheid (Zeile 57): Hier handelt es sich ausschließlich um nicht vermietete Garagenstellplätze. Nürnberg (Zeile 36): Das Objekt befindet sich im Verkaufsprozess (weitere Informationen siehe Abschnitt II.F.b) Entwicklung des ZBI Professional 10 auf Seite 49). Nürnberg (Zeile 37): Hier ist die Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten in Wohnungen geplant (siehe auch unter Abschnitt II.F.b) Entwicklung des ZBI Professional 10 auf Seite 49). Nürnberg (Zeile 44) und Remscheid (Zeile 63): Jeweils leerstehende Gewerbeeinheiten, für die geeignete Mietinteressenten gesucht werden. Rostock (Zeile 83): Eine leerstehende Wohnung, die als Umsetzwohnung genutzt wird. Stralsund (Zeile 118): Es liegt eine angespannte Vermietungssituation aufgrund Vandalismus vor.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	230
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	622
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	1.356
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	2.800
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	4.786

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	5.700
7	F 100 1	38102	Braunschweig	Riedestraße 1 -5	3.800
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	5.210
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17,18, 19, 21	730
10	10H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	700
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	3.100
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	1.446
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	3.754
14	Nordstern N	24937	Flensburg	Lfd. Nr. 14-21 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0
15	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	230
16	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	520
17	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	2.315
18	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	234
19	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	777
20	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	5.700
21	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	1.158
22	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	1.080
23	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	1.713
24	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	6.350
25	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	3.280
26	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	1.073
27	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	1.324
28	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	1.140
29	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19	1.827
30	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	2.637
31	10H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	1.682
32	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	1.241

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
33	10H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	1.797
34	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30	1.662
35	10H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32	1.614
36	10H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a	1.874
37	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	1.845
38	10H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	3.200
39	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	2.600
40	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	1.950
41	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	2.770
42	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	935
43	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	836
44	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	738
45	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	974
46	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	2.305
47	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	817
48	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	1.824
49	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	3.153
50	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	2.014
51	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1,6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1,3	2.488
52	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	3.591
53	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	7.364
54	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21	80
55	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	7
56	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	937

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
57	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	3.309
58	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	119
59	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41,43, 45	1.157
60	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	1.676
61	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	1.237
62	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	2.962
63	Nordstern N	24768	Rendsburg	Lfd. Nr. 70-75 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0
64	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	460
65	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	1.550
66	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	840
67	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	550
68	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	700
69	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	930
70	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	840
71	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	510
72	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	600
73	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	600
74	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	590
75	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	580
76	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	550
77	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	500
78	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	700
79	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	720
80	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	980
81	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	800
82	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	580
83	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	620
84	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	1.330
85	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	1.550

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
86	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	1.220
87	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	700
88	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	500
89	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	820
90	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	1.000
91	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	370
92	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	600
93	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	600
94	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	600
95	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	610
96	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	700
97	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	750
98	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	750
99	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	500
100	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13,14, 15, 16	1.730
101	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	1.430
102	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	1.850
103	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21	1.950
104	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	540
105	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	420
106	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	640
107	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	550
108	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	1.370
109	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	430
110	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	700
111	10H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16	15.550
112	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	470
113	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	340
114	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	300

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR [L]
Summe					188.980

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
1	12	12	24	10,71
2	43	39	82	13,17
3	92	81	173	12,79
4	189	157	346	12,38
5	329	286	615	12,86
6	387	330	717	12,58
7	222	230	452	11,89
8	277	279	556	10,68
9	39	39	78	10,65
10	28	40	68	9,77
11	225	180	405	13,07
12	62	82	144	10,01
13	161	209	370	9,86
14	0	0	0	0,00
15	12	12	24	10,67
16	27	28	55	10,63
17	157	134	291	12,57
18	16	14	30	12,80
19	57	46	103	13,29
20	410	328	738	12,95
21	78	70	148	12,76
22	73	65	138	12,76
23	116	103	219	12,76
24	446	383	829	13,06
25	173	168	341	10,38

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
26	43	65	108	10,02
27	53	80	133	10,01
28	45	69	114	10,01
29	72	110	182	10,01
30	105	159	264	10,01
31	67	102	169	10,01
32	50	75	125	10,06
33	71	109	180	10,01
34	66	100	166	10,01
35	64	98	162	10,01
36	74	113	187	10,01
37	73	112	185	10,01
38	128	185	313	9,77
39	104	150	254	9,77
40	135	104	239	12,29
41	192	148	340	12,29
42	69	55	124	13,26
43	61	49	110	13,26
44	54	44	98	13,26
45	72	58	130	13,26
46	158	138	296	12,85
47	56	49	105	12,85
48	125	109	234	12,85
49	216	189	405	12,85
50	138	121	259	12,85
51	171	149	320	12,85
52	246	215	461	12,85
53	505	441	946	12,85
54	5	5	10	12,85

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
55	0	0	0	12,85
56	64	56	120	12,85
57	227	198	425	12,85
58	8	7	15	12,85
59	79	69	148	12,85
60	115	100	215	12,85
61	85	74	159	12,85
62	203	177	380	12,85
63	0	0	0	0,00
64	25	25	50	10,79
65	83	81	164	10,58
66	45	41	86	10,25
67	29	29	58	10,71
68	37	38	75	10,69
69	50	48	98	10,50
70	45	42	87	10,38
71	27	27	54	10,72
72	32	32	64	10,69
73	32	32	64	10,72
74	32	32	64	10,72
75	31	31	62	10,72
76	29	29	58	10,72
77	27	26	53	10,59
78	37	36	73	10,48
79	38	39	77	10,70
80	52	52	104	10,62
81	43	43	86	10,72
82	31	29	60	10,40
83	33	32	65	10,55

