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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.07.2020 bis zum 30.06.2021

Berichtszeitpunkt: 18.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 11 - auf einen Blick

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

8. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

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

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

2. Entwicklung des ZBI Professional 11

G. Sonstige Angaben

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

2. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

3. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

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 ord-

nungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI Professional 11 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2H5X0

ISIN: DE000A2H5X08

Bewirtschaftungskennzahlen	**30.06.2021[1]**	**30.06.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag[2]	2.504 Einheiten	2.503 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag[2]	165.546 m^2	165.511 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten[3]	0 Einheiten	1.661 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[3]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	93,0%	90,6%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,34 EUR	6,28 EUR
Mietentwicklung p.a.	2,7%	
Ergebniskennzahlen	30.06.2021	30.06.2020
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	11,9 Mio. EUR	10,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	8,2 Mio. EUR	5,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	49,33 EUR	38,92 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,3 Mio. EUR	6,7 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-3,0 Mio. EUR	-2,8 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,4 Mio. EUR	-2,1 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,18%	1,18%
Bilanzielle Kennzahlen	30.06.2021	30.06.2020
Fondsvermögen (netto) / NIW	130,7 Mio. EUR	140,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	261,4 Mio. EUR	253,5 Mio. EUR
Anteilswert	754,32 EUR	808,76 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	3,75% p.a.	3,25% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,9 Mio. EUR	7,6 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	144,5 Mio. EUR	136,1 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote (gemäß konsolidiertem Abschluss)[4]	55,3%	53,7%

[1] Das Portfolio ist seit einem Jahr unverändert, so dass keine gesonderten Angaben zum like-for-like-Bestand (seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte) erfolgen müssen. Siehe hierzu Seite 34 unter Punkt II.B Tätigkeitsbericht.
[2] Einzelheiten zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten und der bewirtschafteten Fläche im Berichtszeitraum sind unter Punkt II.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 35 aufgeführt.

[3] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	94.930.481,57	72,7	101.522.252,44	72,5
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	302.284,77	0,2	102.388,38	0,1
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	35.419.843,73	27,1	39.075.348,61	27,9
4. Sonstige Vermögensgegenstände	77.789,57	0,1	0,00	0,0
Summe Aktiva	130.730.399,64		140.699.989,43	

B. Passiva

1. Rückstellungen	45.946,34	0,0	67.026,77	0,1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,0	534.691,23	0,4
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	24.683,75	0,0	8.726,01	0,0
b) Andere	1,25	0,0	0,65	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	130.852.175,31	100,1	137.590.180,91	98,2
- Kapitalrücklagen	8.660.300,00	6,6	8.660.300,00	6,2
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-8.852.707,01	-6, 8	-6.160.936,14	-4,4
Summe Eigenkapital	130.659.768,30	100,0	140.089.544,77	100,0
Summe Passiva	130.730.399,64		140.699.989,43	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.594.495,12	2.849.024,31
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.974,95	18.715,29
Summe der Erträge	2.599.470,07	2.867.739,60
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.990.007,45	-2.111.746,07
b) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-145.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-41.249,63	-31.269,65
d) Sonstige Aufwendungen	-340.850,85	-324.614,73
Summe der Aufwendungen	-2.517.107,93	-2.612.630,45
3. Ordentlicher Nettoertrag	82.362,14	255.109,15
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	82.362,14	255.109,15
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.372.488,94	1.363.307,30
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.064.259,81	-6.734.559,58
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.691.770,87	-5.371.252,28
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.609.408,73	-5.116.143,13

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 11, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10943 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

Auf Basis des mit Wirkung zum 21.09.2017 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Gemäß den Vorgaben der BaFin erfolgte im Oktober 2020 eine nachträgliche Besichtigung der Bewertungsobjekte, die bedingt durch die Regeln während der Coronavirus-Pandemie, vor dem Vorjahres-Bewertungsstichtag 30.06.2020 nicht besichtigt werden konnten. Gravierende Abweichungen zu dem zum 30.06.2020 erstellten Gutachten wurden nicht festgestellt, so dass die Verkehrswerte bestätigt wurden.

Zum Stichtag 30.06.2021 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 03.05.2021 und 18.05.2021 besichtigt. 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 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 30.06.2021 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr drei unmittelbare Beteiligungen mit Verkehrswerten von 94,9 Mio. EUR (Vorjahr 101,5 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die nachfolgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1101	18.10.2017	100,0%
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1102	01.08.2018	89,9%
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	11 H	18.12.2017	100,0%
Summe			
Summe Vorjahr			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2020 / 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[5]
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	48.053	-690	52.030
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	15.367	-338	20.641
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	16.989	-2.526	22.259
Summe	80.409	-3.554	94.930
Summe Vorjahr	87.867	-16.259	101.522

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

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

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Mio. EUR verringert. Dies resultiert mit 3,9 Mio. EUR aus der Rückzahlung von Kapitaleinlagen der F 1101 (3,6 Mio. EUR) und der F 1102 (300 TEUR), sowie mit 4,1 Mio. EUR aus einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der 11 H, denen Gewinne in Höhe von 1,4 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1101 (694 TEUR) und F 1102 (679 TEUR) gegenüberstehen.

Der Neubewertungsverlust bei der Beteiligung an der 11 H ergibt sich bei einem positiven Bewirtschaftungsergebnis von 4,2 Mio. EUR und einem Nettogewinn aus der Neubewertung der Immobilien von 4,2 Mio. EUR vor allem aus Sanierungskosten von 3,2 Mio. EUR, Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen von 3,4 Mio. EUR (davon für Gesellschafterdarlehen des AIF 2,6 Mio. EUR) sowie planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien von 5,2 Mio. EUR aufgrund der kurzen Abschreibungsdauer von drei Jahren. Bei den Gesellschaften F 1101 und F 1102 ist der Neubewertungsgewinn insbesondere auf Wertsteigerungen der Immobilien um 3,3 Mio. EUR zurückzuführen.

b) Anschaffungsnebenkosten

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[6]	Anschaffungskosten Gebühren/Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in TEUR
F 1101	10	0	0
F 1102	18.862	0	778
11 H	21	0	2
Summe	18.893	0	780

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[7]
F 1101	0	0,0	0
F 1102	778	4,1	0
11 H	2	9,5	0
Summe	780		0

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1101	0
F 1102	0
11 H	0
Summe	0

c) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 302 TEUR (Vorjahr 102 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 35,4 Mio. EUR (Vorjahr 39,1 Mio. EUR) setzen sich aus Gesellschafterdarlehen an die 11 H zur Immobilienfinanzierung (35,3 Mio. EUR) sowie Gewinnansprüchen gegen die F 1101 aus dem Geschäftsjahr 2017 / 2018 (68 TEUR) und Ansprüchen gegen die F 1102 aus Vorabgewinnen für geleistete Kapitaleinlagen (22 TEUR) zusammen.

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

d) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen in Höhe von 46 TEUR (Vorjahr 67 TEUR) und die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen des Vorjahres (Vorjahr 543 TEUR; aktuelles Jahr 0 TEUR) betreffen im Wesentlichen Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichts. Der Vorjahresausweis enthält außerdem Rückstellungen für ausstehende Abrechnungen der Verwaltungs- und Treuhandgebühren (28 TEUR).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 25 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) handelt es sich um noch zu leistende Auszahlungen von Zwischenentnahmen an einzelne Fondsanleger.

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

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

[7] 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.

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 130,7 Mio. EUR (Vorjahr 140,1 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 12 dargestellt. Danach ergibt sich eine Verringerung um 9,4 Mio. EUR, die sich aus den prospektierten Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 6,8 Mio. EUR und dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 2,7 Mio. EUR zusammensetzt.

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

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

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

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

Zum 30.06.2021 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) entfallen mit 2,6 Mio. EUR auf Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen an die 11 H und mit 4 TEUR auf Beteiligungserträge aus dem Vorabgewinn 2020 / 2021 aus den Kapitaleinlagen des AIF bei der F 1102.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 18 TEUR) ergeben sich aus der Auflösung von Rückstellungen des vorangegangenen Geschäftsjahres und der Ausbuchung des Agios eines im Vorjahr ausgeschlossenen Anlegers.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR) betrifft die für das abgelaufene Geschäftsjahr auf Basis des durchschnittlichen NIW berechnete, umsatzsteuerfreie Vergütung für die kollektive Vermögensverwaltung durch die KVG.

Die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) entspricht der jährlichen Maximalvergütung.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) angefallen.

Die sonstigen Aufwendungen des Berichtsjahres in Höhe von insgesamt 341 TEUR (Vorjahr 325 TEUR) enthalten insbesondere die Treuhandvergütung (244 TEUR, Vorjahr 259 TEUR). Weitere Posten sind Negativzinsen auf Bankguthaben, Buchhaltungskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Insgesamt ergibt sich danach ein positives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 255 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Der nicht realisierte Verlust in Höhe von 2,7 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen setzt sich im Vergleich zum Vorjahr (Verlust von 5,4 Mio. EUR) wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2020/2021 in TEUR	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in TEUR
F 1101	694	-950
F 1102	679	1.363
11 H	-4.064	-5.784
Gesamt	-2.692	-5.371

Die Verbesserung des nicht realisierten Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligungen um 2,7 Mio. EUR ist vor allem auf den um 4,1 Mio. EUR auf 7,9 Mio. EUR gestiegenen Gewinn aus der Neubewertung der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich insbesondere die infolge der Immobilienerwerbe des Vorjahres um 1,2 Mio. EUR erhöhten Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten sowie latente Steuern in Höhe von 453 TEUR aus der Immobilienneubewertung bei der 11 H aus.

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	82.362,14	82.362,14
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-82.362,14	-82.362,14
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	140.089.544,77	140.089.544,77
1. Zwischenentnahmen	0,00	-6.820.367,74	-6.820.367,74
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	82.362,14	82.362,14
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.691.770,87	-2.691.770.87
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	130.659.768,30	130.659.768,30

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	173.216.000,00	173.216.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	8.660.300,00	8.660.300,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-14.009.489,35	-14.009.489,35
- Gutschrift Vorabgewinne[8]	0,00	19.836.492,21	19.836.492,21
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-28.354.335,34	-28.354.335,34
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-8.852.707,01	-8.852.707,01
- Belastung Vorabgewinne[8]	0,00	-19.836.492,21	-19.836.492,21
Stand 30.06.2021	0,00	130.659.768,30	130.659.768,30

[8] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 25 dargestellt.

