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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 8 - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Professional 8

II. 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

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 kann es aus EDV-technischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

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)
EStG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung

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

ZBI Professional 8 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A1J9DF

ISIN: DE000A1J9DF8

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten[1]	2.017 Einheiten	2.029 Einheiten
Davon like for like Bestand[2]	2.017 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche	138.173 m^2	139.620 m^2
Davon like for like Bestand[2]	138.173 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[3]	0 Einheiten	129 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[3]	13 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	95,7%	94,4%
Davon like for like Bestand[2]	95,7%	94,5%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2. like for like Bestand[2]	6,65 EUR	6,55 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[2]	3,12%	
Ergebniskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	11,0 Mio. EUR	10,4 Mio. EUR

Ergebniskennzahlen	31.12.2021	31.12.2020
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	5,0 Mio. EUR	5,0 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	36,42 EUR	35,38 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,4 Mio. EUR	6,6 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,8 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,9 Mio. EUR	0,9 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	10,5 Mio. EUR	4,3 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,14%	1,24%
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Fondsvermögen (netto) / NIW	105,7 Mio. EUR	98,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss)	202,7 Mio. EUR	194,3 Mio. EUR
Anteilswert	1.163,89 EUR	1.080,23 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	5,0% p.a.	5,0% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,1 Mio. EUR	3,3 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	96,2 Mio. EUR	93,2 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	47,5%	47,9%

[1] Durch die Aufteilung einer Wohneinheit in zwei Wohneinheiten hat sich die Anzahl Einheiten verändert
[2] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand des Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte
[3] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 8, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 13.10.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 01.03.2015.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet also bis zum 31.12.2021. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die Komplementärin hat auf Vorschlag der KVG von ihrem Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert. Die Entscheidungsgrundlage dafür basiert auf Szenario-Planungen, die ergeben haben, dass eine längere Fondslaufzeit zu einem besseren prognostizierten Gesamtergebnis führen kann.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.854 Treuhandverträgen	89.792.000
	16 Direktkommanditisten	990.000
Summe Gesellschaftskapital:		90.792.000
Summe Agio:		4.539.100
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		95.331.100
Umlaufende Anteile:		90.792

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 14 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 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. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung und Optimierung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung mit dem Ziel eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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

b) Steuerung des AIF

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

Im Bereich der Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten, ggf. differenziert nach festgelegten Portfolios oder Regionen. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand auch aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio sukzessive 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.

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

Die KVG wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 08.11.2021 hat die Hauptversammlung die Rückumwandlung in eine GmbH beschlossen, die mit Eintragung in das Handelsregister vom 26.11.2021 wirksam geworden ist.

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013, Nachtrag Nummer 1 vom 04.02.2014, Nachtrag Nummer 2 vom 22.06.2015, Nachtrag Nummer 3 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement GmbH Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 13.05.2013. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[6]	KVG	01.02.2014
8	Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Geldwäsche-Beauftragter[6]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[8]	IT-Betrieb[6]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[9]	Informationssicherheitsbeauftragter[6]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH[10]	Compliance-Beauftragter[6]	KVG	01.09.2015
12	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Interne Revision[6]	KVG	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[6]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[6]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[6]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022

Folgende Tätigkeiten wurden aus Gründen der Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren innerhalb der ZBI Firmengruppe neu ausgelagert und der BaFin angezeigt:

Lfd. Nr. 5, Rahmenvertrag Darlehensvermittlung: Die Tätigkeit der Darlehensvermittlung, welche bisher durch die ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschaft-Holding GmbH) ausgeübt wurde, wird ab dem 02.12.2021 durch die ZBI Immobilienmanagement ausgeübt. Weitere Einzelheiten hierzu finden sie im Fondsprospekt nebst Nachträgen unter Punkt 9.12. Finanzierungsbeschaffungsvertrag.

Lfd. Nr. 13, Personaldienstleistungen: Die Aufgaben der Personaldienstleistungen umfassen die Durchführung und Steuerung der Personalsachbearbeitung und des Recruiting-Verfahrens; unter anderem die Prüfung von Bewerbungen, Erstellung von Anstellungs- und Aufhebungsverträgen, Führung der Personalakten. Ab dem 01.01.2022 ist der Auslagerungspartner die ZBI GmbH.

Lfd. Nr. 14, Dienstleistungen Personalangelegenheiten: Die Personalangelegenheiten werden ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt und umfassen neben Unterstützungsleistungen auch die Vornahme der erforderlichen Tätigkeit im Rahmen Gehaltsabrechnungen, die Steuerung auslandsbezogener Sachverhalte sowie das Personalmanagement.

[5] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[6] Kostenträger ist die KVG
[7] Auslagerungspartner ah 01.01.2022 ZBI GmbH
[8] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[10] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lfd. Nr. 15, Risiko- und Datenqualitätsmanagement: Die Leistungen im Zuge des gesellschaftsbezogenen Risikomanagements umfassen jeweils die Unterstützung bei der Identifikation, Messung und Überwachung der wesentlichen Risiken, die Aufbereitung von Daten, die Erstellung von Risikoberichten sowie von zugehörigen Richtlinien, die Pflege und Weiterentwicklung des gesellschaftsbezogenen Risikomanagementsystems inklusive der Umsetzung neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Das Datenqualitätsmanagement unterstützt bei der Qualitätssicherung der Daten, welche im Zuge des Standard Nr. 239 des Basler Ausschusses über die „Grundsätze für die effektive Aggregation von Risikodaten und die Risikoberichterstattung“ sowie der Capital Requirements Regulation - Verordnung (EU) Nr. 575/2013 übertragen werden. Das Risiko- und Datenqualitätsmanagement wird ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt.

Lfd. Nr. 16, Dienstleistungen Rechnungswesen: Zu den Leistungen, die ab dem 11.03.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt werden, zählen die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die zahlenmäßige Erfassung, Auswertung und Darstellung der Unternehmensfinanzen; die Koordinierung und Unterstützung bei der Umsetzung von Konzernvorgaben; die Umsetzung aufsichtsrechtlicher Vorschriften sowie die Abgabe gesetzlich vorgeschriebener unternehmensbezogener Meldungen; die Steuerberatung, das Steuerreporting und die Steuercompliance des Bereichs Unternehmenssteuern; die Erfassung der Stammdaten mit dem Buchführungssystem sowie die fachliche Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung der Einzelabschlüsse und Berichte.

Aufgrund der Auslagerungen auf ein verbundenes Unternehmen in einer Finanzgruppe könnten sich Interessenkonflikte ergeben. Die KVG hat daher organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung, Steuerung und Beobachtung bzw. Überwachung von Interessenkonflikten getroffen, um zu verhindern, dass bestehende Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und der Anleger schaden. Auch von den Dienstleistern werden vergleichbar hohe Standards erwartet. Sofern die getroffenen organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung des Risikos einer Beeinträchtigung der Interessen der Investmentvermögen und der Anlegerinteressen nicht ausreichen, so werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Portfolioverwaltung	1,50%	im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze
2	Risikomanagement und administrative Tätigkeiten	0,375%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio)
3	Übernahme Kosten gemäß Anlagebedingungen	0,16%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio)
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,00%	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	3,00%	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.
		6,00% Fondsexit	
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für 2013 und 7,5% p.a. für 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft.

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.

5. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF sind Kosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	646.646,69 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen[11]	0,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	162.063,72 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH[12]	Treuhandkommanditistin	0,00 EUR
Summe		810.852,41 EUR

[11] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und den Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und in Höhe von 87,5% der Gesamtgebühr an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

[12] Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 11 unter I.A.3.c)(6) Vergütungen).

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 20 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.017 Mieteinheiten (davon 1.929 Wohnungen und 88 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 138.173 m^2 (davon 126.154 m^2 Wohnfläche und 12.019 m^2 Gewerbefläche) halten.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2021	Kaufpreis[13] in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Berlin	53.830	33.431	17,02	14,93
Nordrhein-Westfalen	60.060	49.920	14,55	13,20
Sachsen	19.510	13.502	13,10	11,91
Sachsen-Anhalt	16.040	13.505	15,88	14,45
Schleswig-Holstein	37.090	36.150	22,67	21,13
Thüringen	16.170	10.280	13,13	12,08
Summe	202.700	156.788	16.24	14,61
davon Bestandsobjekte[14]	178.030	132.638	15,41	13,77
davon Handelsobjekte[14]	24.670	24.150	23,10	21,97

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 insgesamt 13 Einheiten (davon 11 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) in dem Objekt Köln, Escher Straße 90 verkauft. Im Objekt Essen, Ückendorfer Str. 170 wurde eine größere Wohneinheit in zwei kleinere Wohneinheiten geteilt, somit hat sich die Anzahl um eine Einheit erhöht.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Wohnungen 31.12.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2020	Veränderung
Bestand[14]	1.761	72	1.833	1.833	+/-0
Handel[14]	168	16	184	196	-12
Summe AIF	1.929	88	2.017	2.029	-12

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 41 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

[13] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien
[14] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(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:

	2021 in TEUR	entspricht in EUR / m^2 p.a.	2020 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	1.997	14,46	1.709	12,21
Sanierung / Modernisierung	3.035	21,97	3.242	23,17
Summe (Aufwand)	5.032	36,42	4.951	35,38
Aktivierte Kosten	-	-	-	-
Summe	5.032	36,42	4.951	35,38

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für laufende Instandhaltung per m^2 sind gegenüber dem Vorjahr weitestgehend unverändert. Aufgrund der vorangeschrittenen Fondslaufzeit werden u. a. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die auf dem Weg zum Fondsexit zum Wertzuwachs und der Attraktivität der Objekte beitragen sollen. Wie bereits im Vorjahr setzte sich im Berichtsjahr die Verteuerung der Preise infolge der guten Auftragslage im Handwerk und Baugewerbe fort, was zu einem entsprechenden Mehraufwand führt.