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
84	71	71	142	10,68
85	83	81	164	10,57
86	65	64	129	10,58
87	37	38	75	10,69
88	27	27	54	10,72
89	44	44	88	10,71
90	53	54	107	10,68
91	20	20	40	10,72
92	32	32	64	10,68
93	32	32	64	10,68
94	32	32	64	10,68
95	33	33	66	10,70
96	37	36	73	10,54
97	40	40	80	10,68
98	40	39	79	10,53
99	27	27	54	10,70
100	94	93	187	10,77
101	78	77	155	10,80
102	101	99	200	10,80
103	106	104	210	10,77
104	29	29	58	10,77
105	23	23	46	10,77
106	35	34	69	10,82
107	30	29	59	10,80
108	74	73	147	10,77
109	23	23	46	10,82
110	38	38	76	10,77
111	1.080	932	2.012	12,94
112	25	24	49	10,55

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
113	18	18	36	10,76
114	16	16	32	10,85
Summe	11.238	10.828	22.066	

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten [M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	87	48	3	14
2	36	0	27	0
3	36	0	58	0
4	36	0	116	0
5	36	0	205	0
6	36	24	239	478
7	84	48	65	258
8	87	48	77	307
9	87	48	11	43
10	36	21	23	40
11	36	26	113	293
12	68	48	26	102
13	68	48	65	261
14	0	0	0	0
15	87	48	3	14
16	87	48	8	31
17	36	0	89	0
18	36	0	9	0
19	74	48	17	67
20	68	48	130	521
21	36	0	45	0
22	36	0	42	0
23	36	0	67	0

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten M	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
24	36	8	276	184
25	87	48	47	188
26	36	0	18	0
27	36	0	22	0
28	36	0	19	0
29	36	0	30	0
30	36	0	44	0
31	36	0	28	0
32	36	0	21	0
33	36	0	30	0
34	36	0	28	0
35	36	0	27	0
36	36	0	31	0
37	36	0	31	0
38	36	21	104	182
39	36	21	85	148
40	87	48	33	132
41	87	48	47	188
42	74	48	20	80
43	74	48	18	72
44	74	48	16	63
45	74	48	21	84
46	79	48	45	180
47	79	48	16	64
48	79	48	36	142
49	77	48	63	253
50	77	48	40	161
51	79	48	49	194
52	77	48	72	288
53	79	48	144	575

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten M	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
54	79	48	2	6
55	79	48	0	1
56	79	48	18	73
57	79	48	65	258
58	79	48	2	9
59	79	48	23	90
60	79	48	33	131
61	79	48	24	97
62	79	48	58	231
63	0	0	0	0
64	87	48	7	27
65	87	48	23	90
66	87	48	12	48
67	87	48	8	32
68	87	48	10	41
69	87	48	13	54
70	87	48	12	48
71	87	48	8	30
72	87	48	9	35
73	87	48	9	35
74	87	48	9	35
75	87	48	9	34
76	87	48	8	33
77	87	48	7	29
78	87	48	10	40
79	87	48	11	43
80	87	48	14	57
81	87	48	12	47
82	87	48	8	33
83	87	48	9	36

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten M	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
84	87	48	20	78
85	87	48	23	90
86	87	48	18	71
87	87	48	10	41
88	87	48	7	30
89	87	48	12	48
90	87	48	15	59
91	87	48	5	22
92	87	48	9	35
93	87	48	9	35
94	87	48	9	35
95	87	48	9	36
96	87	48	10	41
97	87	48	11	44
98	87	48	11	44
99	87	48	7	30
100	87	48	26	103
101	87	48	21	85
102	87	48	28	110
103	87	48	29	116
104	87	48	8	32
105	87	48	6	25
106	87	48	10	38
107	87	48	8	33
108	87	48	20	81
109	87	48	6	26
110	87	48	10	42
111	36	0	585	0
112	87	48	7	27
113	87	48	5	20

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten [M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
114	87	48	4	18
Summe			4.402	9.272

[L] Für die im Share-Deal erworbenen Gesellschaften F 1002 und F 1003 sind die von den Obiektgesellschaften gezahlten Kaufpreise angegeben.
[M] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum regulären Laufzeitende des AIF (30.06.2024).
[N] Die Anschaffungsnebenkosten für das Nordstern-Portfolio (Zeilen 14 + 63) sind im Rahmen des Gesellschaftsantei lskaufs angefallen und wu rd en nach den Vorschriften des KAGB im Er werbsjahr vol lständig abgeschrieben.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, 23
2	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29
Sum	me			

Nr.	Art des Grundstückes [5]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Kaufpreis in TEUR
1	W	1.576	0	1.576	5.700
2	W	1.815	0	1.815	3.100
Sum		3.391	0	3.391	8.800

Nr.	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Vorraussichtliche Gesamtinvestitionssum-me in TEUR	Verkehrswert in TEUR [6]	Kaufdatum [7]
1	0	5.700	5.800	01.07.2019
2	21	3.121	3.110	01.09.2019
Sum	21	8.821	8.910	

Die in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufe wurden in zwei Transaktionen wie folgt durchgeführt:

Bei dem Objekt Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23, handelt es sich um 19 Wohnungen, die mit Kaufvertrag vom 12.03.2019 erworben wurden. Aufgrund des geringen Baualters des Objektes (Baujahr 2018) wurde kein Erhaltungsaufwand eingeplant.

Mit Kaufvertrag vom 17.12.2018 wurde ein Objekt in Dortmund, Auf dem Toren 25, 27, 29, mit 31 Wohnungen angekauft. Der vergleichsweise späte Besitzübergang am 01.09.2019 war einer durchzuführenden Baumaßnahme des Veräußerers und anschließender Bauendabnahme der Stadt Dortmund geschuldet.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr wurde durch die Handelsgesellschaft 10 H mit Kaufvertragsabschluss vom 12.05.2020 das Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16, bestehend aus 111 Wohneinheiten zu einem Veräußerungspreis in Höhe von 23,1 Mio. EUR verkauft. Der Besitzübergang erfolgte nach Ende des Berichtsjahres am 01.08.2020 (siehe hierzu unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag auf Seite 45 dieses Berichtes).