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	130.659.768,30	140.089.544,77	97.311.913,63	41.652.166,29
Wertentwicklung absolut in EUR	-9.429.776,47	42.777.631,14	55.659.747,34	41.652.166,29
Wertentwicklung in %	-6,73	43,96	133,63	100,00

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 8 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Reduzierung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Mio. EUR ergibt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 82 TEUR, welches durch das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 2,7 Mio. EUR und prospektgemäße Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 6,8 Mio. EUR gemindert wurde.

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 Anlegerverwaltung unter Bekanntmachungen.

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

e) Bestand der zum 30.06.2021 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße 20, 20a u.a.
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
17	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
18	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193
20	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
21	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
22	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245, u.a.
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
39	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25
40	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30
41	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20
42	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a[E] (vormals Maxim-Gorki-Straße 2)
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6-8
	Summe			

Nr.	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
1	W	1979	1998	01.01.2020
2	W	1996	-	01.03.2019
3	W	1912	-	01.08.2018
4	W	1956	1985	01.08.2019
5	M	1961	2003	01.08.2019
6	W	1920	-	01.08.2018
7	W	1994	-	01.04.2020
8	M	1907	-	01.04.2020

Nr.	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
9	W	1928	-	01.04.2020
10	M	1993	-	01.04.2020
11	W	1927	-	01.04.2020
12	W	1910	1994	01.04.2020
13	W	1968	-	01.02.2019
14	W	1923	2003	01.08.2019
15	W	1873	2000	01.08.2019
16	W	1929	-	01.08.2019
17	W	1955	2006	01.08.2019
18	W	1969	-	01.08.2019
19	W	1939	2002	01.08.2019
20	W	1965	-	01.08.2019
21	W	1950	2004	01.08.2019
22	W	1950	-	01.08.2019
23	W	1952	2002	01.08.2019
24	W	1963	2007	01.08.2019
25	W	1953	2000	01.08.2019
26	M	1920	-	01.08.2019
27	W	1953	1989	01.08.2019
28	W	1960	-	01.03.2019
29	W	1963	-	01.08.2019
30	W	1967	2011	01.08.2019
31	W	1929	-	01.08.2019
32	W	1995	-	01.08.2018
33	W	1910	-	01.04.2020
34	W	1900	-	01.04.2020
35	W	1900	-	01.04.2020
36	W	1903	-	01.04.2020
37	M	1900	-	01.04.2020
38	W	1914	-	01.04.2020
39	W	1955	-	01.03.2019
40	W	1958	-	01.03.2019

Nr.	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
41	W	1938	2004	01.08.2019
42	W	1956	-	01.03.2019
43	W	1953	-	01.03.2019
44	W	1890	-	01.08.2018
45	W	1890	-	01.08.2018
46	W	1900	-	01.08.2018
47	W	1999	-	31.12.2019
48	W	1967	-	01.01.2019
49	W	1997	-	01.03.2018
50	M	1969	-	01.03.2019
51	W	1932	-	01.08.2018
52	M	1900	-	01.08.2018
53	w	1890	-	01.08.2018
54	W	1901	-	01.08.2018
55	W	1900	-	01.08.2018
56	W	1913	-	01.08.2018
57	M	1910	-	01.08.2018
58	W	1900	-	01.08.2018
59	W	1902	-	01.08.2018
60	W	1900	-	01.08.2018
61	W	1900	-	01.08.2018
62	W	1900	-	01.08.2018
63	W	1900	-	01.08.2018
64	W	1900	-	01.08.2018
65	W	1900	-	01.08.2018
66	W	1900	-	01.08.2018
67	W	1910	-	01.08.2018
68	W	1900	1997	01.08.2018
69	W	1900	-	01.08.2018
70	W	1899	-	01.08.2018
71	W	1920	2014	01.06.2019
72	W	1880	-	01.08.2018

Nr.	Art des Grundstückes[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]
73	M	1895	-	01.08.2018
74	M	1911	-	01.08.2018
75	M	1967	2017	01.04.2019
76	W	1967	-	01.01.2019
77	W	1910	-	01.01.2019
78	W	1960	-	01.01.2019
79	M	1996	-	01.04.2020
80	W	1957	-	01.02.2019
81	W	1961	-	31.12.2019

Nr.	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteil[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
1	15.004	-	9.434	9.434	0
2	2.518	-	5.889	5.889	0
3	922	-	318	318	0
4	2.566	-	2.524	2.128	396
5	481	-	686	539	147
6	940	-	789	789	0
7	1.010	-	765	765	0
8	470	-	812	557	255
9	820	-	461	461	0
10	698	-	642	267	375
11	700	-	681	590	91
12	1.217	-	1.488	1.488	0
13	2.779	-	3.335	3.335	0
14	824		533	533	0
15	19.489	-	14.912	14.712	200
16	681	-	506	506	0
17	824	-	362	362	0
18	3.261	-	1.920	1.920	0
19	2.267	-	994	994	0
20	240	-	496	473	23
21	1.486	-	848	848	0
22	7.726	-	4.568	4.568	0

Nr.	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteil[c]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
23	949	-	1.225	1.225	0
24	473	-	488	488	0
25	632	-	985	985	0
26	285	-	450	358	92
27	3.117	-	1.289	1.289	0
28	978	-	1.220	1.220	0
29	6.837	-	2.788	2.788	0
30	61.435	-	35.341	35.273	68
31	14.471	-	6.650	6.650	0
32	2.158	-	502	502	0
33	850	-	505	505	0
34	610	-	368	368	0
35	700	-	834	834	0
36	480	-	818	818	0
37	1.143	-	1.051	809	242
38	428	-	403	403	0
39	556	-	338	338	0
40	596	-	563	563	0
41	5.267	-	3.288	3.288	0
42	181	-	364	364	0
43	319	-	407	394	13
44	288	-	480	480	0
45	332	-	607	607	0
46	274	-	786	707	79
47	1.106	-	1.643	1.643	0
48	1.559	-	1.552	1.552	0
49	8.071	-	9.144	9.144	0
50	161	-	331	225	106
51	590	-	770	770	0
52	430	-	1.366	1.022	344
53	344	-	858	858	0
54	530	-	1.289	1.289	0

Nr.	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteil[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²
55	560	-	779	779	0
56	489	-	775	750	25
57	300	-	659	527	132
58	430	-	706	706	0
59	520	-	1.305	1.305	0
60	240	-	337	337	0
61	530	-	1.416	1.416	0
62	380	-	904	904	0
63	370	-	736	736	0
64	510	-	1.410	1.410	0
65	370	-	839	839	0
66	360	-	821	821	0
67	410	-	754	754	0
68	610	-	688	688	0
69	410	-	819	745	74
70	645	-	1.159	1.064	95
71	2.757	-	3.235	3.235	0
72	134	-	211	211	0
73	340	-	828	648	180
74	500	-	748	578	170
75	3.965	-	6.663	3.711	2.952
76	1.017	-	1.006	891	115
77	649	-	1.202	1.202	0
78	565	-	1.270	1.139	131
79	1.240	-	1.814	949	865
80	2.325	-	1.540	1.540	0
81	2.703	-	1.256	1.256	0
	206.401		165.546	158.376	7.170

Nr.	Ausstattungsmerkmale[D]
1	Ft, Si, Sa, Bt, S
2	Sa, A, F, B
3	Sa, B

Nr.	Ausstattungsmerkmale[D]
4	Bt, Sa, Ft
5	Bt, Si, Sa, F
6	D, Sa, Bt
7	D, Sa, F, Bt
8	D, B
9	Sa, Bt
10	D, Sa
11	D, Si, Sa, Bt
12	D, Si, A, F, B
13	Si, Sa, Bt, Ft
14	-
15	Sa, Ft, Bt
16	B
17	Sa, Ft, B
18	Sa, B
19	Si, Sa, Bt
20	B
21	Bt
22	Sa, Ft, B
23	Bt
24	Sa, B
25	Bt
26	-
27	Sa, Bt
28	Ft
29	B
30	Sa, A, Bt
31	Sa
32	Sa, Bt
33	Sa, Bt
34	Sa
35	Ft, Bt

Nr.	Ausstattungsmerkmale[D]
36	D, Sa, F, Bt
37	D, Sa, Bt
38	B
39	Si
40	Si, Sa
41	-
42	Bt
43	-
44	D, Bt
45	D, A, Bt
46	D
47	B, Si
48	Sa, B
49	Si, Sa, A, F, B
50	Bt
51	Sa, F
52	D, A, Bt
53	D, B
54	D
55	D
56	D, Ft, Bt
57	D, A, B
58	D
59	D, Bt
60	D
61	D, Sa
62	D, Bt
63	D, Bt
64	D, Sa
65	D
66	D, Bt
67	D, Bt

Nr.	Ausstattungsmerkmale[D]
68	D, Sa, Bt
69	D
70	D, Bt
71	Ft, Bt
72	
73	D, Sa, Bt
74	D, Si, Sa, Bt
75	Si, Sa, A, F, B
76	Si, Sa, B
77	Bt, Si
78	Si, Sa, Bt
79	Si, Sa, A, F, B
80	F, Si, Sa, B
81	-

[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] Mit Bescheid vom 16.07.2020 Nr. 50/20 des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt Radebeul erfolgte eine Umbenennung der Anschrift von Maxim-Gorki-Straße 2 in Gutenbergstraße 2a, mit der Begründung dass es sich hier um ein Eckhaus handelt und der Haupteingang des Gebäudes sich in der Gutenbergstraße befindet.