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
F 803	Freital, Hohe Lehne 26	Kellerabdichtung und Sanierung	166
F 803	Pirna, Julius-Fucik-Straße1-9	Wohnungssanierung	133
F 802	Essen, Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	Dachsanierung, Aufzugsmodernisierungen, giebelseitige Fassadensanierung und Wohnungssanierung	466
F 803	Magdeburg, Helmstedter Chaussee 10	Fassaden- und Dachsanierung	108
F 802	Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19	Fassadenerneuerung und Wohnungssanierungen	105
F 802	Gelsenkirchen, Posener Straße 2-30 (gerade)	Wohnungssanierungen	100
F 802	Essen, Middeldorper Weg 41	Fassaden- und Dachsanierung	335

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
F 802	Gelsenkirchen, Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	Wohnungssanierungen	289

b) Finanzierung

(1) Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	F 803	TOSCO-Portfolio, Berlin, Dresden, Freital, Heidenau, Magdeburg, Pirna	17.000	0,715	endfällig	30.12.2022	30.12.2023
2	F 801	Berlin-Hellersdorf, Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21 und 23, Kokoschkastraße 22 und 24 u. a.	1.500	0,99	2,00	30.12.2022	30.12.2022
3	F 802	Essen, Armstraße 24 u. a.	1.700	0,89	endfällig	30.12.2022	30.12.2022
4	F 802	Essen, Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73, Maxstraße 24, Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	3.335	0,89	endfällig	30.12.2022	30.12.2022
5	F 802	Leipzig, Auenweg 39, 43, 45, 47, 49	870	0,90	endfällig	30.12.2022	30.12.2022

Im Einzelnen werden die Vertragsveränderungen wie folgt erläutert:

lfd. Nummer 1:	Dieses Darlehen wurde in Höhe von 9,5 Mio. EUR zur Ablösung eines fälligen Darlehens sowie in Höhe von 7,5 Mio. EUR zur Finanzierung von Gebäudesanierungs- und Investitionskosten aufgenommen.
lfd. Nummer 2:	Das aufgeführte Darlehen in Höhe von 1,5 Mio. EUR wurde planmäßig zur Nachfinanzierung der Objekte Berlin-Hellersdorf aufgenommen.
lfd. Nummer 3:	Dieses Darlehen (nominal / effektiv 1,7 Mio. EUR) mit einem ursprünglichen Zinssatz von 1,05% wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 01.01.2022 mit einem Zinssatz von 0,89% prolongiert.
lfd. Nummer 4:	Dieses Darlehen (nominal / effektiv 3,3 Mio. EUR) mit einem ursprünglichen Zinssatz von 1,05% wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 01.01.2022 mit einem Zinssatz von 0,89% prolongiert.
lfd. Nummer 5:	Das aufgeführte Darlehen (nominal / effektiv 870 TEUR) mit einem ursprünglichen Zinssatz von 1,13% wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 01.01.2022 mit einem Zinssatz von 0,90% prolongiert.

Nach Eingang der Kaufpreiszahlung für das Objekt Köln, Escher Straße 90 wurde die aufgenommene Finanzierung über nominal 2,3 Mio. EUR vollständig zurückgeführt.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	44.232	44,22	41.297	43,00
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	25.500	25,49	24.453	25,46
Langfristig (länger als fünf Jahre)	30.300	30,29	30.300	31,55
Summe	100.032	100,00	96.050	100,00

Damit waren mit Ausnahme des Objektes Magdeburg, Friesenstraße 1, 1a alle Immobilien, die sich zum 31.12.2021 im Eigentum des AIF oder den Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Für das vorgenannte Magdeburger Objekt wurde das ursprünglich aufgenommene Darlehen am Ende der Darlehenslaufzeit zum 31.08.2020 zurückgeführt. Eine Neufinanzierung ist nicht vorgesehen.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert im Wesentlichen aus noch nicht erfolgtem Darlehensabruf zur Finanzierung von Gebäudesanierungs- und Investitionskosten in Höhe von 2,0 Mio. EUR sowie laufenden Tilgungsleistungen.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestandsgesellschaften[15]	62.432	58.450	1,02
Handelsgesellschaften[15]	13.600	13.600	0,64
ZBI Professional 8 Holding	24.000	24.000	1,74
Summe	100.032	96.050	1,14

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,14% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,24% p.a.) durch die zu günstigen Konditionen erfolgten Prolongationen und die Rückführung des Darlehens Magdeburg reduziert.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit 01.09.2014 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 47,39% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag ohne fällige Zinsen jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 01.09.2014, nicht mehr zu überschreiten.

[15] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge des Verkaufes eines Objektes des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2020 und 31.12.2021 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2021 in %	Fläche 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2020 in %
Bestand[16]	96,0	94,8	96,0	95,0

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2021	Fläche 31.12.2020	Einheiten 31.12.2021	Einheiten 31.12.2020
	in %	in %	in %	in %
Handel[16]	93,2	89,1	92,9	88,3
Gesamtbestand	95,7	94,1	95,7	94,4
like for like Bestand	95,7	94,3	95,7	94,5

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 10,7 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zur Vorjahresmonat um 1,6% erhöht. Mit Berücksichtigung des Verkaufs Köln, Escher Straße hätte sich eine Erhöhung um 3,1% ergeben.

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 31.12.2021	Wohnen 31.12.2020	Gewerbe 31.12.2021	Gewerbe 31.12.2020	Gesamt 31.12.2021	Gesamt 31.12.2020
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2
Bestand[16]	6,46	6,40	9,12	8,72	6,65	6,56
Handel[16]	6,91	7,15	5,83	5,63	6,66	6,82
Gesamtbestand	6,50	6,47	8,22	7,86	6,65	6,59
like for like Bestand	6,50	6,43	8,22	7,85	6,65	6,55

(3) Mietrückstände

	31.12.2021	31.12.2020
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	15.738 TEUR	14.161 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.192 TEUR	1.117 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	75 TEUR	167 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,5%	1,2%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	97 TEUR	132 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,6%	0,9%

Die Erhöhung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 0,5% p.a. der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0% p.a.

[16] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) und der 8 H4 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 8 H3 gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

e) Handel

Das von der Immobilien-Gesellschaft 8 H3 gehaltene Objekte Köln, Escherstraße 90 wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 5,38 Mio. EUR mit Besitzübergang auf den Käufer zum 01.07.2021 veräußert. Die Anleger wurden mit Kundeninformationsschreiben 3/2021 vom 23.11.2021 über den Verkauf informiert.

Die Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 41 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

Die Abrechnung des vorgenannten Verkaufsvorgangs führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	5.380
abzüglich Ankaufspreis / Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	4.489
abzüglich Verkaufsnebenkosten	-424
Erlös vor Steuern	466
entspricht in % vom investierten Betrag	9,5%

Aufgrund des Beteiligungsverhältnisses an der Immobilien-Gesellschaft ist dem AIF ein Erlös vor Steuern in Höhe von 466 TEUR zuzurechnen.

f) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 7,1 Mio. EUR.

Davon waren 149 TEUR (Vorjahr 99 TEUR) als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 7,7% auf 105.671.618,47 EUR. Ursache ist das positive Gesamtergebnis 2021 des AIF von 12,4 Mio. EUR, das die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten von 4,8 Mio. EUR (5% des eingebrachten Kapitals) sowie die auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag aus einer Gewinnausschüttung der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 von 87 TEUR um 7,6 Mio. EUR übersteigt.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Wegen der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, erfolgte eine ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren gemäß Schreiben vom 31.05.2021. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020, der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie die Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses um ein weiteres Jahr, erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 21.07.2021 an die Anleger versandt wurde.

Aufgrund der anhaltenden Coronavirus-Krise konnte die für den 09.12.2021 als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung ebenfalls nicht stattfinden. Alle erforderlichen Beschlussanträge wurden bereits durch die am 31.05.2021 initiierte Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren beschlossen. Die nächste Gesellschafterversammlung ist für den 23.11.2022 geplant.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Deutschland war auch im Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Nach dem konjunkturellen Einbruch im Jahr 2020 mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,9% verzeichnete die Wirtschaftsleistung infolge der zweiten Corona-Welle auch im ersten Quartal 2021 nochmals einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal von 1,7%. In den beiden Folgequartalen erholte sich die deutsche Wirtschaft trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe und erzielte infolge rückläufiger Infektionszahlen und steigender Impfquoten und damit verbundenen Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal ein Wachstum von 2,0% im zweiten Quartal und von 1,7% im dritten Quartal. Danach wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und die erneute Verschärfung der Corona-Schutzmaßnahmen jedoch wieder abgebremst und fiel im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,3% zurück, verzeichnete aber im Vergleich zum vierten Quartal 2020 noch einen Zuwachs um 1,8%.

Im Gesamtjahr 2021 wuchs das BIP um 2,9% und verfehlte damit das im Januar von der Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht prognostizierte Wachstum von 3,0% nur knapp. Getragen wurde die Entwicklung vor allem durch die staatlichen Konsumausgaben, den Außenhandel und - trotz zunehmender Engpässe bei der Rohstoff- und Vorproduktversorgung - auch die Industrieproduktion. Der private Konsum trug dagegen, insbesondere wegen der zum Jahresende unerwartet stark gestiegenen Neuinfektionen, kaum zur wirtschaftlichen Erholung bei.

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich auch in den Arbeitsmarktdaten wider. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021 von rd. 45,4 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg danach gegenüber dem vierten Quartal 2020 um 434.000 Personen. Die Arbeitslosenquote lag nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2021 bei 5,1% und damit um 0,8 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Beschäftigten, die Kurzarbeitergeld bezogen haben, reduzierte sich im Vorjahresvergleich ebenfalls deutlich und lag im Dezember 2021 nach vorläufigen hochgerechten Daten der Bundesagentur für Arbeit bei 641.000 Beschäftigten. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch rd. 2,4 Mio. Beschäftigte gewesen, an die Kurzarbeitergeld bezahlt wurde.

Bei den Verbraucherpreisen, die im zweiten Halbjahr 2020 noch eine rückläufige Tendenz aufwiesen, setzte seit Anfang 2021 ein deutlicher Anstieg ein. Für Dezember 2021 errechnete das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 5,3%. Verantwortlich für die hohe Inflationsrate waren neben dem Basiseffekt durch die temporäre Mehrwertsteuersatzsenkung im zweiten Halbjahr 2020 vor allem die Preise für Energieprodukte, die um 18,3% über dem Niveau des Vorjahresmonats lagen. Daneben verteuerten sich auch Nahrungsmittel mit einem Preisanstieg von 6,0% überdurchschnittlich.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat - im Gegensatz zur US-Zentralbank Federal Reserve - im Hinblick auf die hohen globalen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung bisher davon abgesehen, die Leitzinsen (für Hauptrefinanzierungsgeschäfte derzeit 0,0%) zu erhöhen. Angesichts der hohen Inflationsrate, die im Februar 2022 auf 5,1% sowie im März 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat nochmal sprunghaft auf 7,3% gestiegen ist, wird jedoch allgemein erwartet, dass die EZB noch im Laufe dieses Jahres die Leitzinsen anhebt. Diese Erwartung hat jetzt bereits dazu geführt, dass die Banken die Zinsen für Immobilienkredite deutlich auf über 2% angehoben haben.

b) Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich der Wohninvestmentmarkt bereits im ersten Coronajahr 2020 als äußerst robust gezeigt hatte, konnte er sich auch im Jahr 2021 den Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Gesamtumsatz von knapp 51 Mrd. EUR und damit ein Rekordergebnis erzielt werden. Auch wenn hierin mit über 22 Mrd. EUR die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia sowie weitere Großdeals enthalten sind, ist das Rekordergebnis nach den Feststellungen von BNP Paribas Real Estate nicht nur auf Großtransaktionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurde im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherige Bestmarke ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen dabei neben Bestandsportfolios auch Projektentwicklungen, die mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR, von denen 53% auf Standorte außerhalb der A-Städte entfallen, ebenfalls ein absolutes Spitzenergebnis aufweisen und den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte übertrafen.

Die hohe Nachfrage und das vergleichsweise geringe Angebot haben auch die Preise für Wohnimmobilen weiter steigen und die Renditen sinken lassen. In den deutschen A-Städten haben die Renditen im Laufe des Jahres um 10 bis 25 Basispunkte nachgegeben und liegen inzwischen bei 2,6% und niedriger. Mit Renditerückgängen zwischen 25 und 30 Basispunkten fiel die Entwicklung in vielen B-Städten noch dynamischer aus.