Für durchgeführte Verkaufsprüfungen diverser Objekte in Nürnberg sind im Berichtsjahr Kosten (Break up Fee) der Dienstleister für den getätigten Aufwand in Höhe von 19 TEUR entstanden, die entsprechend den vertraglichen Bestimmungen dem AIF belastet wurden. Die Verkäufe wurden nicht realisiert, da das am Markt mögliche Ergebnis nicht der Erwartungshaltung entsprach.

Die vorgenannten Transaktionen (An- und Verkauf) wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

[5] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz / Garagengrundstücke)
[6] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[7] 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	30.06.2017
Umlaufende Anteile	155.592	155.592	155.592	80.330
Anteilswert (NIW) in EUR	828,92	887,80	878,26	729,48

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155.592.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. (Details zur Wertentwicklung siehe unter I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 11).

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 wie im Vorjahr 1,7% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 567 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,0% (Vorjahr 0,4%) 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 zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

Gewinne der Gesellschaft werden nach § 11 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages 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 gemäß § 11 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages 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 Mai bis August), zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember) und zum 31.03. (für die Monate Januar bis April).

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.03.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2016, von 4% p.a. bis 31.12.2021 und von 5% p.a. ab 01.01.2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2019 / 2020 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	2016-2019 in EUR	2019 / 2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	10.033.362,04	6.534.843,99	16.568.206,03

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	bis 30.06.2019 in %	2019 / 2020 in %	Gesamt in %
Entnahmen	11,5	4,0	15,5
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	11,5	4,0	15,5

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15 b EStG haben gemäß dem steuerlichen Konzept des Fonds keine Anwendung auf die den Anlegern zuzuweisenden steuerlichen Ergebnisse gefunden, da die prognostizierten Anfangsverluste weniger als 10% des Eigenkapitals betragen haben. Dies hat seine Ursache darin, dass ein Großteil der Initialkosten des ZBI Professional 10 in Anwendung des Fondserlasses der Finanzverwaltung nicht als sofort abzuziehende Betriebsausgaben behandelt, sondern stattdessen aktiviert worden sind. Anfangsverluste sind daher sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

Am 12.12.2019 hat der Gesetzgeber allerdings den § 6 e EStG neu in das Einkommensteuergesetz eingefügt und rückwirkend in Kraft gesetzt. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen zwar bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise denen des bisher schon verwaltungsseitig angewendeten Fondserlasses, hinsichtlich des konkreten Umfangs der Aktivierungspflicht von Betriebsausgaben gibt es aber einige Unterschiede. Wie sich diese Unterschiede für die Anleger möglichst steuer- und aufwandsschonend umsetzen lassen stimmt die Fondsverwaltung derzeit mit der Finanzverwaltung ab. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass wegen der rückwirkenden Inkraftsetzung des § 6 e EStG auch bereits veranlagte Wirtschaftsjahre noch einmal abgeändert werden müssen.

(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 Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

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

Da die Gesellschafterversammlung 2020 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung stattfinden kann, soll die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses im Rahmen des schriftlichen Beschlussverfahrens zum Geschäftsjahr 2019 / 2020 zunächst um ein Jahr verlängert werden.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 05 51 - 44 166 oder 01 71 64 62 376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de

Herr Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Herr Heinz vom Schemm	
Fuhsekamp 6	Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Der Anlegerausschuss hat sich im 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 19.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Fabian John

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Der Gesellschaftsvertrag wurde im Berichtsjahr durch Beschluss der Gesellschafterversammlung 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 14.02.2020 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.12.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 01.11.2016.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten (Geschäfts-)Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist und somit bis zum 30.06.2024 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um bis zu drei Jahre, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf der Festlaufzeit nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegt.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2020 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.344 Treuhandverträgen	155.557.000
	1 Direktkommanditist	25.000
Summe Gesellschaftskapital		155.592.000
Umlaufende Anteile		155.592

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 163,4 Mio. EUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

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

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 40 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen berichtet.

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

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

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden 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 Vermietungstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und / oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

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

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

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine 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 03.03.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 27.10.2016, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 4 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit Nachtrag Nummer 4 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 mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin am 11.03.2016. 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 sonstiger Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.05.2016

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.04.2016
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	06.04.2016
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen [8]	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2015
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter [8]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter [8]	KVG	01.01.2014
8	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter [8]	KVG	01.02.2014
9	30.10.2015	Compliance-Beauftragter [8]	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision [8]	KVG	01.01.2014
11	21.01.2020	IT-Betrieb [8]	KVG	01.01.2020

Für den AIF wurde im Berichtsjahr folgender Vertrag 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 zum 01.01.2020 abgeschlossen.

[8] Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

Nr. [9]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung [10] (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis) [10]	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase) [10]	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf [10]	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf [10]	3,20% (Globalverkauf), 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2016 und 6% p.a. ab 01.01.2017) übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen

Nr. [9]	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
			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.