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a.
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
17	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
18	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193
20	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70[K]
21	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
22	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a- 146b
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b[K]
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1 -9, 9a
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4
39	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25
40	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
41	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20
42	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41[K]
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42[K]
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a (vormals Maxim-Gorki-Straße 2)
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8[L]
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6-8
	Summe			

Nr.	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F)]	Vermietungsstand Gewerbe[F]	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[G]
1	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
3	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
4	84,2%	94,7%	27,5%	15,8%	100,0%
5	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
6	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
7	91,0%	91,0%	-	9,0%	
8	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	89,8%
9	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
10	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
11	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
12	97,2%	97,2%	-	2,8%	-
13	81,8%	81,8%	-	18,2%	-
14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
15	91,2%	91,1%	100,0%	8,8%	100,0%
16	92,1%	92,1%	-	7,9%	-
17	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
18	96,3%	96,3%	-	3,8%	-
19	89,0%	89,0%	-	11,0%	-

Nr.	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F)]	Vermietungsstand Gewerbe[F]	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[G]
20	77,4%	81,2%	0,0%	22,6%	-
21	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
22	89,1%	89,1%	-	10,9%	-
23	92,7%	92,7%	-	7,3%	-
24	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
25	87,7%	87,7%	-	12,3%	-
26	64,4%	81,0%	0,0%	35,6%	-
27	89,1%	89,1%	-	10,9%	-
28	90,0%	90,0%	-	10,0%	-
29	92,5%	92,5%	-	7,5%	-
30	91,0%	91,2%	0,0%	9,0%	-
31	99,2%	99,2%	-	0,8%	-
32	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
33	88,7%	88,7%	-	11,3%	-
34	85,6%	85,6%	-	14,4%	-
35	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
36	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
37	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
38	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
39	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
40	88,3%	88,3%	-	11,7%	-
41	98,6%	98,6%	-	1,4%	-
42	81,6%	81,6%	-	18,4%	-
43	86,2%	85,8%	100,0%	13,8%	100,0%
44	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
45	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
46	80,8%	89,8%	0,0%	19,2%	-
47	89,2%	89,2%	-	10,8%	-
48	81,5%	81,5%	-	18,5%	-
49	95,8%	95,8%	-	4,2%	-
50	49,8%	73,3%	0,0%	50,2%	-
51	91,6%	91,6%	-	8,4%	-

Nr.	Vermietungsstand gesamt[F]	Vermietungsstand Wohnen[F)]	Vermietungsstand Gewerbe[F]	Leerstandsquote gesamt[F]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[G]
52	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	35,2%
53	94,3%	94,3%	-	5,7%	-
54	89,4%	89,4%	-	10,6%	-
55	91,7%	91,7%	-	8,3%	-
56	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
57	80,0%	100,0%	0,0%	20,0%	-
58	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
59	93,9%	93,9%	-	6,1%	-
60	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
61	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
62	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
63	93,2%	93,2%	-	6,8%	-
64	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
65	91,8%	91,8%	-	8,2%	-
66	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
67	90,1%	90,1%	-	9,9%	-
68	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
69	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
70	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
71	90,3%	90,3%	-	9,7%	-
72	100,0%	100,0%	-	0,0%	-
73	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
74	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
75	87,8%	78,1%	100,0%	12,2%	0,0%
76	96,6%	96,2%	100,0%	3,4%	0,0%
77	84,9%	84,9%	-	15,1%	-
78	82,7%	80,7%	100,0%	17,3%	57,7%
79	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
80	77,3%	77,3%	-	22,7%	-
81	97,9%	97,9%	-	2,1%	-
	93,1%	93,2%	89,0%	6,9%	34,2%

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[I]
1	-	-	836	943	0,0%
2	-	-	508	656	0,0%
3	-	-	24	31	0,0%
4	0,0%	-	152	170	7,3%
5	0,0%	-	47	54	2,1%
6	-	-	67	72	0,0%
7	-	-	71	85	11,3%
8	10,2%	1,67	66	72	0,0%
9	-	-	39	44	0,0%
10	0,0%	-	57	58	0,0%
11	0,0%	-	71	76	0,0%
12	-	-	133	158	4,3%
13	-	-	187	251	19,4%
14	-	-	34	38	0,0%
15	0,0%	-	852	1.032	9,7%
16	-	-	29	35	9,3%
17	-	-	24	27	0,0%
18	-	-	119	142	4,0%
19	-	-	62	74	11,4%
20	-	-	25	35	24,6%
21	-	-	56	61	0,0%
22	-	-	264	359	13,4%
23	-	-	75	88	7,4%
24	-	-	28	34	0,0%
25	-	-	54	71	14,2%
26	-	-	21	33	38,3%
27	-	-	71	93	12,3%
28	-	-	79	88	9,2%
29	-	-	166	192	7,8%
30	-	-	2.243	2.602	10,2%
31	-	-	415	489	1,9%

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[I]
32	-	-	44	50	0,0%
33	-	-	39	44	11,4%
34	-	-	26	33	16,4%
35	-	-	60	70	0,0%
36	-	-	64	72	0,0%
37	0,0%	-	78	87	0,0%
38	-	-	31	34	0,0%
39	-	-	22	26	0,0%
40	-	-	34	38	14,9%
41	-	-	201	228	1,5%
42	-	-	20	25	20,4%
43	0,0%	-	24	31	14,1%
44	-	-	32	40	0,0%
45	-	-	47	51	0,0%
46	-	-	46	59	19,4%
47	-	-	175	202	14,2%
48	-	-	132	169	18,5%
49	-	-	1.002	1.094	6,1%
50	-	-	12	24	51,0%
51	-	-	56	65	8,2%
52	64,8%	2,21	97	104	0,0%
53	-	-	59	70	6,4%
54	-	-	81	97	11,0%
55	-	-	54	63	8,5%
56	100,0%	19,52	55	63	0,0%
57	-	-	41	57	18,0%
58	-	-	42	53	0,0%
59	-	-	83	98	6,8%
60	-	-	27	27	0,0%
61	-	-	88	106	0,0%
62	-	-	59	68	0,0%

Nr.	Mietverträge mit Festlaufzeiten[G]	Restlaufzeit in Jahren[G]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[H]	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[I]
63	-	-	44	57	8,3%
64	-	-	86	114	0,0%
65	-	-	50	68	10,7%
66	-	-	58	66	0,0%
67	-	-	44	59	12,1%
68	-	-	50	57	0,0%
69	0,0%	-	55	62	0,0%
70	0,0%	-	84	89	0,0%
71	-	-	212	243	9,8%
72	-	-	15	16	0,0%
73	100,0%	4,92	64	65	0,0%
74	0,0%	-	55	58	0,0%
75	100,0%	5,14	705	834	12,5%
76	100,0%	10,05	124	129	3,9%
77	-	-	135	164	16,1%
78	42,3%	3,00	131	161	17,1%
79	0,0%	-	156	161	0,0%
80	-	-	93	135	27,3%
81	-	-	134	151	2,2%
	65,8%	5,77	11.998	14.099	7,7%

Nr.	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
1	22.500	62,2%
2	16.400	51,8%
3	820	60,0%
4	2.340	66,5%
5	750	63,9%
6	1.670	40,6%
7	2.150	17,3%
8	1.590	0,0%
9	1.090	16,5%

Nr.	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
10	1.250	17,4%
11	1.760	18,1%
12	3.890	19,6%
13	3.500	70,7%
14	550	60,2%
15	13.900	62,5%
16	490	63,4%
17	370	57,8%
18	1.920	62,8%
19	990	59,6%
20	420	62,5%
21	770	59,6%
22	5.140	65,4%
23	1.070	63,6%
24	450	60,4%
25	990	69,2%
26	370	70,9%
27	1.190	62,1%
28	1.300	50,8%
29	2.920	66,8%
30	39.200	63,8%
31	7.300	64,5%
32	1.040	48,4%
33	910	16,5%
34	640	17,4%
35	1.460	17,0%
36	1.520	16,9%
37	1.710	16,2%
38	700	15,6%
39	330	61,2%
40	490	62,4%

Nr.	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
41	3.100	58,6%
42	300	61,2%
43	420	49,5%
44	650	53,6%
45	820	44,3%
46	990	49,3%
47	5.370	67,0%
48	2.800	59,9%
49	26.300	53,2%
50	330	66,7%
51	1.540	49,3%
52	2.300	46,8%
53	1.530	51,6%
54	2.140	43,8%
55	1.400	45,1%
56	1.450	47,8%
57	1.280	57,2%
58	1.100	46,6%
59	2.260	49,8%
60	560	51,2%
61	2.380	45,2%
62	1.520	42,2%
63	1.180	51,2%
64	2.480	43,4%
65	1.470	46,7%
66	1.430	46,3%
67	1.220	49,5%
68	1.290	48,5%
69	1.340	47,1%
70	1.630	50,3%
71	4.180	67,0%

Nr.	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[J]	Fremdfinanzierungsquote[K]
72	280	43,7%
73	1.390	42,4%
74	1.240	46,3%
75	16.500	68,2%
76	2.380	55,9%
77	3.520	57,5%
78	3.450	57,0%
79	2.980	0,0%
80	1.890	67,4%
81	3.190	65,9%
	261.430	55,3%

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

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

[H] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete

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

[J] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes

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

[L] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Duisburg (Zeile20): Die leerstehende Gewerbeeinheit befindet sich im Vermarktungsprozess. Aufgrund der geringen Ausstattung (kein WC vorhanden) und der strukturschwachen Mikrolage existiert eine geringe Nachfrage. Eine der beiden leerstehenden Dachgeschosswohnungen befindet sich im Sanierungsprozess. Die andere Wohnung wird zum Stichtag durch einen Dritten unerlaubt genutzt, eine entsprechende Zahlungs- und Räumungsklage ist eingereicht. Duisburg (Zeile 26): Die einzige zum Stichtag leerstehende Wohneinheit ist zum 01.09.2021 vermietet. Die leerstehende Gewerbeeinheit befindet sich in der Vermarktung, verfügt aber nur über eine kleine Verkaufsfläche im Vergleich zur Gesamtfläche, was die Vermietung erschwert. Gelsenkirchen (Zeile 42): Der Leerstand bezieht sich auf eine Wohnung im Objekt, die zum 01.09.2021 neu vermietet ist. Krefeld (Zeile 50): Zum Stichtag 30.06.2021 stand eine von vier Wohneinheiten leer. Diese wurde saniert und befindet sich aktuell in der Vermarktung. Der weitere Leerstand ist eine eingerichtete Zahnarztpraxis, die sich ebenfalls in der Vermarktung befindet. Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und der strukturschwachen Mikrolage inkl. fehlender Parkmöglichkeiten existiert nur eine sehr geringe Nachfrage. Radevormwald (Zeile 80): Sowohl die Sanierung der vier Leerwohnungen als auch die Vermietung wird über den Voreigentümer per vertraglich gebundener Mietgarantie erbracht.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69
15	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59
17	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259
18	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193
20	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70
21	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51
22	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
39	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25
40	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30
41	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20
42	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a (vormals Maxim-Gorki-Straße 2)
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6-8
	Summe			