Auch bei den Mieten erwies sich die anhaltende Knappheit des städtischen Wohnraumangebots, die sich in einer unter der benötigten Fluktuationsrate von 3,0% liegenden bundesweiten Leerstandsquote von 2,8% widerspiegelt, als marktbestimmend und führte nach Angaben des Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate in allen untersuchten Städtekategorien zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Angebotsmieten. Dabei verzeichneten im Jahresverlauf 2021 die Mittelstädte mit einem Plus von 5% eine höhere Wachstumsdynamik als die Großstädte, in denen die Angebotsmieten im Mittel um 3% gestiegen sind.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Im Zuge seiner Handelstätigkeit veräußerte der AIF mit Besitzübergang im Berichtsjahr das Objekt Köln, Escher Straße 90 zu einem Kaufpreis von 5,38 Mio. EUR. Die Anleger wurden mit dem Kundeninformationsschreiben 3/2021 vom 23.11.2021 über den Verkauf informiert.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Verkaufs lag der Investitionsstand am Jahresende 2021 bei einem Volumen von 156,7 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes bei einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von 164,1 Mio. EUR.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte, mit Ausnahme des Objektes Magdeburg, Friesenstraße 1, 1a, waren zum 31.12.2021 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (für diesen AIF bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr weiterhin in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge. Hierfür wurden zahlreiche Wohnungssanierungen (z.B. an den Standorten Bochum, Essen, Gelsenkirchen und Pirna) sowie Gebäudesanierungen vorgenommen. Die sanierten Einheiten wurden im Anschluss kontinuierlich einer Vermietung zugeführt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen sind Zuwächse bei den Bewirtschaftungskennziffern zu erkennen. Die Jahresnettokaltmiete aller zum 31.12.2021 im Bestand befindlichen Objekte, wurde im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt zum Stand Dezember 2021 auf 10,7 Mio. EUR und damit um rund 11,2% erhöht. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter hat sich im 12-Monatsvergleich von 6,59 EUR / m^2 auf 6,65 EUR / m^2 monatlich entwickelt. Der Vermietungsstand verzeichnete für diese Objekte im Berichtsjahr ebenfalls einen Anstieg auf 95,7% der Mieteinheiten (Vorjahresstand 94,4%).

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 7,6 Mio. EUR auf 105.671.618,47 EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90,8 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.163,89 EUR über den 1.080,23 EUR im Vorjahr.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein positives Gesamtergebnis von 12,4 Mio. EUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR) erzielt, das sich aus einem realisierten Gewinn in Höhe von 0,9 Mio. EUR (Vorjahr 4,2 Mio. EUR) und einem ebenfalls positiven nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften in Höhe von 11,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) zusammensetzt.

(1) Realisiertes Ergebnis

Der realisierte Gewinn ergibt sich aus Erträgen in Höhe von 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,5 Mio. EUR) und Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Die Erträge umfassen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 2,2 Mio. EUR aus weiteren Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 5,0 Mio. EUR) sowie der phasengleichen Vereinnahmung des entnahmefähigen Gewinns der Beteiligungsgesellschaft F 801 in Höhe von 573 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Daneben sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 21 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen angefallen. Im Vorjahr beliefen sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 453 TEUR, die mit 447 TEUR aus der Teilauflösung einer Rückstellung für Grunderwerbsteuern aus dem Erwerb der 8 H4 im Jahr 2018 resultierten.

Auf der Aufwandsseite sind neben laufenden Fondsverwaltungskosten (insbesondere Geschäftsbesorgungsgebühren der KVG, Verwahrstellengebühren, Treuhandgebühren, Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten) in Höhe von 907 TEUR (Vorjahr 880 TEUR) wie im Vorjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 418 TEUR für die zur Teilfinanzierung der Anschaffungskosten der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen angefallen.

(2) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 11,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) ergibt sich aus Gewinnen in Höhe von 12,4 Mio. EUR (Vorjahr 8,4 Mio. EUR) und Verlusten in Höhe von 860 TEUR (Vorjahr 7,3 Mio. EUR) aus der Neubewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Die Gewinne beruhen im Wesentlichen aus deutlichen Wertsteigerungen beim Immobilienbesitz der Beteiligungsgesellschaften gemäß der eingeholten Verkehrswertgutachten. Der Verlust des Berichtsjahres ist in voller Höhe, der Verlust des Vorjahres in Höhe von 5,0 Mio. EUR durch die Gewinnausschüttungen der 8 H3 bedingt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des AIF ist geprägt durch das Eigenkapital in Höhe von 105,7 Mio. EUR (Vorjahr 98,1 Mio. EUR), das 81,2% (Vorjahr 79,2%) der Bilanzsumme von 130,2 Mio. EUR (Vorjahr 123,8 Mio. EUR) ausmacht, sowie zur Teilfinanzierung der im Jahr 2018 erworbenen Beteiligung an der 8 H4 aufgenommene langfristige Bankdarlehen in Höhe von 24,0 Mio. EUR.

Rückstellungen sind in Höhe von 455 TEUR (Vorjahr 464 TEUR) gebildet. Diese enthalten mit 380 TEUR als wesentlichen Posten Gewerbesteuern des Jahres 2018 aufgrund der gesetzlichen Mindestbesteuerung. Daneben bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe 51 TEUR, die sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. EUR reduziert haben. Ursache ist die Bezahlung der im März 2021 abgerechneten Grunderwerbsteuer auf den Beteiligungskauf 8 H4.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Ablösung von Bankdarlehen Kapitaleinlagen in Höhe von 2,5 Mio. EUR geleistet.

(3) Liquidität

Der ZBI Professional 8 konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllen sowie die prospektierten Auszahlungen an die Fondsanleger leisten. Zum 31.12.2021 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 568 TEUR (Vorjahr 56 TEUR). Die liquiden Mittel in den Objektgesellschaften belaufen sich auf 6,6 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Das Vermögen des AIF umfasst zum 31.12.2021 zu Verkehrswerten von 122,4 Mio. EUR (Vorjahr 109,7 Mio. EUR) bewertete Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften aus Kapitaleinzahlungen und Gewinnansprüchen in Höhe von 7,3 Mio. EUR (Vorjahr 14,0 Mio. EUR) und die liquiden Mittel in Höhe von 568 TEUR (Vorjahr 56 TEUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist zu knapp 80% durch Eigenkapital finanziert. Die Auszahlungen an die Fondszeichner erfolgten auch im Berichtsjahr plangemäß. Der Nettovermögenswert des AIF hat sich trotz der Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7,7 % erhöht. Durch den Bestand an liquiden Mitteln ist die Erfüllung sämtlicher bestehender Zahlungsverpflichtungen des AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften sichergestellt.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche vom erzielten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnis des AIF abhängig sind. 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 Jahres bis zum 31.03.2022 dargestellt.

Fondsexit

Der Verkaufsprozess ist angelaufen, die KVG hat hierzu im Januar 2022 im Rahmen des geplanten Fondsexits zum 31.12.2022 die ZBI Immobilienmanagement GmbH mit der Verkaufsmaklerleistung und Verkaufsabwicklung beauftragt.

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. 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.

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. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. 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 seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

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 z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF ergeben mit der Folge, dass 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.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft weiter mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

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-, Katastrophen- 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 zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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.

Die Operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19 Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise als mittel einzustufen. Es ergibt sich daher eine geringe bis mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Entwicklung des ZBI Professional 8

Die Komplementärin hat auf Vorschlag der KVG von ihrem Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert, so dass sich der ZBI Professional 8 weiterhin in der Bewirtschaftungsphase befindet.

Für den AIF sind aufgrund des geplanten Fondsexits zum Jahresende 2022 keine weiteren Investitionen in Neuobjekte mehr vorgesehen. Im Jahr 2022 sollen die noch laufenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2022 abgeschlossen werden. Größere Sanierungen laufen zurzeit noch in Weimar, Lisztstraße 21, Gelsenkirchen, Stallbergshof 4-12 sowie in Essen, Frau Berta-von-Krupp-Straße 18.

Unser besonderes Augenmerk zur Erhöhung des Portfoliowertes liegt außerdem weiterhin auf den Vermietungsaktivitäten und der Umsetzung möglicher Mieterhöhungen.

Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und die starke Abhängigkeit Deutschlands von Gas- und Öllieferungen aus Russland haben sich die bereits infolge der Coronavirus-Pandemie bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten deutlich erhöht. Insbesondere der rasante Anstieg der Energiekosten, der sich bei einem nicht auszuschließenden Lieferstopp für russisches Gas und Erdöl nochmals verstärken und zu Produktionseinschränkungen der deutschen Industrie führen dürfte, sowie die mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baustoffen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Sollten diese von Dauer sein, besteht das Risiko, dass z.B. Mietanpassungen, Sanierungsmaßnahmen oder Objektveräußerungen nicht wie geplant umgesetzt werden können sowie die Zinsen für Immobiliendarlehen weiter steigen werden und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht wird.

Die Fondsverwaltung setzt alles daran, den Risiken mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und - soweit möglich - der Ergreifung notwendiger Maßnahmen zu begegnen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind die prognostizierten Auszahlungen von 5% p.a. auf das Kommanditkapital und das Agio im Geschäftsjahr 2022 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2022 ist plangemäß erfolgt.

Erlangen, den 25.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	122.368.451,28	115,8	109.738.274,31	111,9
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	567.919,44	0,5	56.012,29	0,1
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	7.275.774,00	6,9	13.960.005,33	14,2
Summe Aktiva	130.212.144,72		123.754.291,93	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	455.000,80	0,4	464.312,00	0,5
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	24.034.800,00	22,7	24.034.800,00	24,5

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.982,65	0,0	77.444,83	0,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	44.105,10	0,0	47.512,50	0,0
b) Andere	1.637,70	0,0	1.054.113,30	1,1
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	61.972.105,62	58,6	65.886.752,34	67,2
- Kapitalrücklagen	4.539.100,00	4,3	4.539.100,00	4,6
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	39.160.412,85	37,1	27.650.256,96	28,2
Summe Eigenkapital	105.671.618,47	100,0	98.076.109,30	100,0
Summe Passiva	130.212.144,72		123.754.291,93	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	**Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR**
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.242.749,51	4.999.692,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	21.167,00	452.609,73
Summe der Erträge	2.263.916,51	5.452.302,69
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-417.600,00	-417.600,00
b) Verwaltungsvergütung	-646.646,69	-643.132,96
c) Verwahrstellenvergütung	-162.063,72	-160.020,90
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-61.733,17	-43.816,40
e) Sonstige Aufwendungen	-36.550,36	-32.889,63
Summe der Aufwendungen	-1.324.593,94	-1.297.459,89
3. Ordentlicher Nettoertrag	939.322,57	4.154.842,80
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	939.322,57	4.154.842,80
5. Zeitwertänderung		

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR
a) Erträge aus der Neubewertung	12.370.879,05	8.442.066,89
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-860.723,16	-7.349.370,32
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	11.510.155,89	1.092.696,57
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	12.449.478,46	5.247.539,37