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

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 45 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 3.041 Mieteinheiten (davon 2.946 Wohnungen und 95 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 197.629 m^2 (davon 186.002 m^2 Wohnfläche und 11.627 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Besitzübergänge sind in der Übersicht auf Seite 26 unter I.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Mecklenburg-Vorpommern (davon 47% in Rostock), Schleswig-Holstein (Flensburg und Rendsburg) und Nordrhein-Westfalen (davon 64% in Remscheid).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2020 [11]	Kaufpreis in TEUR [12]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2020
Bayern	30.090	26.215	22,05	22,28
Berlin	17.150	15.300	25,01	23,67
Brandenburg	33.160	28.300	21,44	19,77
Mecklenburg-Vorpommern	66.990	59.640	17,08	16,99
Niedersachsen	4.500	3.800	19,70	18,65
Nordrhein-Westfalen	57.749	54.600	15,94	15,80
Sachsen	5.610	5.200	21,13	21,12
Schleswig-Holstein	60.110	54.000	14,43	14,82
Summe AIF	275.359	247.055	17,38	17,26

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2020 [11]	Kaufpreis in TEUR [12]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2020
davon Bestandsobjekte [13]	192.869	174.040	15,92	15,86
davon Handelsobjekte [13]	82.490	73.015	22,22	21,87

Der Kaufpreisfaktor im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt zeigt in den Bundesländern Bayern, Sachsen und Schleswig-Holstein zum 30.06.2020 noch keine positive Entwicklung.

In Bayern resultiert dies vor allem aus dem Leerstand des Objektes Nürnberg, Burgstraße 19, welches verkauft werden soll. In Sachsen wirkte sich der Leerstand einer Einheit in dem Objekt Dresden Königsbrücker Straße 73 u.a. zum Berichtsstichtag negativ auf den Kaufpreisfaktor aus und in Schleswig-Holstein zeigt die Faktorenentwicklung gegenüber dem Vorjahreswert (15,27) aufgrund erfolgter Sanierungsmaßnahmen und neu abgeschlossener Mietverträge zwar einen positiven Trend, der Faktor liegt aber noch über dem Wert zum Ankaufszeitpunkt. Geschuldet ist dies u.a. den am Stichtag 30.06.2020 fluktuationsbedingten Leerständen in den Objekten Flensburg (Friesische Straße 18, Husumer Straße 2 und 23) und Rendsburg (Tilsiter Straße 19, Johannes-Brahms-Straße 11-17, Stargarder Straße 43-47). Die freien Einheiten werden schnellstmöglich wieder einer Vermietung zugeführt.

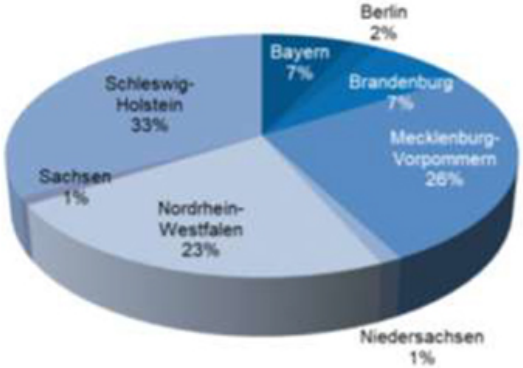
[11] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 17 dieses Berichtes.

[12] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

[13] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 10 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

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 10 H insgesamt 50 Wohneinheiten erworben. Darüber hinaus wurden folgende Umbaumaßnahmen durchgeführt, die ebenfalls zu Bestandsveränderungen führten:

–Neustrelitz, Markt 10-11, Zierker Zeile 66: Umbau von 3 Gewerbe- in 12 Wohneinheiten

–Stralsund, Andershofer Dorfstraße 24: Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung

–Flensburg, Lundweg 1-6 u.a.: Trennung einer ursprünglich vom Voreigentümer zusammengelegten Wohnung in 2 Einheiten

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 [14]	2.491	75	2.566	2.556	+10
Handel [14]	455	20	475	425	+50
Summe AIF	2.946	95	3.041	2.981	+60

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

[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Besta nds- und alle vo n der 10 H geh altenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Das Imm obilienportfolio, a ufgeteilt 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	Vermietungs-stand (m^2) in % 30.06.2019	Vermietungs-stand (m^2) in % 30.06.2020
WOHNEN						
Bayern	200	200	7,98	8,13	89,6	88,6
Berlin	38	57	6,61	8,00	100,0	100,0
Brandenburg	218	218	7,04	7,21	99,6	96,0
Mecklenburg-Vorpommern	734	747	6,60	6,65	87,3	89,6
Niedersachsen	36	36	6,12	6,39	92,8	92,4
Nordrhein-Westfalen	640	671	5,94	6,15	94,1	95,7
Sachsen	22	22	7,07	7,16	100,0	95,1
Schleswig-Holstein	994	995	5,70	5,89	86,0	85,4
Summe WOHNEN	2.882	2.946	6,30	6,49	90,3	90,6
GEWERBE						
Bayern	9	9	8,74	8,74	39,9	39,9
Berlin	6	6	11,45	11,89	100,0	100,0
Brandenburg	-	-	-		-	
Mecklenburg-Vorpommern	52	48	7,01	7,06	68,8	78,6
Niedersachsen	-	-	-	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	14	14	8,10	8,14	94,2	94,8
Sachsen	10	10	8,58	8,55	100,0	100,0
Schleswig-Holstein	8	8	7,82	6,80	35,2	66,4
Summe GEWERBE	99	95	7,94	7,94	71,1	78,8

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	Vermietungs-stand (m^2) in % 30.06.2019	Vermietungs-stand (m^2) in % 30.06.2020
Summe GESAMT	2.981	3.041	6,38	6,57	89,0	89,9

Die geringe Vermietungsquote von Gewerbeeinheiten in Bayern liegt nach wie vor an dem Leerstand von drei verhältnismäßig großen Einheiten, darunter der Leerstand des zum Verkauf vorgesehenen Objektes Nürnberg, Burgstraße 19. Zur Reduzierung der Leerstände ist in dem Objekt Nürnberg, Frauentorgraben 69 der Umbau von nicht vermietungsfähigen Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten geplant. Im Rahmen aktiver Vermietungsbemühungen finden erste Verhandlungen mit einem möglichen Gewerbemieter in dem Objekt Nürnberg, Wiesenstraße 65, 67 / Schonerstraße 11 statt.