Nr.	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern	Sonstige Anschaffungsnebenkosten	Anschaffungsnebenkosten Gesamt	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung
	in TEUR[M]	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
1	21.450	1.394	1.231	2.625	13,43
2	14.570	938	837	1.775	12,18
3	926	61	20	81	8,75
4	2.448	167	144	311	12,70
5	755	50	44	94	12,45
6	1.328	53	28	81	6,10
7	2.125	76	139	215	10,12
8	1.540	63	89	152	9,71
9	1.050	38	69	107	10,19
10	1.244	45	79	124	9,97
11	1.750	63	109	172	9,83
12	3.870	145	242	387	10,00
13	3.481	233	223	456	13,10
14	520	35	31	66	12,69
15	13.670	911	808	1.719	12,57

Nr.	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern	Sonstige Anschaffungsnebenkosten	Anschaffungsnebenkosten Gesamt	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung
	in TEUR[M]	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
16	490	33	29	62	12,65
17	337	23	20	43	12,76
18	1.826	126	104	230	12,58
19	898	62	51	113	12,41
20	398	27	23	50	12,53
21	694	48	40	88	12,41
22	5.101	348	291	639	12,53
23	1.030	71	59	130	12,41
24	428	29	25	54	12,62
25	1.041	71	59	130	12,53
26	398	27	23	50	12,53
27	1.163	77	69	146	12,55
28	1.112	75	78	153	13,76
29	2.958	201	169	370	12,50
30	37.950	2.547	2.167	4.714	12,42
31	7.141	485	408	893	12,50
32	947	67	4	71	7,50
33	840	30	53	83	9,88
34	615	22	39	61	9,92
35	1.445	52	91	143	9,90
36	1.506	54	95	149	9,89
37	1.655	59	103	162	9,79
38	540	19	34	53	9,81
39	319	22	22	44	13,79
40	515	35	36	71	13,79
41	2.754	190	157	347	12,61
42	309	21	22	43	13,92
43	340	23	24	47	13,82
44	613	34	13	47	7,67
45	886	49	19	68	7,67

Nr.	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern	Sonstige Anschaffungsnebenkosten	Anschaffungsnebenkosten Gesamt	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung
	in TEUR[M]	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
46	957	53	20	73	7,63
47	5.100	264	293	557	10,96
48	2.905	176	181	357	12,29
49	23.050	1.527	1.448	2.975	12,91
50	371	25	26	51	13,75
51	1.370	53	29	82	5,99
52	2.002	75	43	118	5,89
53	1.465	57	31	88	6,01
54	1.806	80	39	119	6,59
55	1.245	48	27	75	6,02
56	1.164	45	25	70	6,01
57	1.513	59	32	91	6,01
58	870	34	19	53	6,09
59	1.858	82	40	122	6,57
60	494	19	11	30	6,07
61	2.011	88	43	131	6,51
62	1.225	47	26	73	5,96
63	988	38	21	59	5,97
64	2.021	89	43	132	6,53
65	1.227	54	26	80	6,52
66	1.216	53	26	79	6,50
67	1.154	45	25	70	6,07
68	1.240	48	27	75	6,05
69	1.211	45	26	71	5,86
70	1.731	95	37	132	7,63
71	3.900	205	247	452	11,59
72	212	12	3	15	7,08
73	1.274	54	27	81	6,36
74	1.001	40	21	61	6,09
75	16.080	1.147	892	2.039	12,67

Nr.	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[M]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
76	2.304	140	140	280	12,15
77	3.506	213	215	428	12,21
78	3.406	207	215	422	12,39
79	3.000	125	165	290	9,49
80	1.834	123	121	244	13,30
81	3.000	215	172	387	12,80
	246.682	14.876	13.201	28.077	

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[N]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
1	36	30	832
2	36	20	592
3	92	60	10
4	88	71	54
5	88	71	16
6	91	60	11
7	88	63	41
8	36	33	51
9	88	63	20
10	88	63	23
11	88	63	33
12	88	63	74
13	88	77	72
14	88	71	11
15	88	71	295
16	88	71	11
17	88	71	7
18	36	25	77
19	36	25	38
20	36	25	17
21	36	25	29

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[N]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
22	36	25	213
23	36	25	44
24	88	71	9
25	36	25	43
26	36	25	17
27	88	71	25
28	88	76	25
29	36	25	123
30	36	25	1.571
31	36	25	298
32	92	60	9
33	88	63	16
34	88	63	12
35	88	63	27
36	88	63	28
37	88	63	31
38	88	63	10
39	88	76	7
40	88	76	11
41	36	25	116
42	88	76	7
43	88	76	8
44	92	60	6
45	92	60	9
46	92	60	10
47	36	30	185
48	88	78	55
49	88	88	406
50	88	76	8
51	92	60	11
52	92	60	15

Nr.	Nutzungsdauer in Monaten[N]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
53	92	60	11
54	92	60	15
55	92	60	10
56	92	60	9
57	92	60	12
58	92	60	7
59	92	60	16
60	92	60	4
61	92	60	17
62	92	60	10
63	92	60	8
64	92	60	17
65	92	60	10
66	92	60	10
67	92	60	9
68	92	60	10
69	92	60	9
70	92	60	17
71	88	73	73
72	92	60	2
73	92	60	11
74	92	60	8
75	36	21	680
76	88	78	43
77	88	78	66
78	88	78	65
79	36	33	97
80	88	77	38
81	36	30	130
			7.082

Nr.	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	1.312
2	394
3	42
4	214
5	64
6	43
7	164
8	89
9	81
10	94
11	131
12	296
13	286
14	45
15	1.183
16	42
17	29
18	83
19	41
20	18
21	32
22	231
23	47
24	38
25	47
26	18
27	99
28	99
29	134
30	1.702
31	322

Nr.	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
32	37
33	63
34	46
35	109
36	113
37	123
38	41
39	28
40	46
41	125
42	27
43	30
44	24
45	35
46	38
47	278
48	220
49	1.623
50	33
51	43
52	61
53	46
54	62
55	39
56	37
57	48
58	27
59	63
60	16
61	68
62	39

Nr.	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
63	31
64	69
65	42
66	41
67	36
68	39
69	37
70	69
71	299
72	7
73	42
74	32
75	510
76	172
77	264
78	260
79	169
80	154
81	194
	13.479

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

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Geschäftsjahr 2020 / 2021 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt. Für die hier bereits erfolgten Prüfungen sind im Berichtsjahr Kosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand in Höhe von insgesamt 40 TEUR entstanden. Diese wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:

- Objekt Magdeburg-Am Polderdeich (Investitionsvolumen 1,9 Mio. EUR): Der Kaufvertrag kam durch eine verkäuferseitige Absage nicht zustande.
- Portfolio Oranienburg / Königs Wusterhausen (Investitionsvolumen 13,8 Mio. EUR): Ein Ankauf war aufgrund von Bau- und Ausführungsmängeln sowie die nicht vorhandene Möglichkeit, die Risiken beim Verkäufer zu verorten, nicht umsetzbar.

Alle vorgenannten abgebrochenen Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG als Transaktionsberater, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, begleitet.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Umlaufende Anteile	173.216	173.216	173.331	47.234
Anteilswert (NIW) in EUR	754,32	808,76	561,42	881,83

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 13.

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 1,9% (Vorjahr 1,8%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2020 / 2021 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583 / 2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und -abwicklung in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) berechnet. Der vorgenannte Betrag setzt sich aus Vergütungen für abgebrochene Ankaufsvorgänge und aus der Abrechnung von Ankaufsvorgängen des Vorjahres zusammen und entspricht 0,05% (Vorjahr 1,9%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

Gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages werden die auf den Kapitalkonten I und II der Kommanditisten und Anleger zu buchende Beträge ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten bis einschließlich 31.12.2018 mit 3% p.a. und ab 01.01.2019 mit 5% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden gemäß der im vorhergehenden Absatz erläuterten Verteilungsregel auf die Verlustvortragskonten gebucht.

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

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf den Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 30.08.2017 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2019), von 3,5% p.a. (bis 31.12.2020), von 4% p.a. (bis 31.12.2021), von 4,25% p.a. (bis 31.12.2023), 4,5% p.a. (bis 31.12.2025) und 5% p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.07. (für die Monate Juli bis Oktober), zum 30.11. (für die Monate November bis Februar) und zum 31.03. (für die Monate März bis Juni) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 leistete der AIF prognosegemäß Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.07. (für die Monate Juli bis Oktober), zum 30.11. (für die Monate November bis Februar) und zum 31.03. (für die Monate März bis Juni). Ab dem Geschäftsjahr 2021 / 2022 wurde die Auszahlungshöhe auf 1% p.a. der Zeichnungssumme inkl. Agio reduziert. Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlung werden unter II.B.e) Liquidität auf Seite 38 gemacht.

Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2020 / 2021 in EUR	2017-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	6.820.367,74	7.189.121,61	14.009.489,35

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen 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	2020 / 2021 in %	bis 30.06.2020 in %[9]	Gesamt in %
Entnahmen	3,75	7,50	11,25
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	3,75	7,50	11,25

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von ihnen individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten 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.

Das im Verkaufsprospekt des ZBI Professional 11 beinhaltete Steuerkonzept ging auf Basis des zum Zeitpunkt der Fondsetablierung geltenden koordinierten Ländererlasses (sogenannter 5. Bauherrenerlass bzw. Fondserlass) vom 20.10.2006 davon aus, dass die Fondsetablierungskosten im Wesentlichen als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind und unter bestimmten Voraussetzungen abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Die Höhe der Verluste im Verhältnis zum Eigenkapital in der Anlaufsphase führte zur Annahme, dass die Verlustbeschränkung gemäß § 15a EStG greift und damit Anfangsverluste in den entsprechenden Jahren mit anderen Einkünften verrechenbar sind.

[9] In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2017 / 2018 mit einem Jahreswert von 3% p.a. berücksichtigt. Durch den Start der Zeichnungsphase am 09.10.2017 waren die ersten Anleger ab Februar 2018 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2017/ 2018 ein Ansatz von 1,25% anteilig für fünf Monate (Februar bis Juni 2018) zu berücksichtigen ist.

Mit dem am 11.07.2018 veröffentlichten Urteil vom 26.04.2018 (Nr. IV R 33/15) hatte jedoch der Bundesfinanzhof (BFH) seine bisherige Rechtsprechung geändert und entschieden, dass der Fondserlass seit Inkrafttreten des § 15b EStG nicht mehr anwendbar ist. Die Fondsverwalterin ging deshalb aufgrund dieser Rechtsprechung davon aus, dass sämtliche fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gemäß dem BFH-Urteil sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Mit Nachtrag Nummer 2 vom 30.08.2018 wurde der Verkaufsprospekt entsprechend angepasst. Der Fonds wurde aufgrund der Höhe der zu erwartenden Verluste deshalb seit Fondsbeginn gemäß § 15b EStG behandelt.