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9960 eingetragen.

b) 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 31.12.2021 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 12.05.2021 und 21.10.2021 statt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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 und sonstige Vermögensgegenstände 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 31.12.2021 umfasst der Beteiligungsbestand - wie im Vorjahr - fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 122,4 Mio. EUR (Vorjahr 109,7 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[17]
ZBI F 801 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 801	15.10.2012	100,0%	1.860	617	12.727
ZBI F 802 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 802	13.08.2013	100,0%	22.287	-516	40.776
ZBI F 803 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 803	06.12.2013	100,0%	5.255	1.537	23.295
ZBI Fonds 8 H3 / GmbH, Erlangen	8 H3	25.04.2018	100,0%	12.242	1.374	13.025
ZBI Fonds 8 H4 / GmbH, Erlangen	8 H4	01.10.2018	100,0%	16.198	691	32.546
Summe				57.842	3.703	122.369

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12,7 Mio. EUR erhöht. Aus der Neubewertung zum 31.12.2021 ergab sich ein Anstieg um 11,5 Mio. EUR, aus Einzahlungen in die Kapitaleinlagen der F 802 eine Erhöhung um 2,5 Mio. EUR und aus der Rückzahlung von Kapitalrücklagen der 8 H3 eine Verminderung um 1,3 Mio. EUR.

b) Anschaffungsnebenkosten

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[18]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
F 801	10	0	0	0
F 802	10	0	0	0
F 803	10	0	0	0

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[18]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
8 H3	7.198	0	0	0
8 H4	35.521	96	1.825	1.921
Summe	42.749	96	1.825	1.921

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[19]	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
F 801	0,0	0	0
F 802	0,0	0	0
F 803	0,0	0	0
8 H3	0,0	0	0
8 H4	5,4	0	0
Summe	5,4	0	0

[17] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.
[18] Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.
[19] 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.

c) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 568 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

d) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 7,3 Mio. EUR (Vorjahr 14,0 Mio. EUR) umfassen unverzinsliche Forderungen auf Verrechnungskonten mit den in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 (5,1 Mio. EUR, Vorjahr 12,3 Mio. EUR) sowie vereinnahmte Gewinne der F 801 und F 802 (2,2 Mio. EUR, Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

Die Forderungen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften und vom Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft abhängig. Sämtliche Forderungen bestehen gegen Bestandsgesellschaften. Deshalb wird - wie im Vorjahr - von Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr ausgegangen.

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 455 TEUR (Vorjahr 464 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Jahresabschlusskosten 2020 und 2021 (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung und Steuererklärungen)	75	90
Gewerbesteuer 2018	380	374
Gesamt	455	464

f) Kredite und übrige Verbindlichkeiten

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Vorjahr 24,0 Mio. EUR) betreffen die zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen. Im Gesamtbetrag enthalten sind fällige Zinsen in Höhe von 35 TEUR. Die Bankdarlehen sind endfällig am 30.09.2028 und haben somit - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 77 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus am Bilanzstichtag noch nicht beglichenen Gebührenrechnungen.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 44 TEUR (Vorjahr 47 TEUR) handelt es sich um an einzelne Fondszeichner noch nicht ausgezahlte Zwischenentnahmen, bei den anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) um anrechenbare Steuern der Objektgesellschaften F 801, F 802 und F 803. Der Vorjahreswert von 1,1 Mio. EUR enthielt im Wesentlichen Grunderwerbsteuer aus dem Erwerb der 8 H4, die 2021 beglichen wurde.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt - wie im Vorjahr - weniger als ein Jahr.

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 105,7 Mio. EUR (Vorjahr 98,1 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF.

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 (4,5 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis des AIF nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt.

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

Zum 31.12.2021 bestehen 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

Bei den Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 5,0 Mio. EUR) handelt es sich in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 5,0 Mio. EUR) um Beteiligungserträge aus Gewinnausschüttungen der 8 H3 sowie in Höhe von 573 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) um entnahmefähige Gewinne 2021 der F 801.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen von 21 TEUR (Vorjahr 453 TEUR) werden Erträge aus Rückstellungsauflösungen ausgewiesen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 418 TEUR (Vorjahr 418 TEUR) resultieren aus den im November 2018 zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 aufgenommenen Bankdarlehen.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 647 TEUR (Vorjahr 643 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr 160 TEUR) wurden gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche NIW des AIF.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 62 TEUR (Vorjahr 44 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen des Berichtsjahres in Höhe von 37 TEUR (Vorjahr 33 TEUR) betreffen vor allem Buchführungs- sowie Rechtsberatungskosten.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 939 TEUR (Vorjahr realisierter Gewinn von 4,2 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 11,5 Mio. EUR positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) setzt sich aus Neubewertungsgewinnen insbesondere aufgrund gestiegener Immobilienwerte bei den Beteiligungen an der F 801 (2,0 Mio. EUR), F 802 (4,5 Mio. EUR), der F 803 (4,2 Mio. EUR) und der 8 H4 (1,7 Mio. EUR) sowie einem Neubewertungsverlust bei der Beteiligung an der 8 H3 (861 TEUR) zusammen.

Wesentliche Ursache des Neubewertungsverlustes bei der Beteiligung an der 8 H3 sind mit 1,7 Mio. EUR die an die Fondsgesellschaft geleisteten Gewinnausschüttungen und darüber hinaus planmäßige Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien der Gesellschaft nach KAGB-Vorschrift von 970 TEUR. Diesen stehen ein infolge des Verkaufs des Objekts Köln, Escher Straße 90 erwirtschafteter realisierter Gewinn der 8 H3 von 653 TEUR und der mit 1,0 Mio. EUR positive Saldo aus der Immobilienbewertung gegenüber.

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	939.322,57	939.322,57
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-939.322,57	-939.322,57
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	98.076.109,30	98.076.109,30
1. Zwischenentnahmen	0,00	-4.853.969,29	-4.853.969,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	939.322,57	939.322,57
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	11.510.155,89	11.510.155,89
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	105.671.618,47	105.671.618,47

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in TEUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	0,00	0,00
Verrechnungskonto	0,00	2.647.459,12	2.647.459,12
- Realisiertes Ergebnis	0,00	939.322,57	939.322,57
- Zwischenentnahmen	0,00	-32.406.676,07	-32.406.676,07
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	39.160.412,85	39.160.412,85
Stand 31.12.2021	0,00	105.671.618,47	105.671.618,47

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

Jahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	105.671.618,47	98.076.109,30	98.797.366,50	102.410.265,48
Wertentwicklung absolut in EUR	7.595.509,17	-721.257,20	-3.612.898,98	10.592.059,78
Wertentwicklung in %	7,7	-0,7	-3,5	11,5

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 II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 26 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Der NIW des Geschäftsjahres hat sich mit einem positiven Gesamtergebnis von 12,4 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. EUR erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Beteiligungen (11,5 Mio. EUR), den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten (4,8 Mio. EUR) sowie die an das Finanzamt abgeführten, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbaren Kapitalertragsteuern / Solidaritätszuschlag aus einer Gewinnausschüttung der Beteiligungsgesellschaft 8 H3 (87 TEUR). Zusammen mit den anrechenbaren Steuern haben die Anleger damit im Jahr 2021 5,1% der Kommanditeinlage inklusive Agio aus der Beteiligung am ZBI Professional 8 erhalten (siehe auch Kapitel II.C.8.b) Entnahmen und anrechenbare Steuern auf Seite 47 dieses Berichtes).

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.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

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

e) Bestand der zum 31.12.2021 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	W
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger- Straße 21, 23	M
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56	M
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A	W
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	W
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	M
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze	W
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	W
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19	w
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	W
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	W
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11 a, 13a	W
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32	W
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	W
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	M
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	W
18	F802	99089	Erfurt	Auenstraße 76	W
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	W
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32	W
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen	W
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	W
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	W
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	W
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11	W
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	W
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	W
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58	W
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	W
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	W
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	W
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	W
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47	W
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	W
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	W
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	W
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	W
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	W
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	W
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	W
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	W
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	W
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	M
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	W
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	W
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	W
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26	W
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	W
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	W
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	W
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	W
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	W
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	W
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	w
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10	M
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8	w
63	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39	w
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43	W
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45	W
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47	W
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49	W
68	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	M
69	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	M
70	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.	W
71	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29	W
72	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47	W
73	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W
74	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	W
75	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W
76	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G
77	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W
78	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze	W
79	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M
80	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	W
81	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	W
82	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	W
83	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	W
84	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
85	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze	W
Summe					

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
1	F 803	1910	-	01.08.2014
2	F 801	1997	-	31.12.2014
3	8 H3	1998	-	01.11.2019
4	F 803	1974	-	01.08.2014
5	F 803	1901	-	01.08.2014
6	F 801	1989	-	10.07.2013
7	F 803	1905	-	01.08.2014
8	F 801	1977	-	10.07.2013
9	F 801	1982	-	10.07.2013
10	F 802	1974	2016	01.01.2015
11	F 801	1974	1999	01.06.2018
12	F 803	1929	1994	01.08.2014
13	F 802	1900	1998	01.07.2016
14	F 803	1900	1995	01.08.2014
15	8 H3	1913	-	01.02.2020
16	F 802	1993	2014	01.06.2015
17	F 802	1955	2014	01.01.2014
18	F802	1955	-	01.01.2014
19	F 802	1955	1993	01.01.2014
20	F 802	1912	2005	01.06.2014
21	F 802	1915	1997	01.06.2015
22	F 802	1994	2000	01.06.2015
23	F 802	1955	-	01.01.2014
24	F 802	1905	1994	01.06.2015
25	F 802	1911	2000	01.06.2014
26	8 H3	1950	-	01.05.2020
27	F 802	1951	-	01.01.2016
28	8 H3	1911	-	01.02.2020
29	F 802	1964	1995	01.01.2015

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
30	8 H3	1959	-	01.02.2020
31	F 802	1951	1995	01.06.2016
32	F 802	1962	-	01.01.2016
33	8 H3	1919	-	01.02.2020
34	8 H3	1905	-	01.02.2020
35	8 H3	1965	-	01.02.2020
36	F 802	1930	1998	01.06.2016
37	8 H3	1911	-	01.07.2020
38	8 H3	1990	-	01.02.2020
39	8 H3	1965	-	01.02.2020
40	8 H3	1955	-	01.02.2020
41	F 802	1949	1990	01.06.2016
42	F 802	1952	2014	01.01.2016
43	F 802	1952	2014	01.01.2016
44	8 H3	1958	-	01.02.2020
45	8 H3	1955	-	01.02.2020
46	F 802	1968	2015	01.05.2016
47	8 H3	1959	-	01.02.2020
48	F 803	1920	1998	01.08.2014
49	F 802	1958	1990	01.01.2017
50	F 802	1958	1990	01.01.2017
51	F 802	1962	1993	01.05.2015
52	F 802	1950	1990	01.01.2017
53	F 802	1954	1990	01.01.2017
54	F 802	1973	1996	01.01.2015
55	F 802	1954	1990	01.01.2017
56	F 802	1955	1990	01.01.2017
57	F 802	1955	1990	01.01.2017
58	F 802	1962	2001	01.05.2015
59	F 802	1950	1990	01.05.2015
60	F 802	1962	1992	01.05.2015
61	F 803	1987	1994	01.08.2014