(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/m^2 p.a.	2018 / 2019 in TEUR	Entspricht EUR/m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	3.491	19,94	2.290	11,78
Sanierung / Modernisierung	7.721	39,07	3.574	18,40
Summe (Aufwand)	11.662	59,01	5.864	30,18
Aktivierte Kosten	565	2,86	167	0,86
Summe	12.227	61,87	6.031	31,04

Sowohl die Instandhaltungs- als auch die Sanierungskosten verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg. Zur Steigerung des Wertzuwachses und der Attraktivität der Immobilien mit dem Ziel der Anhebung des Vermietungsstandes wurden neben der laufenden Instandhaltung im Wesentlichen Wohnungssanierungen, Umnutzungen von Gewerbe- in Wohneinheiten und darüber hinaus eine große Anzahl kleinerer Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dementsprechend haben sich hierfür die aufgewendeten Sanierungskosten pro m^2 sowie die insgesamt aufgewendeten Mittel gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Im Berichtsjahr setzte sich die Verteuerung der Preise infolge der guten Auftragslage im Handwerk und Baugewerbe fort, worin ebenfalls die Kostensteigerung begründet liegt.

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahme	Volumen in TEUR
10 H	Berlin, Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	Fassaden- und Dachsanierung	139
F 1001	Braunschweig, Riedestraße 1-5	Wohnungssanierungen	138
F 1002	Brodersdorf, Schwarzer Weg 2-12	Wohnungssanierungen	165
10 H	Deggendorf, Bruckhofstraße 5	Wohnungssanierungen	140
Nordstern	Flensburg, Bauer Landstraße 23a, 23b, 29	Wohnungssanierungen	111
Nordstern	Flensburg, Blücherstraße 19-31 u.a.	Wohnungssanierungen	133
Nordstern	Flensburg, Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1 -9	Wohnungssanierungen	1.685
Nordstern	Flensburg, Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	Wohnungssanierungen, Sanierung der Trinkwasserleitungen	142
F 1001	Herne, Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	Brandschutzsanierung und Wohnungssanierungen	114
F 1003	Neustrelitz, Markt 10-11, Zierker Zeile 66	Umnutzung von Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten	518
F 1001	Remscheid, Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	Wohnungssanierungen	134

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahme	Volumen in TEUR
Nordstern	Rendsburg, Graf-Zeppelin-Straße 9-15 u.a.	Wohnungssanierungen	149
Nordstern	Rendsburg, Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	Wohnungssanierungen, Sanierung der Trinkwasserleitungen, Erneuerung Parkplatzflächen	125
Nordstern	Rendsburg, Niebüller Straße 1-15 u.a.	Wohnungssanierungen	212
Nordstern	Rendsburg, Ostlandstraße 1-29 u.a.	Wohnungssanierungen	226
Nordstern	Rendsburg, Stargarder Straße 23-47 ungerade	Wohnungssanierungen	253
Nordstern	Rendsburg, Kampenweg 7 16, 18, 20,22, u.a.	Wohnungssanierungen	135
F 1002	Stralsund, Fährstraße 29, 30	Wohnungssanierungen	223
F 1003	Stralsund, Jungfernstieg 16 u.a.	Wohnungssanierungen	131
F 1003	Stralsund, Knieperdamm 51	Fassaden- und Dachsanierungen	115
F 1002	Stralsund, Tribseer Damm 70	Wohnungssanierungen	102

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	10 H	Werder (Havel) Scheunhornweg 5-16	9.000	0,80	endfällig	zum Quartalsultimo	30.06.2024
2	10 H	Objektpaket Nürnberg, Ackerstraße 12 u.a.	4.900	0,85	2,00 erstmals zum 30.09.2021	zum Quartalsultimo	30.08.2026
3	10 H	Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23	3.500	0,45	endfällig	30.06.2024	30.06.2024

Bei den in der Tabelle unter den Ziffern 1 und 2 dargestellten Darlehen handelt es sich um Prolongationen vorhandener Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen. Das Darlehen gemäß Ziffer 3 wurde im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen. Im Einzelnen werden die Vertragsveränderungen wie folgt erläutert:

1. Das am 28.02.2020 fällige Darlehen wurde aufgrund des geplanten Verkauf des Objektes auf Basis eines kurzfristigen Euribor-Darlehens mit dreimonatiger Zinsanpassung prolongiert.

2. Für dieses Darlehen mit ursprünglicher Fälligkeit zum 30.08.2019 wurde im Hinblick auf die Planung einzelner Objektverkäufe ebenfalls eine neue Vereinbarung auf Basis der vorgenannten Euribor-Konditionen getroffen.

Ergänzend zu den in der Tabelle dargestellten Finanzierungen wurde im Januar 2020 ein unbesichertes Darlehen durch die CI Gruppe an den AIF mit einer Darlehenssumme von 2,0 Mio. EUR, einer Laufzeit bis zum 30.09.2020 und einem Zinssatz von 3,0% p.a. vertraglich vereinbart. Das Darlehen dient insbesondere zur Vorfinanzierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (Gebäude, fluktuationsbedingte Wohn- und Gewerbesanierungen). Die Rückführung dieses Darlehens ist planmäßig nach dem Verkauf des Objektes Werder, Scheunhornweg 5-16 erfolgt. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag auf Seite 45 unter II.D.b) Finanzierung dargestellt.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungstruktur

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)	13.257	8,7	13.257	8,9
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	16.250	10,7	16.250	10,9
Langfristig (länger als fünf Jahre)	122.178	80,6	119.999	80,3
Summe	151.685	100,0	149.506	100,0

Damit waren mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen 2 Wohnungen in Berlin, Ahornallee 49a (keine Finanzierung geplant, zum Verkauf vorgesehen) alle Immobilien des ZBI Professional 10, die sich zum 30.06.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Die Darlehen sind vollständig valutiert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand ergibt sich aus den laufenden Tilgungsleistungen für das Darlehen des Nordstern-Portfolios.