Das steuerliche Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15b EStG unterliegt. Auf Grund 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 dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung versandt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF wird ab dem 30.11.2021 für den Zeitraum 2018 bis 2019 eine Betriebsprüfung stattfinden. Die entsprechende Prüfungsanordnung wurde vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen.

Bei den geschlossenen Publikumsfonds der ZBI Gruppe wurden im Rahmen der Betriebsprüfung folgende Themenbereiche aufgezeigt, über welche wir Sie hiermit, soweit sie den AIF betreffen, informieren:

Im Jahr 2019 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6e EStG auf die unter dem vorherigen Abschnitt (1) Einkommensteuer erläuterte BFH-Rechtsprechung mit einem sogenannten Nichtanwendungsgesetz reagiert. Die darin enthaltenen Regelungen sehen vor, dass die Etablierungskosten grundsätzlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. In dem aktuellen Betriebsprüfungsturnus kam es auf Grund der neuen gesetzlichen Regelung seitens der Betriebsprüfung bei den geschlossenen Publikumsfonds der ZBI Gruppe zu der Feststellung, dass die Regelungen des § 6e EStG - auch beim ZBI Professional 11 - anzuwenden sind.

Im Zuge der Betriebsprüfung wurde ebenfalls festgestellt, dass der § 3c Absatz 2 EStG bei allen Fonds greift. Das bedeutet, dass die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen, wodurch ebenfalls die Verluste entsprechend gemindert werden. Diese Regelung betrifft ausschließlich Anleger, die natürliche Personen sind.

Bezogen auf den ZBI Professional 11 hat die Betriebsprüfung im Rahmen der fondsübergreifenden Feststellungen die im 2. Nachtrag zum Verkaufsprospekt dargestellten steuerlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich § 15b EStG bestätigt (Details siehe unter dem vorherigen Abschnitt (1) Einkommensteuer). Die Folge aus der Anwendung der Berücksichtigung der Regelungen der §§ 3c und 6e ist, dass sich die Verluste der Anfangsjahre reduzieren. Eine Auswirkung auf die Steuerebene der Anleger daraus ist jedoch nicht gegeben, da die Verluste auf Basis von § 15b EStG vorgetragen werden und erst mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Der Abzug der nach § 6e aktivierten Kosten erfolgt im Jahr der Auflösung des Fonds und mindert damit die Gewinne aus Grundstücksveräußerungen.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

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

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand:

Herr Fabian John,

Michael Krzyzanek (ab 01.09.2021),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (ab 23.09.2020)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 12.12.2018 gewählt und, nach Abstimmung mit der BaFin und einer weiteren schriftlichen Beschlussfassung der Gesellschafter vom 11.03.2019 implementiert. Die Amtszeit begann nach § 18a des Gesellschaftsvertrages mit der Annahme der Wahl durch die Ausschussmitglieder und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2021 vorgesehen.

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

Herr Manfred Hopfengärtner	**(Vorsitzender des Anlegerausschusses)**
Marie-Curie-Straße 21	Tel.: 0 91 31 - 53 35 822
91052 Erlangen	E-Mail: manfredhopfengaertner@gmx.de
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0 55 1 -44 166 oder 01 71 - 64 62 376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 - 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2020 / 2021 im Rahmen von zwei Sitzungen am 09.09.2020 und am 23.03.2021 über die Entwicklung des AIF informiert. Wegen der Coronavirus-Pandemie fanden die Sitzungen nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 09.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 11 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.12.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 23.03.2017 in Kraft getreten sind.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten (Geschäfts-)Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist, und somit bis zum 30.06.2025 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um bis zu drei Jahre, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf der Festlaufzeit nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anlieger liegt.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.516 Treuhandverträgen	173.206.000
Summe Gesellschaftskapital		173.216.000
Umlaufende Anteile		173.216

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag lag zum Bilanzstichtag 30.06.2021 bei 181,9 Mio. EUR und war in voller Höhe einbezahlt.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin wurden für jeden Treugeberkommanditisten gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages pauschal 500 EUR als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB in der ab dem 18.03.2016 geltenden Fassung) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 37 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen berichtet.

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

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

b) Steuerung des AIF

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

Im Bereich 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.

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 21.09.2017, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	19.03.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	09.10.2017

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	29.11.2017	Laufendes Management von Darlehensverträgen[10]	AIF	29.11.2017
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter[10]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter[10]	KVG	01.01.2014
8	05.07.2021	Informationssicherheitsbeauftragter[10]	KVG	01.02.2014
9	10.06.2021	Compliance-Beauftragter[10]	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision[10]	KVG	01.01.2014
11	15.10.2021	IT-Betrieb[10]	KVG	01.01.2020

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

- Lfd. Nummer 8 und 9: Mit Vertragsdatum 05.07.2021 hat die KVG die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten und mit Vertragsdatum 10.06.2021 die Funktion des Compliance-Beauftragten an die ZBI GmbH jeweils mit Wirkung zum 01.07.2021 neu ausgelagert. Die bisherigen Auslagerungen der beiden Funktionen an die Treuhand GmbH Franken, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Vertrag vom 05.02.2015 bzw. 30.10.2015) endeten zu diesem Stichtag.
- Lfd. Nummer 11: Mit Vertragsdatum 09.11.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen IT-Geschäftsbesorgungsvertrag (Rahmenvertrag) mit Wirkung zum 01.07.2020 geschlossen sowie an aktuelle Bedingungen angepasst. Der ursprünglich abgeschlossene Vertrag vom 21.01.2020 (Vertragsbeginn 01.01.2020) wurde im gleichen Zug aufgehoben. Mit Vereinbarung vom 15.10.2021 trat die ZBI GmbH als Auftragnehmerin in den Rahmenvertrag zum IT-Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung zum 01.11.2021 ein. Der Rahmenvertrag mit der ZBI Immobilien AG endet zu diesem Stichtag.

[10] Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

Nr.[11]	Vergütungen	Höhe[12]	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,47%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2020 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300.000 EUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktionsberatung, Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung, Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehalte-

Nr.[11]	Vergütungen	Höhe[12]	Bemessungsgrundlage
			nen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (3% p.a. bis 31.12.2018 und 5% p.a. ab 01.01.2019) übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

[11] Begrenzung der Gebühren Nummer 1 -2 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,96% p.a. (in der Liquidationsphase auf maximal 4,21% p.a.) des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[12] Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze berücksichtigen dies. Sie enthalten keinen Umsatzsteueranteil.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.456 Wohn- und 48 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 165.546 m^2 (davon 158.376 m^2 Wohn- und 7.170 m^2 Gewerbefläche) halten.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Nordrhein-Westfalen (52%) und Sachsen (21%).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2021
Berlin	39.720	36.970	27,53	27,03
Brandenburg	1.040	970	24,19	21,90
Hamburg	5.370	5.100	26,34	29,12
Hessen	12.150	12.120	20,89	23,21
Nordrhein-Westfalen	135.590	129.411	18,30	18,18
Sachsen	55.820	52.055	27,23	23,64

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2021
Sachsen-Anhalt	8.550	8.036	21,39	18,42
Schleswig-Holstein	3.190	3.000	22,39	22,42
Summe	261.430	247.662	21,26	20,64
davon Bestandsobjekte[13]	128.710	120.733	22,74	21,12
davon Handelsobjekte[13]	132.720	126.929	20,02	20,21

In den Bundesländern Hamburg, Hessen und Schleswig-Holstein kann zum 30.06.2021 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden, was größtenteils aus sanierungsbedingten Leerständen und demzufolge geringeren Mieteinnahmen resultiert.

In Hamburg besitzt der Fonds ein einziges Handelsobjekt mit 20 Wohneinheiten. Hier resultiert der Stand aus einem Leerstand von zwei Wohneinheiten zum Bewertungsstichtag, was 10,8% der Einheiten entspricht. Aufgrund der guten Lage und des hervorragenden Objektzustandes konnten die Wohnungen bis zur Erstellung dieses Berichtes bereits wieder vermietet werden.

Die Faktorenentwicklung in Hessen resultiert vor allem aus Leerständen > 15 % zum Stichtag 30.06.2021 an den Bestandsobjekten in Offenbach am Main, Mathildenstraße 6 sowie Bleichstraße 69-71 und Hanau, Offenbacher Landstraße 3. Von den insgesamt 9 Leereinheiten konnten bis zur Erstellung dieses Berichtes vier Einheiten weitervermietet werden. Die restlichen fünf Einheiten werden nach Abschluss notwendiger Sanierungen wieder der Vermietung zugeführt.

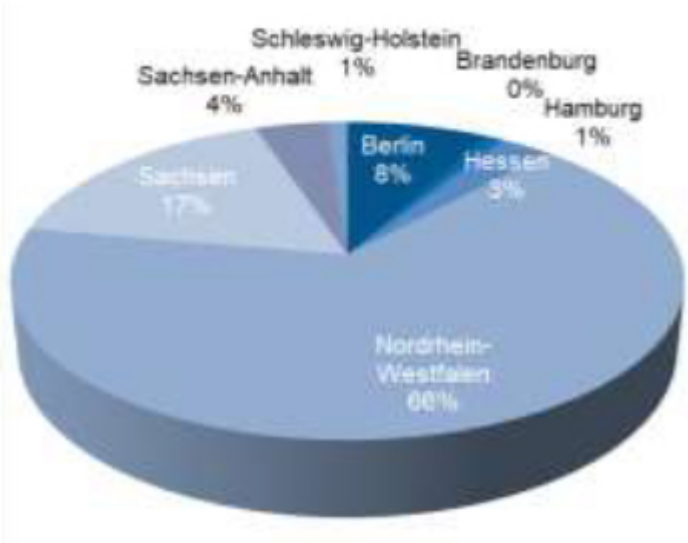
Die Abweichung des Kaufpreises im Bundesland Nordrhein-Westfalen in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr 129.431 TEUR) betrifft das Objekt Moers, Uerdingerstraße 2-8 und resultiert aus dem Kaufpreiseinbehalt für nicht erfüllte Leistungen gemäß Kaufvertrag, der endgültig beim Fonds verbleibt.

Neben den bereits getätigten Investitionen stehen dem AIF aus der Erstinvestitionstätigkeit weitere Mittel für Objektankäufe in Höhe von ca. 8 Mio. EUR zur Verfügung. Das Fondsmanagement hat sich die Vollinvestition bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 / 2022 zum Ziel gesetzt.