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
62	F 803	1935	1993	01.08.2014
63	F 802	1938	1997	01.05.2016
64	F 802	1938	1997	01.05.2016
65	F 802	1938	1997	01.05.2016
66	F 802	1938	1997	01.05.2016
67	F 802	1938	1997	01.05.2016
68	8 H4	1920	2002	01.10.2018
69	8 H4	1952	-	01.10.2018
70	8 H4	1936	2016	01.10.2018
71	F 803	1913	1996	01.06.2017
72	F 803	1932	1994	01.08.2014
73	F 803	1900	-	01.06.2017
74	F 802	1905	2004	01.05.2015
75	F 803	1900	-	01.06.2017
76	F 803	1995	-	01.06.2017
77	F 803	1900	1998	01.06.2017
78	F 802	1954	-	01.01.2014
79	F 803	1907	-	01.06.2017
80	F 803	1998	-	01.08.2014
81	F 803	1955	1999	01.08.2014
82	F 803	1910	1994	01.08.2014
83	F 802	1936	1995	01.06.2015
84	F 802	1938	-	01.06.2015
85	F 802	1900	-	01.06.2015
Summe				

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2
1	F 803	797	-	1.471	1.197	274
2	F 801	2.359	-	5.196	3.641	1.555
3	8 H3	8.065	-	6.181	3.737	2.444
4	F 803	7.368	-	4.681	4.432	249
5	F 803	456	-	1.284	1.041	243
6	F 801	1.341	-	1.420	1.117	303

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2
7	F 803	698	-	2.398	2.074	324
8	F 801	2.339	-	1.479	1.479	0
9	F 801	1.041	-	1.191	1.191	0
10	F 802	5.062	-	5.638	5.638	0
11	F 801	4.816	-	2.802	2.802	0
12	F 803	1.003	-	470	470	0
13	F 802	1.875	-	1.754	1.515	239
14	F 803	300	-	538	538	0
15	8 H3	334	-	374	374	0
16	F 802	391	-	1.143	792	351
17	F 802	541	-	832	832	0
18	F802	387	-	779	678	101
19	F 802	628	-	789	789	0
20	F 802	369	-	932	932	0
21	F 802	1.001	-	711	711	0
22	F 802	222	-	335	335	0
23	F 802	1.335	-	1.148	1.148	0
24	F 802	653	-	831	831	0
25	F 802	639	-	995	995	0
26	8 H3	358	-	950	820	130
27	F 802	308	-	916	739	177
28	8 H3	144	-	285	285	0
29	F 802	709	-	2.064	2.064	0
30	8 H3	326	-	368	368	0
31	F 802	3.035	-	1.818	1.818	0
32	F 802	1.035	-	834	834	0
33	8 H3	448	-	489	489	0
34	8 H3	1.503	-	1.322	1.322	0
35	8 H3	726	-	388	388	0
36	F 802	3.610	-	3.892	3.747	145
37	8 H3	694	-	1.035	921	114
38	8 H3	235	-	562	454	108

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2
39	8 H3	1.062	-	736	636	100
40	8 H3	198	-	311	311	0
41	F 802	366	-	625	625	0
42	F 802	585	-	856	856	0
43	F 802	475	-	856	856	0
44	8 H3	184	-	606	186	420
45	8 H3	246	-	339	339	0
46	F 802	2.058	-	2.472	2.409	63
47	8 H3	321	-	547	497	50
48	F 803	810	-	477	477	0
49	F 802	6.028	-	2.767	2.767	0
50	F 802	860	-	552	552	0
51	F 802	9.095	-	3.006	3.006	0
52	F 802	1.123	-	778	778	0
53	F 802	2.852	-	1.984	1.984	0
54	F 802	9.132	-	8.951	8.951	0
55	F 802	1.106	-	1.299	1.299	0
56	F 802	768	-	848	848	0
57	F 802	1.668	-	1.251	1.251	0
58	F 802	15.016	-	4.995	4.995	0
59	F 802	1.723	-	818	818	0
60	F 802	864	-	395	395	0
61	F 803	1.210[E]	694 / 1000stel	813	253	560
62	F 803	2.880	-	2.053	2.053	0
63	F 802	1.110	-	329	329	0
64	F 802	950	-	328	328	0
65	F 802	1.100	-	328	328	0
66	F 802	910	-	328	328	0
67	F 802	1.120	-	330	330	0
68	8 H4	4.152	-	1.626	510	1.116
69	8 H4	259	-	743	326	417
70	8 H4	24.942	-	13.414	13.414	0

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
71	F 803	646	-	1.210	1.048	162
72	F 803	858	-	356	356	0
73	F 803	471	-	398	398	0
74	F 802	1.129	-	1.100	1.100	0
75	F 803	580	-	1.242	1.104	138
76	F 803	652	-	1.553	149	1.404
77	F 803	1.167	-	489	489	0
78	F 802	3.201	-	1.982	1.982	0
79	F 803	640	-	1.569	897	672
80	F 803	2.709	-	2.941	2.941	0
81	F 803	7.891	-	6.642	6.482	160
82	F 803	1.130	-	900	900	0
83	F 802	429	-	383	383	0
84	F 802	500	-	378	378	0
85	F 802	674	-	974	974	0
Summe		175.001		138.173	126.154	12.019

Nr.	Gesellschaft	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 803	Bt
2	F 801	Si, Bt
3	8 H3	Sa, A, B, S
4	F 803	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
5	F 803	Bt
6	F 801	Sa, A, F, B
7	F 803	F, Bt
8	F 801	Sa, F, Bt, S
9	F 801	Sa, A, Bt
10	F 802	Si, Sa, A, F, B
11	F 801	Si, Sa, F, B
12	F 803	Si, Sa, F
13	F 802	D, Sa
14	F 803	D, Ft
15	8 H3	Bt

Nr.	Gesellschaft	Ausstattungsmerkmale[D]
16	F 802	A, Bt
17	F 802	Bt, D, Sa, Ft
18	F802	Bt, Ft
19	F 802	Bt, Ft
20	F 802	D, Ft, Bt
21	F 802	Si, Bt, Sa
22	F 802	Ft, Bt
23	F 802	Sa, Ft
24	F 802	D
25	F 802	Sa, F, Bt
26	8 H3	Bt
27	F 802	Bt
28	8 H3	
29	F 802	Si, A, Ft, B
30	8 H3	Bt
31	F 802	Si, Ft
32	F 802	Si
33	8 H3	Si
34	8 H3	Ft, Bt, Sa, Si
35	8 H3	Bt, Si
36	F 802	Bt
37	8 H3	
38	8 H3	
39	8 H3	Si, Sa
40	8 H3	
41	F 802	Sa
42	F 802	Bt
43	F 802	Bt
44	8 H3	
45	8 H3	F
46	F 802	Sa, Bt
47	8 H3	Si

Nr.	Gesellschaft	Ausstattungsmerkmale[D]
48	F 803	
49	F 802	F, Bt
50	F 802	Bt
51	F 802	F
52	F 802	Bt
53	F 802	Si, B
54	F 802	Si, Sa, A, F, B
55	F 802	F
56	F 802	F
57	F 802	F, Bt
58	F 802	F, B
59	F 802	
60	F 802	F
61	F 803	Sa
62	F 803	Bt, Si, F
63	F 802	F, Bt
64	F 802	F, Bt
65	F 802	F, Bt
66	F 802	F, Bt
67	F 802	F, Bt
68	8 H4	Sa, F, Bt
69	8 H4	Sa, A, B
70	8 H4	Sa, B
71	F 803	Bt, D
72	F 803	B, F
73	F 803	F, Sa
74	F 802	Sa
75	F 803	D
76	F 803	D, Ft, Sa, A, Bt
77	F 803	D, Sa
78	F 802	Sa, F, Bt
79	F 803	A, Bt

Nr.	Gesellschaft	Ausstattungsmerkmale[D]
80	F 803	Sa, A, F
81	F 803	D, Sa, Bt
82	F 803	Sa, Ft
83	F 802	
84	F 802	D, Si, F, Bt
85	F 802	D, Sa, Bt
Summe		

[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
[E] Geringfügige Korrektur der Grundstückgröße wegen Beachtung der Miteigentumsanteile

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21,23
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12[K]
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11[K]
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24[K]
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9[K]
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Staße. 326
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21[K]
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8
63	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49
68	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11
69	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14[K]
70	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 unger.
71	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29
72	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47
73	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14
74	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a
75	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37
76	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17
77	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10[K]

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
78	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze
79	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a
80	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31 - 35
81	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße1-9[K]
82	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15
83	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50
84	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36
85	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze
Summe				

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F]	Vermietungsstand Gewerbe[F]
1	F 803	100,0%	100,0%	100,0%
2	F 801	99,1%	98,8%	100,0%
3	8 H3	99,0%	98,3%	100,0%
4	F 803	95,5%	95,2%	100,0%
5	F 803	100,0%	100,0%	100,0%
6	F 801	100,0%	100,0%	100,0%
7	F 803	97,2%	96,8%	100,0%
8	F 801	100,0%	100,0%	-
9	F 801	100,0%	100,0%	-
10	F 802	93,9%	93,9%	-
11	F 801	89,9%	89,9%	-
12	F 803	100,0%	100,0%	-
13	F 802	92,1%	90,8%	100,0%
14	F 803	100,0%	100,0%	-
15	8 H3	76,5%	76,5%	-
16	F 802	82,2%	74,2%	100,0%
17	F 802	100,0%	100,0%	-
18	F 802	100,0%	100,0%	100,0%
19	F 802	100,0%	100,0%	-
20	F 802	100,0%	100,0%	-
21	F 802	100,0%	100,0%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F]	Vermietungsstand Gewerbe[F]
22	F 802	87,5%	87,5%	-
23	F 802	100,0%	100,0%	-
24	F 802	89,4%	89,4%	-
25	F 802	100,0%	100,0%	-
26	8 H3	89,5%	87,8%	100,0%
27	F 802	65,2%	78,1%	11,3%
28	8 H3	100,0%	100,0%	-
29	F 802	89,2%	89,2%	-
30	8 H3	100,0%	100,0%	-
31	F 802	97,8%	97,8%	-
32	F 802	100,0%	100,0%	-
33	8 H3	100,0%	100,0%	-
34	8 H3	82,6%	82,6%	-
35	8 H3	100,0%	100,0%	-
36	F 802	96,0%	95,8%	100,0%
37	8 H3	100,0%	100,0%	100,0%
38	8 H3	100,0%	100,0%	100,0%
39	8 H3	82,9%	80,2%	100,0%
40	8 H3	100,0%	100,0%	-
41	F 802	73,0%	73,0%	-
42	F 802	100,0%	100,0%	-
43	F 802	100,0%	100,0%	-
44	8 H3	51,7%	50,0%	52,4%
45	8 H3	75,8%	75,8%	-
46	F 802	92,6%	92,4%	100,0%
47	8 H3	100,0%	100,0%	100,0%
48	F 803	100,0%	100,0%	-
49	F 802	95,0%	95,0%	-
50	F 802	100,0%	100,0%	-
51	F 802	98,3%	98,3%	-
52	F 802	100,0%	100,0%	-
53	F 802	100,0%	100,0%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F]	Vermietungsstand Gewerbe[F]
54	F 802	95,8%	95,8%	-
55	F 802	89,4%	89,4%	-
56	F 802	100,0%	100,0%	-
57	F 802	95,0%	95,0%	-
58	F 802	94,8%	94,8%	-
59	F 802	88,9%	88,9%	-
60	F 802	84,8%	84,8%	-
61	F 803	100,0%	100,0%	100,0%
62	F 803	100,0%	100,0%	-
63	F 802	100,0%	100,0%	-
64	F 802	100,0%	100,0%	-
65	F 802	100,0%	100,0%	-
66	F 802	100,0%	100,0%	-
67	F 802	100,0%	100,0%	-
68	8 H4	100,0%	100,0%	100,0%
69	8 H4	75,1%	62,6%	84,9%
70	8 H4	98,7%	98,7%	-
71	F 803	88,3%	86,5%	100,0%
72	F 803	100,0%	100,0%	-
73	F 803	87,7%	87,7%	-
74	F 802	100,0%	100,0%	-
75	F 803	94,7%	94,0%	100,0%
76	F 803	100,0%	100,0%	100,0%
77	F 803	72,6%	72,6%	-
78	F 802	100,0%	100,0%	-
79	F 803	95,9%	92,8%	100,0%
80	F 803	100,0%	100,0%	-
81	F 803	95,8%	95,7%	100,0%
82	F 803	84,3%	84,3%	-
83	F 802	100,0%	100,0%	-
84	F 802	100,0%	100,0%	-
85	F 802	100,0%	100,0%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F]	Vermietungsstand Gewerbe[F]
Summe		95,7%	95,7%	96,5%