(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 %
Bestandsgesellschaften [15]	107.540	105.361	1,67
Handelsgesellschaften [15]	42.145	42.145	0,95
ZBI Professional 10 Holding	2.000	2.000	3,00
Summe	151.685	149.506	1,48

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

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

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

Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 14.09.2017, nicht mehr zu überschreiten. Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 108,26% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendun gen für Anlagen, zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150% war damit eingehalten.

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).

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

(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 % 16
Bestand [17]	88,5	89,7	89,4	90,2

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2019 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2019 in %	Einheiten 30.06.2020 in % 16
Handel [17]	91,7	90,8	91,3	90,3
Gesamtbestand	89,0	89,9	89,7	90,2
Like for like Bestand	89,0	89,8	89,7	90,1

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2020 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 14,3 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr in den Bestand übergegangenen Objekte in Höhe von insgesamt 381 TEUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens 12 Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,7% erhöht.

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

Immobilien Gesellschaften	Wohnen 30.06.2019 in EUR/m	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 EUR/m^2
Bestand [17]	6,03	6,17	7,19	7,15	6,09	6,22
Handel [17]	7,56	7,89	10,66	10,83	7,75	8,06
Gesamtbestand	6,30	6,49	7,94	7,94	6,38	6,57
Like for like Bestand	6,31	6,43	7,98	7,94	6,40	6,51

e) Handel

Am 12.05.2020 wurde der Kaufvertrag für das Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16 (111 Wohneinheiten) mit einem Kaufpreis von 23,1 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang fand nicht mehr im Berichtsjahr statt. Die Abrechnung des Handelsgeschäftes erfolgt nach Eingang des Kaufpreises.

f) Liquidität

Zum 30.06.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 1,2 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses [18] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 1,17 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 / 2020 resultierend aus den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 2,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 9,2 Mio. EUR (-6,6%) auf 128.972.661,95 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Am 10.12.2019 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels in Nürnberg die ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In der Gesellschafterversammlung erfolgten neben dem Bericht der Fondsverwaltung diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter. 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 14.02.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

[16] Weitere Erläuterungen zu den Vermietungsständen siehe Endnote K zur Tabelle I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 17.

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

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

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 Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Im Berichtsjahr sind Besitzübergänge für bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr erworbenen Objekte in Berlin, Pfarrwöhrde 21, 23 und Dortmund, auf dem Toren 25, 27, 29 mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreis inklusive geplanter Erhaltungsaufwand) in Höhe von insgesamt 8,8 Mio. EUR erfolgt. Damit war die Erstinvestition des AIF vollständig abgeschlossen und die Vollinvestition erreicht.

Zum 30.06.2020 lag ein Investitionsstand in Höhe von 247,1 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 264,5 Mio. EUR vor. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse [19] an den Immobiliengesellschaften 240,4 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und 257,4 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) zuzurechnen.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2020 mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen, für den Wiederverkauf vorgesehenen Einheiten in Berlin, Ahornallee 49a 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) mit Fremdfinanzierungen unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge. Hierfür wurden Umnutzungsmaßnahmen von schwer vermietbaren Gewerbeeinheiten in Wohnungen (z. B. Neustrelitz, Markt 10-11, Zierker Zeile 66) sowie zahlreiche Wohnungssanierungen (z. B. Flensburg und Rendsburg) vorgenommen. Die sanierten Einheiten wurden im Anschluss kontinuierlich einer Vermietung auf Marktniveau zugeführt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen sind leichte Zuwächse bei den Bewirtschaftungskennziffern zu sehen. Die Jahresnettokaltmiete aller zum 30.06.2020 im Bestand befindlichen Objekte, die sich im gesamten Geschäftsjahr in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 10 befanden (2.991 Mieteinheiten), konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt zum Stand Juni 2020 auf 13,9 Mio. EUR und somit um rund 0,7% erhöht werden. Der Abschluss weiterer Mietverträge von sanierten Wohneinheiten soll zu einer entsprechenden weiteren Entwicklung der Jahresnettokaltmiete führen.

Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für diesen Objektbestand konnte durch Mietanpassung sverfahren und im Zuge von Neuvermietungen um 1,7% von 6,40 EUR/m^2 auf 6,51 EUR/m^2 monatlich erhöht werden. Der Vermietungsstand verzeichnete für diese Objekte im Berichtsjahr ebenfalls einen leichten Anstieg um 0,5 Prozentpunkte auf 90,1 % der Einheiten bzw. um 0,9 Prozentpunkte auf 89,8% der vermietbaren Fläche.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Kaufvertragsabschluss für die Veräußerung des Objektes Werder, Scheunhornweg 5-16 zu einem Kaufpreis in Höhe von 23,1 Mio. EUR mit den ersten Handelsaktivitäten begonnen. Der Besitzübergang fand erst nach Ende des Berichtsjahres (am 01.08.2020) statt.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahre 2019 / 2020 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 138.134.592,94 EUR auf 128.972.661,95 EUR. Ursache sind das negative Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 2,6 Mio. EUR und die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155,6 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 828,92 EUR unter dem Wert von 887,80 Euro des Vorjahres. Wir weisen darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen der Anlage ist.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Das mit 2,6 Mio. EUR negative Gesamtergebnis des Geschäftsjahres (Vorjahr positives Gesamtergebnis von 7,8 Mio. EUR) ergibt sich aus einem erneut positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) und einem negativen Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligung an Immobiliengesellschaften in Höhe von 4,2 Mio. EUR (Vorjahr positives Ergebnis von 6,8 Mio. EUR).

Bei Fondskosten in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 2,3 Mio. EUR), die vor allem Verwaltungs-, Verwahrstellen- und Treuhandvergütungen umfassen, ist das positive realisierte Ergebnis auf Erträge in Höhe von 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR) aus verzinslichen Kapitaleinlagen bei Objektgesellschaften und Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Diese wurden zur Finanzierung der Immobilienankäufe ausgereicht.