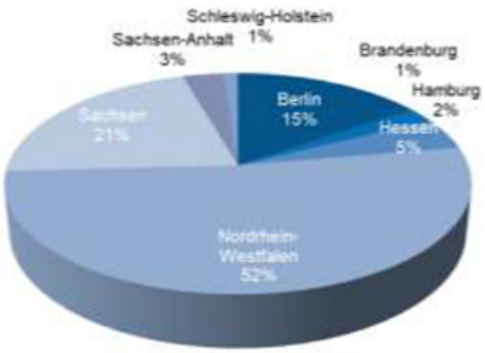
[13] Alle von den Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 11 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

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

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



Verkehrswert



Mieteinnahmen

Im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften keine neuen Einheiten erworben oder veräußert.

Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Gesamtwohnfläche kommt aus der Erweiterung einer Wohneinheit durch die Schaffung einer Dachterrasse in Mühlheim am Main, Bischof-Ketteler-Straße 23-25. Weitere Änderungen an Fläche und Anzahl der Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultieren aus der Rückführung einer Wohneinheit in ihre ursprüngliche Nutzung als Gewerbeeinheit in Duisburg, Saarbrücker Straße 44b, welche durch den Vorbesitzer ohne Beantragung einer Umnutzung zu Wohnzwecken vermietet wurde, sowie den Rückbau einer großen Wohneinheit in zwei 3-Zimmer Wohnungen in Duisburg, Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße 20, 20a u.a.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2021	Summe Einheiten 30.06.2021	Summe Einheiten 30.06.2020	Veränderung
Bestand[14]	1.183	30	1.213	1.212	+1
Handel[14]	1.273	18	1.291	1.291	0
SUMME AIF	2.456	48	2.504	2.503	+1

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

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

Bundesland	Anzahl Einheiten 30.06.2021	Anzahl Einheiten 30.06.2020	ø-Miete / m^2 in EUR 30.06.2021
WOHNEN			
Berlin	199	199	7,13
Brandenburg	6	6	7,35
Hamburg	20	20	9,64
Hessen	69	69	9,30
Nordrhein-Westfalen	1.635	1.635	5,91
Sachsen	400	400	6,12
Sachsen-Anhalt	99	99	6,05
Schleswig-Holstein	28	28	9,07
Summe WOHNEN	2.456	2.456	6,24
GEWERBE			
Hessen	3	3	12,53
Nordrhein-Westfalen	14	13	9,99
Sachsen	28	28	6,67
Sachsen-Anhalt	3	3	5,52
Summe GEWERBE	48	47	8,66
Summe GESAMT	2.504	2.503	6,34

Bundesland	Durchschnittsmiete / m^2 in EUR 30.06.2020	Vermietungsstand (m^2) in % 30.06.2021	Vermietungsstand (m^2) in % 30.06.2020
WOHNEN			
Berlin	7,06	100,0	99,6
Brandenburg	7,32	100,0	100,0
Hamburg	9,56	89,2	100,0
Hessen	9,26	84,9	94,3
Nordrhein-Westfalen	5,83	91,5	88,4
Sachsen	6,02	97,1	95,6
Sachsen-Anhalt	5,95	93,9	89,6
Schleswig-Holstein	9,01	97,9	96,5
Summe WOHNEN	6,18	93,3	91,2
GEWERBE			
Hessen	12,53	100,0	100,0
Nordrhein-Westfalen	9,92	85,6	87,6
Sachsen	6,49	95,2	91,4
Sachsen-Anhalt	5,86	54,6	100,0
Summe GEWERBE	8,55	89,0	89,8
Summe GESAMT	6,28	93,1	91,2

(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:

	2020 / 2021 in TEUR	Entspricht EUR /m^2 p.a.	2019 / 2020 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	3.039	18,36	2.076	14,56
Sanierung / Modernisierung	5.127	30,97	3.473	24,36
Summe (Aufwand)	8.166	49,33	5.549	38,92
Aktivierte Kosten	0	0,00	0	0,00
Summe	8.166	49,33	5.549	38,92

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

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Berlin, An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	104
Duisburg, Bahnhofstraße 54a-58a	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	153
Duisburg, Karl-Jarres-Straße 156-178	Wohnungssanierungen	135
Duisburg, Saarbrücker Straße 44b	Wohnungssanierungen	114
Duisburg, Husemannstraße 47-51	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	103
Duisburg, Scharnhorststraße 27-35	Laufende Instandhaltungen	108
Duisburg, Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	1.037
Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg, u.a.	Fassadensanierung inkl. Balkone, Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, erste Umsetzung des Brandschutzkonzeptes	2.447
Essen, Förderstraße 1 -9, 9a	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	171
Essen, Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	313
Freital, Kreuzstraße 8	Abdichtung des Kellers	118
Gelsenkirchen, Herzogstraße 30	Wohnungssanierungen, Zählerzentralisierung	125
Gelsenkirchen, Kärntener Ring 2-20	Wohnungssanierungen und laufende Instandhaltungen	179
Köln, Staffelsbergstraße 50-74	Erneuerung Tiefgaragentor, Wohnungssanierungen, Erneuerung Brandmeldeanlage	229
Leipzig, Eilenburger Straße 43	Dachsanierung inkl. Dachterrassenerneuerung, Fassadeninstandsetzung, Wohnungssanierungen	110

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	33.674	21,96	30.950	21,42
Langfristig (länger als fünf Jahre)	119.660	78,04	113.545	78,58
Summe	153.334	100,0	144.495	100,0

Alle Immobilien, die sich zum 30.06.2021 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaften befanden, waren finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und den Effektivstand resultiert im Wesentlichen aus dem noch nicht vollständig erfolgten Abruf zweier Darlehen des Elbland Portfolios. Der Abruf der noch frei verfügbaren Fremdmittel in Höhe von 8,4 Mio. EUR erfolgt im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand[15]	70.160	64.045	1,36
Handel[15]	83.174	80.450	1,03
SUMME	153.334	144.495	1,18

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,18% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen ist gegenüber dem Vorjahr (1,18% p.a.) unverändert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und somit seit 08.10.2020 einzuhalten. Zum Stichtag 30.06.2021 war die Vorgabe, mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel anzulegen, nicht erfüllt, da der Fonds lediglich über 4,33% Gewerbeimmobilien (im Verhältnis der Nutzfläche) verfügte. Die BaFin ist über die Grenzverletzung und deren Entwicklung seit dem 28.10.2020 in Kenntnis gesetzt. Die Einhaltung der Grenze soll im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit berücksichtigt und geheilt werden. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 94,55% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150% muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also seit 08.04.2019, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten. Die Erhöhung der Belastungsquote in die gesetzlich erlaubte Größenordnung wird im Zuge von weiteren Immobilienankäufen angestrebt.

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

d) Immobilienbewirtschaftung

Der AIF ist noch nicht voll investiert und das Portfolio seit den letzten Objektübernahmen im April 2020 unverändert. Die nachfolgend zum Stichtag 30.06. des Berichts- und des Vorjahres angegebenen Kennzahlen sind somit vergleichbar.

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2021 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2020 in %
Bestand[16]	92,6	89,3	92,7	88,7
Handel[16]	93,5	92,8	93,3	92,3
Gesamtbestand	93,1	91,2	93,0	90,6

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2021 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AlFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 12,0 Mio. EUR (Vorjahr 11,7 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 2,7% erhöht.

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

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 30.06.2021 in EUR / m^2	Wohnen 30.06.2020 in EUR / m^2	Gewerbe 30.06.2021 in EUR
Bestand[16]	6,37	6,31	6,84
Handel[16]	6,13	6,08	9,69

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 30.06.2021	Wohnen 30.06.2020	Gewerbe 30.06.2021
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR
Gesamtbestand	6,24	6,18	8,66
Immobilien-Gesellschaften	**Gewerbe 30.06.2020**	**Gesamt 30.06.2021**	**Gesamt 30.06.2020**
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR/m^2
Bestand[16]	6,75	6,39	6,32
Handel[16]	9,57	6,31	6,25
Gesamtbestand	8,55	6,34	6,28

e) Liquidität

Zum 30.06.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 3,9 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses[17] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 3,8 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem 01.07.2021 auf 1% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio) reduziert. Die Entscheidung beruht im Wesentlichen darauf, dass nach aktuellem Stand ein Verkauf der Handelsobjekte erst nach weiteren Bewirtschaftungsjahren und Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen mit einem für den Fonds signifikant positiven Ergebnis möglich ist. Aus der Herausnahme der bislang geplanten Objektverkäufe aus der Fondsplanung der kommenden Jahre ergibt sich ein fehlender Liquiditätszufluss im Fonds. Daneben ist es noch nicht gelungen, freies Investitionsvolumen in Höhe von ca. 8 Mio. EUR in attraktive Immobilien zu investieren, so dass die daraus geplanten zusätzliche Mieteinnahmen noch nicht generiert werden können.

Mit der Entscheidung zur Reduzierung der Auszahlungen kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der nach dem KAGB vorgeschriebenen Pflicht zur Liquiditätsvorsorge nach. So ist es gemäß § 30 KAGB Aufgabe des Liquiditätsmanagements, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren und entsprechend des Liquiditätsprofils sowie der Investmentstrategie zu handeln.

Im Zuge der rollierenden Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit eine Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit das bestmögliche Anlageergebnis zu erreichen. Die Anleger wurden mit den Kundeninformationsschreiben vom 30.03.2021 und 23.06.2021 über die Reduzierung der Auszahlungen und deren Hintergründe informiert.

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

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

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 / 2021 aufgrund von prospektgemäßen Zwischenentnahmen der Anleger von 6,8 Mio. EUR und des mit 2,6 Mio. EUR negativen Gesamtperiodenergebnisses einen Rückgang um 9,4 Mio. EUR auf 130,7 Mio. EUR.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie konnte die für den 26.11.2020 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019 / 2020 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 19.11.2020 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 30.06.2020 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 30.06.2021 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2019 / 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 21.01.2021 an alle Gesellschafter versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Deutschland ist seit März 2020 durch die Coronavirus-Krise und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Nach dem historischen konjunkturellen Einbruch im 2. Quartal 2020 aufgrund des ersten Lockdowns mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 9,7% gegenüber dem Vorquartal und 11,3% im Vergleich zum 2. Quartal des Jahres 2019 erholte sich die Wirtschaft aufgrund der Lockerungen bei den Corona-Beschränkungen im 3. Quartal 2020 mit

einem Plus von 8,5% zunächst deutlich, wurde danach durch die zweite Corona-Welle aber wieder stark abgebremst. Im 4. Quartal 2020 erhöhte sich die Wirtschaftsleistung nur noch um 0,3% und im 1. Quartal 2021 war erneut ein Rückgang um 2,0% gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen.