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlauflaufzeiten[G]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]
1	F 803	0,0%	0,0%	100,0%	3,69
2	F 801	0,9%	0,0%	100,0%	2,25
3	8 H3	10%	46,8%	53,2%	3,42
4	F 803	4,5%	0,0%	100,0%	9,01
5	F 803	0,0%	0,0%	100,0%	4,92
6	F 801	0,0%	0,0%	100,0%	2,88
7	F 803	2,8%	19,6%	80,4%	3,92
8	F 801	0,0%	-	-	-
9	F 801	0,0%	-	-	-
10	F 802	6,1%	-	-	-
11	F 801	10,1%	-	-	-
12	F 803	0,0%	-	-	-
13	F 802	7,9%	57,4%	42,6%	1,33
14	F 803	0,0%	-	-	-
15	8 H3	23,5%	-	-	-
16	F 802	17,8%	0,0%	100,0%	1,58
17	F 802	0,0%	-	-	-
18	F 802	0,0%	100,0%	0,0%	-
19	F 802	0,0%	-	-	-
20	F 802	0,0%	-	-	-
21	F 802	0,0%	-	-	-
22	F 802	12,5%	-	-	-
23	F 802	0,0%	-	-	-
24	F 802	10,6%	-	-	-
25	F 802	0,0%	-	-	-
26	8 H3	10,5%	-	100,0%	2,67
27	F 802	34,8%	0,0%	100,0%	0,83
28	8 H3	0,0%	-	-	-
29	F 802	10,8%	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlauflaufzeiten[G]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]
30	8 H3	0,0%	-	-	-
31	F 802	2,2%	-	-	-
32	F 802	0,0%	-	-	-
33	8 H3	0,0%	-	-	-
34	8 H3	17,4%	-	-	-
35	8 H3	0,0%	-	-	-
36	F 802	4,0%	100,0%	0,0%	-
37	8 H3	0,0%	100,0%	0,0%	-
38	8 H3	0,0%	100,0%	0,0%	-
39	8 H3	17,1%	0,0%	100,0%	4,42 Jahre
40	8 H3	0,0%	-	-	-
41	F 802	27,0%	-	-	-
42	F 802	0,0%	-	-	-
43	F 802	0,0%	-	-	-
44	8 H3	48,3%	100,0%	0,0%	
45	8 H3	24,2%	-	-	-
46	F 802	7,4%	0,0%	100,0%	4,00 Jahre
47	8 H3	0,0%	100,0%	0,0%	-
48	F 803	0,0%	-	-	-
49	F 802	5,0%	-	-	-
50	F 802	0,0%	-	-	-
51	F 802	1,7%	-	-	-
52	F 802	0,0%	-	-	-
53	F 802	0,0%	-	-	-
54	F 802	4,2%	-	-	-
55	F 802	10,6%	-	-	-
56	F 802	0,0%	-	-	-
57	F 802	5,0%	-	-	-
58	F 802	5,2%	-	-	-
59	F 802	11,1%	-	-	-
60	F 802	15,2%	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlauflaufzeiten[G]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]
61	F 803	0,0%	74,9%	25,1%	1,00
62	F 803	0,0%	-	-	-
63	F 802	0,0%	-	-	-
64	F 802	0,0%	-	-	-
65	F 802	0,0%	-	-	-
66	F 802	0,0%	-	-	-
67	F 802	0,0%	-	-	-
68	8 H4	0,0%	0,0%	100,0%	1,00
69	8 H4	24,9%	0,0%	100,0%	4,11
70	8 H4	1,3%	-	-	-
71	F 803	11,7%	48,8%	51,2%	3,67
72	F 803	0,0%	-	-	-
73	F 803	12,3%	-	-	-
74	F 802	0,0%	-	-	-
75	F 803	5,3%	0,0%	100,0%	3,08
76	F 803	0,0%	71,4%	28,6%	2,19
77	F 803	27,4%	-	-	-
78	F 802	0,0%	-	-	-
79	F 803	4,1%	80,3%	19,7%	3,75
80	F 803	0,0%	-	-	-
81	F 803	4,2%	100,0%	0,0%	-
82	F 803	15,7%	-	-	-
83	F 802	0,0%	-	-	-
84	F 802	0,0%	-	-	-
85	F 802	0,0%	-	-	-
Summe		4,3%	27,5%	72,5%	3,019

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsausfallquote[I]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote
1	F 803	116	139	0,0%	2.850	37,6%
2	F 801	608	657	1,0%	12.600	45,2%

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsausfallquote[I]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote
3	8 H3	487	583	2,6%	12.700	49,6%
4	F 803	426	444	5,1%	8.740	41,5%
5	F 803	127	137	0,0%	3.080	33,4%
6	F 801	154	166	0,6%	3.660	30,9%
7	F 803	173	219	3,3%	4.830	37,3%
8	F 801	135	135	0,0%	2.810	33,1%
9	F 801	96	101	0,0%	2.560	36,3%
10	F 802	436	483	9,6%	6.960	33,3%
11	F 801	147	184	10,6%	2.710	62,7%
12	F 803	40	42	0,0%	890	43,9%
13	F 802	135	153	10,6%	2.490	64,3%
14	F 803	42	50	0,0%	1.170	31,7%
15	8 H3	29	38	23,6%	620	65,3%
16	F 802	102	119	14,2%	1.520	43,4%
17	F 802	69	73	0,0%	1.350	35,4%
18	F 802	71	72	0,0%	1.280	34,3%
19	F 802	64	69	0,0%	1.240	36,6%
20	F 802	78	81	0,0%	1.590	27,5%
21	F 802	66	72	1,5%	1.300	39,8%
22	F 802	27	33	12,7%	630	36,6%
23	F 802	104	110	1,0%	1.880	33,0%
24	F 802	60	76	13,0%	1.280	41,6%
25	F 802	70	81	0,0%	1.570	24,7%
26	8 H3	91	119	11,6%	2.260	17,7%
27	F 802	39	69	39,8%	840	50,2%
28	8 H3	20	23	0,0%	350	47,3%
29	F 802	136	166	12,9%	2.390	37,0%
30	8 H3	28	31	0,0%	500	56,5%
31	F 802	139	153	2,1%	2.340	40,0%
32	F 802	61	68	1,6%	860	40,2%

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsausfallquote[I]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote
33	8 H3	35	42	0,0%	620	38,6%
34	8 H3	78	111	19,6%	1.500	22,1%
35	8 H3	34	36	0,0%	560	69,1%
36	F 802	262	287	4,4%	4.080	48,4%
37	8 H3	77	88	0,0%	1.450	57,1%
38	8 H3	61	63	0,0%	1.010	116,1%
39	8 H3	45	67	21,0%	890	71,0%
40	8 H3	24	25	0,0%	410	134,8%
41	F 802	39	64	31,4%	860	49,4%
42	F 802	73	75	0,0%	1.070	43,9%
43	F 802	67	75	0,0%	1.060	43,7%
44	8 H3	29	58	39,9%	790	32,6%
45	8 H3	19	25	24,1%	330	184,3%
46	F 802	177	212	9,3%	2.890	0,0%
47	8 H3	41	45	0,0%	680	152,5%
48	F 803	29	30	0,0%	420	48,5%
49	F 802	164	175	5,2%	2.300	53,5%
50	F 802	35	36	0,0%	500	49,3%
51	F 802	198	208	2,0%	2.680	46,5%
52	F 802	48	51	0,0%	700	50,1%
53	F 802	130	142	0,0%	1.920	46,1%
54	F 802	570	632	4,4%	7.990	46,6%
55	F 802	70	82	11,3%	1.090	55,7%
56	F 802	56	56	0,0%	740	52,7%
57	F 802	73	88	5,2%	1.030	54,6%
58	F 802	325	369	5,8%	4.750	46,1%
59	F 802	48	57	11,1%	690	41,1%
60	F 802	23	27	14,9%	350	46,9%
61	F 803	53	56	0,0%	750	47,1%
62	F 803	141	149	0,0%	2.100	48,6%

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsausfallquote[I]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote
63	F 802	25	27	0,0%	450	38,7%
64	F 802	24	27	0,0%	450	38,6%
65	F 802	25	27	0,0%	460	37,8%
66	F 802	25	27	0,0%	450	38,6%
67	F 802	25	27	0,0%	450	38,8%
68	8 H4	166	167	0,0%	2.870	66,5%
69	8 H4	82	107	18,9%	1.820	112,0%
70	8 H4	1.464	1.610	1,3%	32.400	61,9%
71	F 803	79	90	12,3%	1.470	55,4%
72	F 803	26	27	0,0%	410	51,9%
73	F 803	23	31	14,7%	470	56,1%
74	F 802	85	92	0,0%	1.500	0,0%
75	F 803	90	98	5,3%	1.470	57,0%
76	F 803	109	109	0,0%	1.550	83,8%
77	F 803	24	35	29,4%	480	53,7%
78	F 802	167	175	0,0%	2.810	0,0%
79	F 803	106	120	3,6%	1.840	61,2%
80	F 803	227	239	1,3%	4.040	47,4%
81	F 803	368	427	5,2%	5.730	45,3%
82	F 803	55	66	16,8%	990	38,9%
83	F 802	31	32	0,0%	520	46,6%
84	F 802	32	35	0,0%	560	44,8%
85	F 802	77	87	0,0%	1.450	45,5%
Summe		10.734	12.057	4,7%	202.700	47,4%