Das negative Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 4,2 Mio. EUR resultiert insbesondere aus den erhöhten Sanierungs- und Instandhaltungskosten der Immobiliengesellschaften. Dadurch konnte im Gegensatz zum Vorjahr, das mit einem Neubewertungsgewinn von 6,8 Mio. EUR abgeschlossen hatte, kein positives Neubewertungsergebnis erzielt werden.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2020 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 129,0 Mio. EUR und hat sich damit infolge des mit 2,6 Mio. EUR negativen Gesamtperiodenergebnisse sowie an Anleger in Höhe von 6,5 Mio. EUR geleisteten Auszahlungen gegenüber dem Vorjahr um 9,2 Mio. EUR vermindert. Bei Rückstellungen in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 493 TEUR) und Verbindlichkeiten in Höhe von 4,3 Mio. EUR (Vorjahr 34 TEUR), die im Wesentlichen aus einem kurzfristigen Kredit zur Liquiditätsüberbrückung und gestundeten Verwaltungsvergütungen der KVG resultieren, errechnet sich bezogen auf die Bilanzsumme von 133,3 Mio. EUR (Vorjahr 138,7 Mio. EUR) eine Eigenkapitalquote von 96,7% (Vorjahr 99,6%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft zur Finanzierung der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Zahlungen in Form von Kapitalrücklagen bzw. Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3,5 Mio. EUR geleistet. Auf der anderen Seite sind von Beteiligungsgesellschaften durch Kapitalrückzahlungen finanzielle Mittel in Höhe von 6,8 Mio. EUR an die Fondsgesellschaft zurückgeflossen, so dass sich ein negativer Investitionssaldo in Höhe von 3,3 Mio. EUR ergab.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2020 verfügt der AIF über freie Liquidität von 116 TEUR. Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften verfügt der AIF über liquide Mittel in Höhe von 1,2 Mio. EUR. Durch den Verkauf der Handelsimmobilie in Werder, Scheunhornweg 5-6 sind dem AIF Ende Juli 2020 ausreichende Mittel zum Ausgleich des zur Liquiditätsüberbrückung aufgenommenen kurzfristigen Kredits sowie der gestundeten Verwaltungsgebühren der KVG zugeflossen.

c) Vermögenslage

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

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die durch umfangreichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen geprägte Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2019 / 2020 entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Der AIF verfügt nach dem Verkauf der Handelsimmobilie in Werder sowie dem geplanten Verkauf weiterer Handelsimmobilien über ausreichende liquide Mittel zur Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtungen.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Berichtsjahres bis zum 31.10.2020 dargestellt.

a) Investitionen und Handel

Für die Immobilien-Gesellschaft F 1002 erfolgte am 01.07.2020 die Beurkundung über den Kauf eines kleinen Arrondierungsgrundstückes in Rostock, Neue Bleicherstraße 7, welches als Mülltonnenstellplatz genutzt wird. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 30 m^2 und wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 3 TEUR erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 11.09.2020.

Für das mit Kaufvertragsabschluss vom 12.05.2020 veräußerte Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16 (Kaufpreis 23,1 Mio. EUR, 111 Wohneinheiten), erfolgte der Besitzübergang auf den Käufer nach Kaufpreiszahlung am 01.08.2020.

b) Finanzierung

Im laufenden Geschäftsjahr wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
10 H	Objektpaket Berlin, Mühlenstraße 21, Florastraße 34 c, Ahornallee 49 b-g, u.a.	4.845	0,66	2,00 erstmals zum 01.06.2022	30.06.2022	30.06.2027

Bei dem Objektpaket Berlin Mühlenstraße 21 u.a. erfolgte zum 01.07.2020 die Prolongation des ursprünglichen Darlehens (nominal / effektiv 4,8 Mio. EUR). Der bis zur Prolongation geltende Zins betrug 0,84% p.a.

Des Weiteren wurde zur Vorfinanzierung von Sanierungsmaßnahmen im Juli 2020 eine weitere kurzfristige, unbesicherte Zwischenfinanzierung über 2,0 Mio. EUR (Zinssatz 3,0% p.a.) der CI Gruppe an den AIF vereinbart.

Nach dem erfolgten Besitzübergang des Objektes Werder, Scheunhornweg 5-16 wurden Anfang August 2020 die bei der CI Gruppe aufgenommenen Zwischenfinanzierungen über insgesamt nominal 4,0 Mio. EUR vollständig durch den AIF zurückgeführt. Hierbei handelte es sich um den Darlehensvertrag vom Januar 2020 (Details siehe Tätigkeitsbericht unter II.B.b)(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr auf Seite 39 f.) und um die vorgenannte Zwischenfinanzierung vom Juli 2020.

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

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 kurz- und mittelfristigen 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.

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.

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

a) 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.

b) Entwicklung des ZBI Professional 10

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

Zur Entwicklung der Vermietungsstände sind weitere Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnflächen (z. B. im Objekt Nürnberg, Frauentorgraben 69) angedacht und Wohnungssanierungen vorgesehen. Im Nordstern-Portfolio an den Standorten Flensburg und Rendsburg liegt weiterhin der Fokus auf der Durchführung von Wohnungssanierungen und einer kontinuierlichen Vermietung auf Marktniveau. Darüber sollen bei einzelnen Objekten Vermietungsanreize in Form von beispielsweise mietfreier Monate, Gutscheinaktionen oder Einbau von Küchen zur Steigerung der Attraktivität und zur Beschleunigung von Neuvermietungen eingesetzt werden.

Um den veränderten Bedingungen im Baugewerbe und dem insgesamt hohen Sanierungsbedarf in den Fondsobjekten Rechnung zu tragen, wird der Abschluss von Rahmenverträgen mit regionalen Sanierungsfirmen vorbereitet. Dies soll zum einen Wohnungssanierungen beschleunigen und auch Kostenreduzierungen ermöglichen.