Im 2. Quartal 2021 erholte sich die deutsche Wirtschaft aufgrund der erneuten Lockerungen der Corona-Beschränkungen sowie steigender Impfquoten wieder und erzielte nach Angaben des statistischen Bundesamtes vom 24.08.2021 ein Wachstum von 1,6% gegenüber dem Vorquartal. Im Vorjahresvergleich erreichte das Bruttoinlandsprodukt ein preis- und kalenderbereinigtes Plus von 9,4% gegenüber dem 2. Quartal 2020. Es lag damit aber noch 3,3% unter dem 4. Quartal 2019, dem Quartal vor Beginn der Corona-Krise.

Von der Erholung profitierten vor allem die Bereiche, die während des ersten Lockdowns besonders stark eingebrochen waren. So verzeichnete der Außenhandel einen deutlichen Zuwachs von 26,5% bei den Exporten und von 20,1% bei den Importen. Die Ausrüstungsinvestitionen legten im Vergleich zum 2. Quartal 2020 um 20,4% zu. Die privaten Konsumausgaben stiegen nach einem Rückgang um 13,0% im Vorjahr, preisbereinigt um 6,0%. Auch die staatlichen Konsumausgaben und die Bauinvestitionen, die von dem Konjunktureinbruch des 2. Quartals 2020 weitgehend verschont geblieben waren, leisteten mit Zuwächsen von 3,7% und 2,9% ebenfalls wesentliche Beiträge zur konjunkturellen Erholung.

Auf dem Arbeitsmarkt hatte die Corona-Krise im ersten Halbjahr 2020 mit einem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen um 574.000 Personen auf rund 44,7 Mio. Personen gegenüber dem Vorjahr und einem Anstieg der Arbeitslosenquote um 1,3 Prozentpunkte auf 6,2% ebenfalls Spuren hinterlassen. Seitdem spiegelt sich der wirtschaftliche Aufschwung auch in den Arbeitsmarktdaten wider. Dies gilt insbesondere für die Kurzarbeit, von der im Juni 2020 rund 5,4 Mio. Personen betroffen waren. Im Juni 2021 wurde demgegenüber, nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit, nur noch an 1,6 Mio. Personen Kurzarbeitergeld gezahlt. Parallel dazu erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt auf 44,8 Mio. Personen und die Arbeitslosenquote verminderte sich auf 5,7%. Der Aufwärtstrend setzte sich auch im Juli und August 2021 fort. Ende August lag die Zahl der Erwerbstätigen mit rund 45,1 Mio. um 328.000 Personen über dem Vorjahr und die Arbeitslosenquote bei 5,6%.

Bei den Verbraucherpreisen, die im 2. Halbjahr 2020 noch eine rückläufige Tendenz verzeichneten, hat seit Anfang 2021 ein deutlicher Anstieg eingesetzt. Für August 2021 errechnete das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 3,9%, die damit den höchsten Stand seit Dezember 1993 erreichte. Hierzu wesentlich beigetragen haben neben der temporären Herabsetzung des Mehrwertsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 vor allem stark gestiegene Energiepreise infolge der Preisentwicklung auf den Rohölmärkten und der Einführung einer CO_2 -Emmisionsabgabe sowie Versorgungsengpässe bei Halbleitern und bei Rohstoffen für die Bauindustrie.

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank blieb angesichts der bestehenden Unsicherheiten expansiv ausgerichtet, so dass sich die Kapitalmarktzinsen weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Wohninvestmentmarkt erfreut sich trotz der Corona-Krise einer anhaltend regen Nachfrage. Nach dem Residential Report Deutschland des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate für das 1. Halbjahr 2021 wurde in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten in rund 200 Einzeldeals ein Transaktionsvolumen von knapp 9,9 Mrd. EUR erreicht, welches damit um 14% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag. Im 1. Halbjahr 2020 betrug der Investmentumsatz 12,7 Mrd. EUR und im Gesamtjahr 2020 20,8 Mrd. EUR, welcher durch die Großübernahme der ADLER Real Estate AG durch die ADO Properties S.A. mit einem Volumen von rund 6 Mrd. EUR geprägt war. Vergleichbare Transaktionen in dieser Größenordnung fanden im 1. Halbjahr 2021 nicht statt.

Gebremst wurde die Entwicklung durch das nicht ausreichende Angebot an Bestandsobjekten. Dagegen erzielten Projektentwicklungen im 1. Halbjahr 2021 einen neuen Umsatzrekord von 3,1 Mrd. EUR und trugen damit gut 31% zum Gesamtumsatzvolumen bei. Nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate unterstreicht diese Entwicklung, dass die Investoren von einer nachhaltig positiven Entwicklung der Märkte ausgehen.

Der starke Nachfrageüberhang spiegelt sich auch in der Preisentwicklung für Wohnimmobilienportfolios wider. So haben sich die Multiplikatoren in den Top-7-Städten im Schnitt vom 33,2fachen auf das 34,2fache der Mieten und in den von BNP Paribas Real Estate analysierten B-Städten vom 28,1fachen auf das 29,6fache der Mieten erhöht. Damit hielt der Druck auf die Anfangsrenditen weiter an.

Auch die Wohnungsmieten erweisen sich seit Beginn der Coronavirus-Pandemie, entgegen anfänglicher Befürchtungen, als äußerst robust und zogen in allen Städtekategorien an. Bei den Angebotsmieten für Bestandsobjekte verzeichneten dabei die Groß- und Mittelstädte mit einem Anstieg um jeweils 6% auf durchschnittlich 8,70 EUR / m^2 bzw. 8,00 EUR / m^2 die größte Wachstumsdynamik. In den Top-7-Städten betrug der Zuwachs durchschnittlich 4% auf 13,80 EUR / m^2.

Entsprechend aufwärts entwickelten sich die Neubaumieten. Insgesamt sind nach Analyse der BNP Paribas Real Estate die durchschnittlichen Angebotsmieten seit Anfang 2020 um rund 5% gestiegen. Nach Auffassung der Experten des Immobiliendienstleisters ein deutliches Indiz für die starke Resilienz des Mietwohnungsmarktes.

2. Geschäftsverlauf

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

Durch die umfassende Anpassung der Fondsplanung mit konservativen Ansätzen hat sich das Volumen für Investitionen auf 8 Mio. EUR reduziert. Das Investitionskriterium, gemäß § 2 Ziffer 3 der Anlagebedingungen mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien anzulegen, konnte im laufenden Geschäftsjahr mit 4,33% nicht erfüllt werden, soll jedoch bei Neuinvestitionen berücksichtigt werden, was allerdings die Allokation geeigneter Objekte einschränkt. Die Investitionsphase soll nun bis zum Geschäftsjahresende 2021 / 2022 abgeschlossen werden.

Der in der Fondskonzeption vorgesehene Objekthandel wurde vorerst eingestellt. Nach aktuellem Stand ist ein Verkauf von Handelsobjekten des ZBI Professional 11 erst nach entsprechender Entwicklung der Objekte, nach weiteren Bewirtschaftungsjahren und Realisierung von Wertsteigerungspotentialen mit einem für den Fonds signifikant positivem Ergebnis möglich. Aus der Herausnahme der bislang geplanten Objektverkäufe aus der Fondsplanung der kommenden Jahre ergibt sich ein fehlender Liquiditätszufluss in einer Bandbreite zwischen jährlich 2% und 4% der Bemessungsgrundlage für Auszahlungen an die Anleger. Diese Mittel sollten gemäß der bisherigen Fondsplanung erheblich zur Finanzierung der Auszahlungen an die Anleger beitragen. Dieser Sachverhalt hat, neben den Preissteigerungen im Bereich Bau- und Handwerkerleistungen, wesentlich die Entscheidung zur Auszahlungsreduzierung auf 1% p.a. bezogen auf das Kommanditkapital inkl. Agio ab dem Geschäftsjahr 2021 / 2022 beeinflusst. Gemäß Fondsprospekt waren Auszahlungen in Höhe von 4,0% p.a bis zum 31.12.2021 sowie 4,25% p.a. bis zum 30.06.2022 auf das Kommanditkapital inkl. Agio für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 prognostiziert.

Immobilienkäufe und -verkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Im Gesamtbestand waren zum Stichtag 30.06.2021 93,0% der 2.504 Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete aller zum 30.06.2021 im Bestand befindlichen Objekte konnte im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,7% gesteigert werden. Es besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial durch Mieterhöhungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen und Entwicklung des Vermietungsstandes.

Der Berliner Mietendeckel wurde im April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt und die Mietnachforderungen an die Mieter der Berliner Objekte im Juni kommuniziert. Ein Großteil der Nachzahlungen erfolgten bereits im Juni und Juli 2021.

Bis zum Stichtag 30.06. wurden im Jahr 2021 bereits 90 Wohnungssanierungen beauftragt, was sich letztendlich in höheren Mieteinnahmen und Wertzuwächsen der Immobilien auswirken soll; auch wenn mit durchschnittlichen Kosten von rd. 13,3 TEUR im Jahr 2021 für Wohnungssanierungen diese weiterhin auf hohem Niveau bleiben, was insbesondere auf die aktuellen Preissteigerungen für Rohstoffe und Handwerkerleistungen zurückzuführen ist.

In den Vermietungsaktivitäten zeichnet sich ein positiver Trend ab. Durch die in den letzten Jahren getroffenen Maßnahmen zur Entwicklung des Vermietungsstandes sowie die bereits durchgeführten Wohnungssanierungen konnte der Leerstand um 62 Wohneinheiten auf 168 Wohneinheiten (Vorjahr 230) zum Stichtag 30.06.2021 reduziert werden. Die Vermietungsquote erhöhte sich damit von 90,6% auf 93,0 % der Einheiten.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2021 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 140,1 Mio. EUR auf 130,7 Mio. EUR reduziert. Die Minderung um 9,4 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den prospektierten Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 6,8 Mio. EUR sowie dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 2,6 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 754,32 EUR unter dem Wert von 808,76 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 ein negatives Gesamtperiodenergebnis von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 5,1 Mio. EUR) aus, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 255 TEUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr 5,4 Mio. EUR) zusammensetzt.