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

[G] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen. Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

[H] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

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

[J] Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20 % sind wie folgt zu erläutern: Duisburg (Zeile 15): Eine von vier Wohnungen steht fluktuationsbedingt leer und befindet sich in der Vermietung. Essen (Zeile 27): Zwei Wohnungen und zwei Gewerbeflächen stehen zum Stichtag leer, welche aktiv am Markt angeboten werden. Essen (Zeile 39): Es befinden sich zwei von zwölf Wohnungen im fluktuationsbedingten Leerstand. Essen (Zeile 42): Von zehn Einheiten befinden sich zwei Wohnungen zum Jahresende im Leerstand. Für beide Wohnungen wird eine Sanierung vorbereitet. Essen (Zeile 44): Leerstand bei zwei Gewerbeeinheiten, die zu Wohnungen umgenutzt werden sollen. Die dazugehörigen Bauanträge sind gestellt. Sowie um eine fluktuationsbedingt leerstehende

Wohnung. Essen (Zeile 45): Eine fluktuationsbedingte Leerwohnung in Sanierungsvorbereitung. Magdeburg (Zeile 77): 2 von 5 Einheiten stehen zum Stichtag leer, die Einheiten wurden saniert und im 1. Quartal 2022 vermietet. Lübeck (Zeile 69): Das Objekt verfügt über vier Gewerbeeinheiten, ein Lager und vier Wohneinheiten. Zum Stichtag stand eine dieser Gewerbeeinheiten leer.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	F 803	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56
2	F 801	12627	Berlin	Quedlinb. Straße 10, Lyonel-Feininger Straße 21, 23
3	8 H3	13127	Berlin	Triftstraße 25, 27, 27a, 27b / Jean-Calas-Weg 56
4	F 803	12207	Berlin	Ostpreußendamm 71, 71A
5	F 803	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141
6	F 801	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47
7	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15
8	F 801	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 u. Stellplätze
9	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58
10	F 802	44801	Bochum	Gropiusweg 15, 17, 19
11	F 801	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34
12	F 803	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3
13	F 802	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a
14	F 803	01127	Dresden	Mohnstraße 32
15	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12
16	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30
17	F 802	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11
18	F 802	99089	Erfurt	Auenstraße 76
19	F 802	99092	Erfurt	Biereyestraße 14
20	F 802	99084	Erfurt	Brühler Straße 31 / 32
21	F 802	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 + Garagen
22	F 802	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122
23	F 802	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8
24	F 802	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82
25	F 802	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23
26	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1 / Kahrstraße 9, 11
27	F 802	45355	Essen	Armstraße 24
28	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
29	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18 / Helbingstraße 58
30	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326
31	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44
32	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41
33	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6
34	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172 / Grundstraße 47
35	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63
36	F 802	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73
37	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27
38	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57
39	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82
40	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26
41	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24
42	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30
43	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32
44	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4
45	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13
46	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81
47	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann- Straße 43
48	F 803	01705	Freital	Hohe Lehne 26
49	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22
50	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36
51	F 802	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)
52	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15
53	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28
54	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12
55	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28
56	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329
57	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426
58	F 802	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
59	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41 -45
60	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21
61	F 803	01809	Heidenau	Friedrich-Engels-Straße 8, 10
62	F 803	01809	Heidenau	Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8
63	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 39
64	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 43
65	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 45
66	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 47
67	F 802	04205	Leipzig	Auenweg 49
68-70	8 H4[M]	Diverse	Lübeck	Lfd. Nr. 68 - 70 gemäß Übersicht II.C.6.e)(1)
71	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87 / Schillerstraße 29
72	F 803	39114	Magdeburg	Brandtstraße 45, 47
73	F 803	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14
74	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a
75	F 803	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37
76	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17
77	F 803	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10
78	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 + Stellplätze
79	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a
80	F 803	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35
81	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik- Straße 1-9
82	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15
83	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50
84	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36
85	F 802	99423	Weimar	Lisztstraße 21 + Stellplätze
Summe				

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
1	F 803	1.495	96	91	187	12,45
2	F 801	7.250	450	443	893	12,31

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
3	8 H3	11.982	746	696	1.442	12,03
4	F 803	4.966	315	296	611	12,31
5	F 803	1.360	87	82	169	12,41
6	F 801	1.440	81	83	164	11,42
7	F 803	2.380	152	144	296	12,44
8	F 801	1.340	76	90	166	12,35
9	F 801	1.250	71	74	145	11,63
10	F 802	4.210	234	251	485	11,52
11	F 801	2.500	115	139	254	10,15
12	F 803	551	22	33	55	9,97
13	F 802	2.310	98	139	237	10,23
14	F 803	430	17	26	43	9,98
15	8 H3	510	35	31	66	12,94
16	F 802	1.133	62	64	126	11,11
17	F 802	817	49	52	101	12,34
18	F 802	653	39	41	80	12,27
19	F 802	770	46	49	95	12,33
20	F 802	850	51	51	102	11,93
21	F 802	885	51	55	106	11,90
22	F 802	395	23	24	47	11,95
23	F 802	1.060	64	67	131	12,35
24	F 802	912	52	56	108	11,91
25	F 802	830	50	49	99	11,93
26	8 H3	2.000	142	118	260	13,00
27	F 802	760	55	46	101	13,28
28	8 H3	340	24	21	45	13,20
29	F 802	1.620	90	96	186	11,53
30	8 H3	450	33	27	60	13,41
31	F 802	1.615	117	48	165	10,17
32	F 802	625	43	39	82	13,01

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
33	8 H3	600	41	37	78	12,92
34	8 H3	1.540	106	95	201	13,09
35	8 H3	650	44	39	83	12,85
36	F 802	3.400	245	100	345	10,15
37	8 H3	1.390	97	87	184	13,26
38	8 H3	1.150	76	70	146	12,71
39	8 H3	950	64	58	122	12,90
40	8 H3	480	35	28	63	13,00
41	F 802	735	53	22	75	10,15
42	F 802	773	56	48	104	13,47
43	F 802	762	55	47	102	13,47
44	8 H3	1.040	72	58	130	12,48
45	8 H3	400	28	25	53	13,11
46	F 802	1.850	134	112	246	13,32
47	8 H3	700	47	43	90	12,84
48	F 803	260	10	16	26	10,04
49	F 802	2.189	151	134	285	13,03
50	F 802	439	30	27	57	13,03
51	F 802	2.340	166	142	308	13,13
52	F 802	624	43	38	81	13,03
53	F 802	1.575	109	96	205	13,03
54	F 802	6.570	368	391	759	11,55
55	F 802	1.080	75	66	141	13,03
56	F 802	693	48	42	90	13,03
57	F 802	1.000	69	61	130	13,03
58	F 802	4.050	287	245	532	13,13
59	F 802	500	35	30	65	13,13
60	F 802	310	22	19	41	13,13
61	F 803	491	19	27	46	9,52
62	F 803	1.460	56	88	144	9,92

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %
63	F 802	301	13	18	31	10,37
64	F 802	299	13	18	31	10,37
65	F 802	300	13	18	31	10,37
66	F 802	299	13	18	31	10,37
67	F 802	301	13	18	31	10,37
68-70	8 H4[M]					
71	F 803	1.377	77	83	160	11,65
72	F 803	307	17	19	36	11,51
73	F 803	434	24	26	50	11,69
74	F 802	1.050	61	64	125	11,96
75	F 803	1.417	80	85	165	11,58
76	F 803	2.196	122	120	242	11,05
77	F 803	424	24	26	50	11,69
78	F 802	2.000	118	122	240	12,00
79	F 803	1.852	104	107	211	11,38
80	F 803	2.448	134	148	282	11,51
81	F 803	3.460	134	210	344	9,92
82	F 803	540	21	33	54	9,92
83	F 802	415	24	26	50	11,88
84	F 802	430	24	27	51	11,86
85	F 802	1.130	65	70	135	11,87
Summe		120.670	7.321	7.068	14.389	

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 803	101	12	13	13
2	F 801	96	12	65	65
3	8 H3	38	12	364	303
4	F 803	101	12	41	41
5	F 803	101	12	11	11

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
6	F 801	114	12	10	10
7	F 803	101	12	20	20
8	F 801	114	12	10	10
9	F 801	114	12	9	9
10	F 802	92	12	34	34
11	F 801	55	12	36	35
12	F 803	101	12	4	4
13	F 802	78	12	21	21
14	F 803	101	12	3	3
15	8 H3	35	12	17	17
16	F 802	91	12	9	9
17	F 802	108	12	6	6
18	F 802	108	12	5	5
19	F 802	108	12	6	6
20	F 802	104	12	7	7
21	F 802	91	12	8	8
22	F 802	91	12	3	3
23	F 802	108	12	8	8
24	F 802	91	12	8	8
25	F 802	104	12	7	7
26	8 H3	32	12	78	78
27	F 802	84	12	8	8
28	8 H3	35	12	12	12
29	F 802	92	12	13	13
30	8 H3	35	12	16	16
31	F 802	79	12	15	15
32	F 802	84	12	7	7
33	8 H3	35	12	20	20
34	8 H3	35	12	53	53
35	8 H3	35	12	22	22

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
36	F 802	79	12	31	31
37	8 H3	30	12	61	61
38	8 H3	35	12	38	38
39	8 H3	35	12	32	32
40	8 H3	35	12	16	16
41	F 802	79	12	7	7
42	F 802	84	12	9	9
43	F 802	84	12	9	9
44	8 H3	35	12	34	34
45	8 H3	35	12	14	14
46	F 802	80	12	22	22
47	8 H3	35	12	23	23
48	F 803	101	12	2	2
49	F 802	72	12	29	29
50	F 802	72	12	6	6
51	F 802	92	12	23	23
52	F 802	72	12	8	8
53	F 802	72	12	21	21
54	F 802	96	12	54	54
55	F 802	72	12	14	14
56	F 802	72	12	9	9
57	F 802	72	12	13	13
58	F 802	92	12	40	40
59	F 802	92	12	5	5
60	F 802	92	12	3	3
61	F 803	101	12	3	3
62	F 803	101	12	10	10
63	F 802	80	12	3	3
64	F 802	80	12	3	3
65	F 802	80	12	3	3

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[L]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
66	F 802	80	12	3	3
67	F 802	80	12	3	3
68-70	8 H4[M]				
71	F 803	67	12	17	17
72	F 803	101	12	2	2
73	F 803	67	12	6	6
74	F 802	92	12	9	9
75	F 803	67	12	18	18
76	F 803	67	12	26	26
77	F 803	67	12	5	5
78	F 802	108	12	15	15
79	F 803	67	12	23	23
80	F 803	101	12	19	19
81	F 803	101	12	23	23
82	F 803	101	12	4	4
83	F 802	91	12	4	4
84	F 802	91	12	4	4
85	F 802	91	12	10	10
Summe				1.705	1.643

[L] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2022).
[M] Der Erwerb der Objekte der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind auf Seite 27 unter II.C.3.b) Anschaffungsnebenkosten dargestellt.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien gekauft.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[20]
1	8 H3	50739	Köln	Escher Straße 90	w
Summe					

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Nutzfläche gesamt in m^2	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten
1	8 H3	1.177	270	1.447	11	2
Summe		1.177	270	1.447	11	2

Nr.	Gesellschaft	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	Verkaufsdatum[21]	Portfolio
1	8 H3	Global	5.380	01.07.2021	Escher Straße Köln
Summe		Global	5.380		

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH (vormals ZBI Immobilien AG) als Transaktionsberater, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement GmbH, abgewickelt.