Für das Objekt Nürnberg, Burgstraße 19 konnte der von einem Architekten erstellte und eingereichte Bauantrag aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes nicht genehmigt werden, so dass nun der Verkauf der Liegenschaft wie sie steht und liegt forciert wird. Im Rahmen der Handelstätigkeiten ist darüber hinaus die Veräußerung weiterer Objekte am Standort Nürnberg vorgesehen.

Unter anderem sollen durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die Durchschnittsmieten entwickelt werden. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie und einer damit einhergehenden Rezession in Deutschland, besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 sind Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. auf das Kommanditkapital und den Ausgabeaufschlag prognostiziert. Die Auszahlung zum 31.07.2020 wurde planmäßig an die Anleger durchgeführt. Zum nächsten Auszahlungstermin am 30.11.2020 ist eine Auszahlung ebenfalls in gleicher Höhe (4% p.a.) vorgesehen. Die Beibehaltung der prognostizierten Auszahlungen setzt unter anderem die Realisierung der geplanten Handelsgeschäfte voraus.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 10 im Geschäftsjahr 2020 / 2021 aus, sofern die auf Seite 52 f. unter II.G.2.c) Aktuelles Risikoprofil beschriebenen Auswirkungen aus der Coronavirus-Krise nicht dauerhaft bestehen.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	1.827.315,80 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen [20]	9.240,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	144.999,98 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	124.999,98 EUR
Summe		2.108.697,76 EUR

c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV [21]

(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 EUR

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

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

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	Änderung § 17 (kein Ausscheiden aufgrund US-Bezug)	Seite 32 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 34 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
		• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor
		• Belastungsgrenze	Seite 36 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 40 unter II.B.c)
		• Vermietungsquote	Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen
		• Immobilienhandel	Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 40 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Vermietungsquote Seite 41 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand
			Immobilienhandel Seite 41 unter II.B.e) Handel

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Mecklenburg-Vorpommern (24,3%), Schleswig-Holstein (21,8%) und Nordrhein-Westfalen (21,0%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (alle >5 Mio. Euro) liegen drei in Rendsburg und Flensburg, Schleswig-Holstein (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 11,3%), eines in Werder (Havel), Brandenburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,6%) und eines in Remscheid, Nordrhein-Westfalen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 2,9%).

Der Marktwert der zum 30.06.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 276 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 151,7 Mio. EUR nominal (149,5 Mio. EUR effektiv). Für einen Anteil von 80,6% des Fremdkapitals läuft die Zinsbindungsfrist erst nach dem Ende der regulären Fondslaufzeit aus. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr von Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Zu dem in den Kreditverträgen der Beteiligungsgesellschaft 10 H zur Finanzierung der Objekte Nürnberg Ackerstraße 12 u.a. („Windsor-Portfolio“) vereinbarte Debt Service Coverage Ratio (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrades aus dem Verhältnis von Cashflow (Mieten) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte im Zuge von Verhandlungen mit dem Kreditinstitut eine vorübergehende Herabsetzung gegen eine einmalige Pönale von 10 TEUR vereinbart werden, so dass dieser zum Stichtag 30.06.2020 wieder eingehalten war. Es besteht das Risiko, dass der DSCR im Geschäftsjahr 2020 / 2021 erneut nicht eingehalten werden kann. Das Risikopotential einer vorzeitigen Kündigung der beiden Darlehensverträge über nominal 4,9 Mio. EUR und 7,0 Mio. EUR durch das Kreditinstitut wird als gering eingeschätzt.

Im Objektbestand ist ein erhöhter Leerstand zu verzeichnen. Der Leerstand der Fondsobjekte lag zum Stichtag 30.06.2020 bei 9,8% (Basis vermietbare Einheiten). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag (10,3%) konnte der Leerstand demnach abgebaut werden. 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 weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Der AIF benötigte im Januar und Juli 2020 Darlehen in Höhe von jeweils 2,0 Mio. EUR zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen aufgrund erhöhter Sanierungskosten. Außerdem hat die KVG Fondsverwaltungsgebühren in nicht unerheblicher Höhe (2,2 Mio. EUR) gestundet. Der Verkauf des Objektes Werder konnte nicht zeitgerecht zur Deckung der fehlenden Liquidität realisiert werden. Die Rückzahlung der Darlehen und Ausgleich der gestundeten Beträge ist jedoch nach Eingang des Kaufpreises im August 2020 erfolgt. Zur Deckung des weiteren Liquiditätsbedarfes ist auch im laufenden Geschäftsjahr die Veräußerung von Immobilien erforderlich.

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

Aktuell bestehen bei den Immobilien-Gesellschaften Nordstern und 10 H bilanzielle Überschuldungen nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 7). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaften durch die Fondsholding im Bedarfsfall liquiditätsmäßig gestützt werden. Gemäß der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des AIF und der Beteiligungsgesellschaften gesichert.

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 überschuldete Unternehmen bis zum 31.12.2020 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.

In den Monaten März 2020 bis Juni 2020 wurde ein Anstieg der Mietrückstände verzeichnet. Im Juni war der Anstieg mit 8,7% 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 um 11,5% der Monatsmiete angestiegen und betragen zum Stichtag 7,1% der jährlichen Sollmiete. Auch Mietstundungen wurden mit ca. 0,5% der Einheiten / 0,9% der monatlichen Gesamtmiete nur in einem überschaubaren Umfang angefragt.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien

Während der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass das freie Kapital mangels adäquaten Angebots an Immobilien nicht wie prognostiziert reinvestiert 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 an 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. Dies setzt insbesondere die Realisierung der geplanten Handelsgeschäfte voraus. 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 103,29% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 103,38%.

Erlangen, den 19.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Fabian John

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte 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. Zehnte 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. Zehnte 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 19. 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 19.11.2020

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Fabian John

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2020 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 16.12.2020 festgestellt.