[20] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[21] 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 § 5 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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	90.792	90.792
Anteilswert (NIW) in EUR	1.163,89	1.080,23	1.088,17	1.127,97

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 90.792 liegt (Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 30).

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,30% (Vorjahr 1,32%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten 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 Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

Für die Veräußerung von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 161 TEUR (Vorjahr 14 TEUR für Erwerb) berechnet. Dies entspricht 0,16% (Vorjahr 0,01%) des durchschnittlichen NIW.

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2021 für die Übernahme der in § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen geregelten Kosten eine Pauschalvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) erhalten.

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 § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 165 TEUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögensgegenständen).

i) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	7.879.920,36 EUR
Davon feste Vergütungen	7.229.140,93 EUR
Davon variable Vergütungen	650.779,43 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	135
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, 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 sind.

Die Vergütungspolitik soll das Ziel haben, dass die Risiken, die durch die Mitarbeitenden der KVG eingegangen werden, möglichst im Einklang mit den Risiken gebracht werden, denen die von der KVG verwalteten Investmentvermögen und die Anleger ausgesetzt sind.

Die Grundsätze des Vergütungssystems sind in einer Organisationsrichtlinie festgehalten, welche regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitenden nach der 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 Risikoträgerinnen und Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.722.913,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.722.913,71 EUR

j) 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	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für	Seite 9 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
		- Transaktionsberatung und Abwicklung Ankauf	
		- Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	
		- laufendes Management von Darlehensverträgen	
		- Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	
		• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für	
		- Informationssicherheitsbeauftragter	
		- Compliance-Beauftragter	
		- IT-Betrieb	
		- Interne Revision	
		• Vertragsabschluss über die	
		- Vermittlung von Darlehensverträgen	
		- Personaldienstleistungen	
		- Personalangelegenheiten	
		- Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement	
		- Rechnungswesen	
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 12 unter I.B.a)(1) Immobilienportfolio
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	
		• Vermietungsquote	
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 14 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
			Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 14 unter I.B.b(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten
			Vermietungsquote Seite 15 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

Besondere Regelungen gemäß Artikel 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich 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 wesentlichen Marktstörungen oder ähnliches auf.

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) 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.

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderter Mietsteigerung, erhöhtem Leerstand und erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen, sowie eine Kombination der Szenarien unter Hinzunahme verringerter Exit-Faktoren analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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.

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (29,6%), Berlin (26,6%) und Schleswig-Holstein (18,3%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den sechs Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 16,8%), eines in Lübeck (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 16,0%), eines in Gelsenkirchen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,9% und eines in Bochum (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,4%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 7,1 Mio. EUR, von welchen ca. 95% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert. Zur Umsetzung der geplanten preissteigernden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im März und April 2021 zwei Nachfinanzierungen aufgenommen (Berlin, Hellersdorf und Tosco-Portfolio). Außerdem erfolgte in 2021 der Verkauf des Objektes Köln, Escher Straße. Der Besitzübergang fand am 01.07.2021 statt.

Zum 31.12.2021 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 202,7 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 100,0 Mio. EUR nominal (96,1 Mio. EUR effektiv). Hiervon besitzt ein Anteil von 55,8% des Fremdkapitals eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Zum 31.12.2021 wurden keine Limits zur Risikosteuerung überschritten.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Die Ausbreitung des Coronavirus kann nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie können unter anderem sein: das Risiko der Abwertung von Immobilien, das Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen sowie das Risiko aufgrund mangelnder Nachfrage nach Immobilien. Kurz- und mittelfristig könnte es in Folge der beschlossenen Lockerungen von Corona-Schutzmaßnahmen zu einem erhöhten Krankenstand kommen, welcher zu Beeinträchtigungen in Prozessabläufen führen kann. Bisher konnten keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt werden.

Zudem können sich durch die Ukraine-Krise vielfältige Effekte ergeben, wobei die konkreten Folgen, auf Grund der nur schwer vorhersehbaren Dauer der Krise, auch hier nicht absehbar sind:

So sind die Auswirkungen auf die Immobilienpreise in ihrer Richtung aktuell nicht vorhersehbar. Zum einen könnte ein höheres Zinsniveau die Immobilienpreise negativ beeinflussen. Zum anderen könnten die durch die Krise steigenden Bau-Rohstoffpreise zu Preiserhöhungen führen.

Darüber hinaus können unzureichende Nachschubwege, ein Mangel an Bau-Rohstoffen und gestiegene Diesel- und Benzinkosten erhöhte Preise im Bereich Instandhaltung / Sanierung nach sich ziehen bzw. zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen.

Unklar sind außerdem die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der verhängten und ggf. zukünftig beschlossenen Sanktionen auf die deutsche Wirtschaft und den AIF. Die Koalition hat sich bereits auf ein umfassendes Paket zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen geeinigt, wodurch negative Auswirkungen gemildert werden sollen. Dazu zählt unter anderem der Heizkostenzuschuss sowie die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für drei Monate. Als weitere Maßnahmen wären beispielsweise Begrenzungen des Mietniveaus (Mietendeckel etc.) denkbar. Je nach Wahl des Instruments sind für den AIF Auswirkungen positiver oder negativer Ausprägung gegenüber dem Status quo zu erwarten.

(4) Angaben zum Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht. Dies kann z. B. durch Kreditaufnahme erfolgen. Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2021 ein Wert von 122,69%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	130.212.144,72 EUR
Barmittel	567.919,44 EUR
Gesamtrisikowert	129.644.225,28 EUR
NIW	105.671.618,47 EUR
Leverage	122,69%

l) Ergänzende Angaben nach Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit in unseren Fonds finden sie auf unserer Homepage unter www.zbi.de.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Kommanditist Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) und Kapitalkonto II (Agio) des zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der jährliche Zinssatz beträgt vom 01.01. bis 31.12.2013 4% p.a. und ab dem 01.01.2014 7,5% p.a.

Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 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 31.03. (für die Monate Januar bis April) zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Nachtrag Nummer 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. bis 31.12.2019 und von 5% p.a. ab 01.01.2020 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 5% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2021 in EUR	2013-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	4.766.555,01	24.976.945,31	29.743.500,32

(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.

Jahr	2021 in EUR	2013-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	82.857,12	2.441.480,39	2.524.337,51
Solidaritätszuschlag	4.557,16	134.281,08	138.838,24
Gesamt	87.414,28	2.575.761,47	2.663.175,75

Von den für das Jahr 2021 zu Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag ausgewiesenen Beträgen entfällt der größte Teil auf die Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft 8 H3.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen 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	2021 in %	2013-2020 in %[22]	Gesamt in %
Entnahmen	5,0	31,7	36,7
anrechenbare Steuern	0,1	2,7	2,8
Gesamt	5,1	34,4	39,5

[22] In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahreswert von 4,0% p.a. berücksichtigt. Der Start der Zeichnungsphase war am 01.03.2013 und die Auszahlungsberechtigung bestand ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten, so dass die ersten Anleger ab dem Monat Juli 2013 auszahlungsberechtigt waren. Insgesamt ist aus den v.g. Gründen für das erste Geschäftsjahr eine mögliche Auszahlung in Höhe von 2,67% zu berücksichtigen (Monate Juli bis Dezember 2013 jeweils 0,33% p.m.).

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 Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden aufgrund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF findet für den Zeitraum 2016 bis 2019 zurzeit eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen.

Bei den Beteiligungsgesellschaften F 801, F 802 und F 803 sind die Betriebsprüfungen durchgeführt worden und bereits abgeschlossen. Die Prüfungsfeststellungen für den genannten Zeitraum entfalten keine materielle Wirkung. In den am 20.04.2021 erlassenen Steuerbescheiden wurde der Vorbehalt der Nachprüfung für diese Gesellschaften aufgehoben.

Bei Kapitalgesellschaften des ZBI Professional 8 sind die Prüfungen im Wesentlichen abgeschlossen, mit Prüfungsfeststellungen ist bis dato nicht zu rechnen. Auch bei der Fondsgesellschaft selbst wurden alle prüfungsrelevanten Fragen im Rahmen der stattgefundenen Besprechungen beantwortet und umfangreich diskutiert, eine Abschlussbesprechung findet planmäßig im Frühjahr 2022 statt.

Bei den aktuellen Betriebsprüfungen der geschlossenen Publikumsfonds der ZBI Gruppe wurden folgende Themenbereiche aufgegriffen, über welche wir Sie insbesondere im Hinblick auf den ZBI Professional 8 hiermit informieren:

Seitens der Betriebsprüfung kam es zu der Feststellung, dass die Regelungen des § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden sind. Das bedeutet, dass die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Diese Regelung betrifft ausschließlich Anleger, die natürliche Personen sind. In früheren Betriebsprüfungen wurde die Nichtanwendung des § 3c Absatz 2 EStG nicht beanstandet.

Im Übrigen wurde das ursprüngliche steuerliche Konzept des ZBI Professional 8 anerkannt. Die Regelung des § 6e EStG, wonach sogenannte Fondsetablierungskosten keine sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben, sondern zu aktivierende Anschaffungskosten darstellen, findet u. a. aus Vertrauensschutzgründen keine Anwendung.

(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. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

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 GmbH, (bis 22.03.2021 firmierend unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH), Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-0, Fax: 09131 48009-1500

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

(bis 26.11.2021 firmierend unter ZBI Fondsmanagement AG) Geschäftsführung: Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-1102, Fax: 09131 48009-1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-0, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 63023-60, Fax: 09131 63023-62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.10.2017 gewählt. Nachdem die Gesellschafterversammlung 2020 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses im Rahmen des schriftlichen Beschlussverfahrens zum Geschäftsjahr 2020 zunächst um ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant war am 09.12.2021) verlängert. Da unsicher war, ob die aktuelle Corona Situation eine Präsenzveranstaltung im Dezember 2021 zuließ, wurde im Zuge des schriftlichen Verfahrens zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021 erneut die Amtszeit um ein weiteres Jahr verlängert.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com
Herr Holger Lies	

Mozartstraße 42	Tel.: 0172 7216852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 02103 334259
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de
Herr Heinz vom Schemm	
Fuhsekamp 6	Tel.: 05144 93900 oder 0176 57869095
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com
Herr Alfred Schmidt	
Neuzenlache 63	Tel.: 0176 57758528
68519 Viernheim	E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 23.03.2021 und am 28.09.2021) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 25.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte 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. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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:

- ZBI Professional 8 - auf einen Blick

- 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 zugrunde liegenden 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 insb. 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 zugrunde liegenden 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. ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2021 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 25. Mai 2021

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 25.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2022 festgestellt.