Das realisierte Ergebnis ergibt sich aus vereinnahmten Zins-, Beteiligungs- und sonstigen Erträgen in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,9 Mio. EUR) und laufenden Fondskosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR). Die Erträge resultieren dabei mit 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) vor allem aus Zinsen für die der 11 H gewährten Gesellschafterdarlehen, während die Verwaltungs-, Treuhand- und die Verwahrstellenvergütung mit zusammen 2,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR) die wesentlichen Kostenpositionen darstellen.

Das negative nicht realisierte Ergebnis aus der Beteiligungsneubewertung von 2,7 Mio. EUR ergibt sich aus einem Verlust von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 5,8 Mio. EUR) bei der Beteiligung an der Handelsgesellschaft 11 H, bei der hohe Sanierungskosten, Zinsaufwendungen für die Gesellschafterdarlehen und planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten nur zum Teil durch Wertsteigerungen der Immobilien kompensiert werden konnten, sowie Gewinnen von jeweils 0,7 Mio. EUR bei den Beteiligungen an den Bestandsgesellschaften F 1101 (Vorjahr Verlust von 1,0 Mio. EUR) und F 1102 (Vorjahr Gewinn von 1,4 Mio. EUR).

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2021 beträgt das Eigenkapital (NIW) des AIF 130,7 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr (140,1 Mio. EUR) bedeutet dies einen Rückgang um 9,4 Mio. EUR, der auf prospektgemäßen Zwischenentnahmen in Höhe von 6,8 Mio. EUR und das negative Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 2,6 Mio. EUR zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr 602 TEUR) errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 130,7 Mio. EUR, eine Eigenkapitalquote von 99,9% (Vorjahr 99,6%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Investitionen in die Immobilien-Gesellschaften getätigt (Vorjahr 59,7 Mio. EUR).

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt sowie die prospektierten Auszahlungen an die Fondsanleger geleistet werden. Hierzu sind der Fondsgesellschaft durch Darlehenstilgungen und Zinszahlungen der 11 H in Höhe von 6,3 Mio. EUR sowie die Rückzahlung von Kapitaleinlagen der F 1101 und der F 1102 in Höhe von 3,9 Mio. EUR liquide Mittel in Höhe von 10,2 Mio. EUR zugeflossen. Zum 30.06.2021 verfügt der AIF über liquide Mittel von 302 TEUR (Vorjahr 102 TEUR). Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 7,6 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an drei Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 94,9 Mio. EUR (Vorjahr 101,5 Mio. EUR) sowie Forderungen gegen die Handelsgesellschaft 11 H in Höhe von 35,3 Mio. EUR (Vorjahr 39,0 Mio. EUR), die hauptsächlich verzinsliche Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung betreffen.

Der Rückgang der Beteiligungen um 6,6 Mio. EUR resultiert aus den Kapitalrückzahlungen der F 1101 und F 1102 sowie aus dem Nettoverlust von aus der Neubewertung der 11 H aufgrund eines negativen Periodenergebnisse der Handelsgesellschaft infolge hoher Sanierungskosten, Zinsaufwendungen für die Gesellschafterdarlehen und planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 / 2021 entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können. Ausbleibende Handelserlöse und überdurchschnittlich hohe Sanierungskosten machen jedoch eine Reduzierung der Auszahlungen an Fondsanleger erforderlich.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

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

E. Risikobericht

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

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

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

Regelmäßig werden für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden seit 31.10.2020 zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt.

Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe zum 01.07.2021 auf 1% p.a. herabgesetzt. Die Reduzierung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 38 unter II.B.e) Liquidität sowie auf Seite 41 unter II.C.2 Geschäftsverlauf näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat mittel- und langfristige Restlaufzeiten, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Marktpreisrisiken des AIF werden aufgrund gestiegener Aufwendungen im Bereich Sanierung und Modernisierung sowie des noch offenen Investitionsvolumens insgesamt als mittel eingestuft.

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. Seit dem 1. Quartal 2021 wurde der Verlustdatenprozess neu organisiert. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. 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 gering einzustufen.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes waren keine den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken erkennbar.

Es ergibt sich insgesamt eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Hinsichtlich der weiteren Konjunkturentwicklung in Deutschland gehen sämtliche Prognosen für das Gesamtjahr 2021 und das Folgejahr 2022 von einer weiteren wirtschaftlichen Erholung aus. So rechnen die fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Ihren Septemberprognosen für dieses Jahr im Durchschnitt mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,6% und für das Jahr 2022 mit einem Wachstum von 4,7%.

Für das Jahr 2021 reduzierten die Institute ihrer Einschätzung gegenüber den Prognosen vom Juni im Durchschnitt um einen Prozentpunkt. Als Gründe werden insbesondere Produktionseinschränkungen der Industrie aufgrund der Lieferengpässe bei wichtigen Vorprodukten, ein geringerer Anstieg des Exportgeschäfts sowie erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der privaten Konsumausgaben wegen der wieder steigenden Infektionszahlen genannt.

Einigkeit herrscht unter den Instituten, dass die Probleme nur vorübergehender Natur und Nachholeffekte zu erwarten sind. Im Durchschnitt wurden deshalb die Wachstumsprognosen für 2022 von durchschnittlich 4,4% auf 4,7% angehoben.

Für den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten sowohl bei Investitionen als auch bei Preisen und Mieten von einer weiterhin zumindest stabilen Entwicklung aus. Begründet wird dies bei den Investitionen und Immobilienpreisen mit dem anhaltenden Anlagedruck institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionsfonds angesichts des niedrigen Zinsniveaus und bei den Mieten mit der hohen Wohnungsnachfrage in Verbindung mit einer nach wie vor zu geringen Neubautätigkeit.

2. Entwicklung des ZBI Professional 11

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

Das Fondsmanagement strebt den Abschluss der Erstinvestitionsphase bis zum Geschäftsjahresende im Juni 2022 an. Dafür sollen die verfügbaren Investitionsmittel in Höhe von rund 8 Mio. EUR noch im laufenden Geschäftsjahr in attraktive Immobilien investiert werden. Dafür müssen zeitnah neue Investitionsmöglichkeiten akquiriert werden, welche auch einen entsprechend hohen Gewerbeanteil beinhalten, um das Investitionskriterium, von mindestens 5% Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel, zu erreichen. Eine weitere Verschiebung des Zeitpunktes der Vollinvestition kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Fokus des Fondsmanagements beim ZBI Professional 11 richtet sich neben dem Abschluss der Erstinvestitionstätigkeit auf die weitere Entwicklung der bereits angekauften Objekte, um deren Ertragswert zu steigern. Ein Schwerpunkt der Fondsplanung ist daher nach wie vor die Erhöhung der Vermietungsstände, die bedarfsgerechte Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen sowie die Umsetzung von Mieterhöhungen. In der aktuellen Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt.

Zu den größeren geplanten Investitionen in den Immobilienbestand zählen der Standort Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg 2-6, u.a. (11 H). Die Balkon- und Betonsanierung sowie die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes inkl. dessen Umsetzung wird voraussichtlich im Juni 2022 erfolgreich abgeschlossen sein. In Hamburg, Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390 (11 H) ist der Ausbau eines Spitzbodens zur Dachgeschosswohnung (ca. 90 bis 100 m^2) geplant. Und wegen aufsteigender Feuchtigkeit wird das gesamte Untergeschoss in Freital, Weißiger Straße 4 (F1101) abgedichtet.

Um der aktuellen Preisentwicklung sowie den langen Wartezeiten im Bau- und Handwerksgewerbe entgegenzuwirken, wurde bereits in der Vergangenheit mit einem überregionalen, auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Handwerksunternehmen eine Kooperation in Norddeutschland vereinbart. Dieses Konzept wird nun auf gesamt Deutschland ausgeweitet und betrifft ca. 90% der Wohnungen. Dies soll Kleinstreparaturen sowie Wohnungssanierungen beschleunigen und Kostenreduzierungen ermöglichen.

Auszahlungen an die Anleger sind im Geschäftsjahr 2021 / 2022 in reduzierter Höhe von 1 % p.a. (Bemessungsgrundlage Zeichnungssumme inklusive Agio) zu jeweils einem Drittel zu den Auszahlungsterminen zu den Monatsenden November 2021, März 2022 und Juli 2022 vorgesehen. Zu den Gründen der Reduzierung der Auszahlungen ab dem 01.07.2021 wird unter Abschnitt II.B.e) Liquidität auf Seite 38 berichtet. Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 11 im Geschäftsjahr 2021 / 2022 aus, sofern die vorgenannten Ziele hinsichtlich der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erreicht werden und die auf Seite 50 unter II.G.3.c) Aktuelles Risikoprofil beschriebenen möglichen Risiken aus der Coronavirus-Krise sich nicht realisieren.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	1.990.007,45 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen[18]	61.887,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.155,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	243.674,38 EUR
Summe		2.442.723,83 EUR

c) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV[19]

(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	5.963.916,96 EUR
Davon feste Vergütungen	5.601.950,29 EUR
Davon variable Vergütungen	361.966,67 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	110
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	1.700.791,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.489.041,52 EUR
Davon an übrige Mitarbeitende	211.750,19 EUR

[18] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beautragten Auslagerungspartner weitergeleitet.
[19] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020.

2. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1 Gesellschaftsvertrag	keine	
2 Anlagebedingungen	keine	
3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4 Verwahrstelle	keine	
5 Abschlussprüfer	keine	
6 Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners Informationssicherheitsbeauftragter und neuer Vertragsabschluss • Änderung des Auslagerungspartners Comliance Beauftragter und neuer Vertragsabschluss • Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen / Änderung des Auslagerungspartners zum IT-Betrieb und Anpassung des Vertragsverhältnisses	Seite 32 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7 Bewertungsverfahren	keine	
8 Risikoprofil	keine	
9 Kosten	keine	
10 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11 bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Dauer Erstinvestition • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Immobilienhandel Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Ausführungen zu Erstinvestition Seite 34 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio Ankaufsfaktor Seite 34 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite unter 37 II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 37 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten Vermietungsquote Seite 38 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand Immobilienhandel Seite 24 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

3. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (51,9%), Sachsen (21,4%) und Berlin (15,2%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegt eines in Essen (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 15,0%), zwei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 14,9%), eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 10,1%) und eines in Moers (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,3%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte der Fonds über ein offenes Investitionsvolumen von rund 8 Mio. EUR. Zum Berichtsstichtag war noch kein für den Fonds geeignetes Objekt allokiert.

Der Marktwert der zum 30.06.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 261,4 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 153,3 Mio. EUR nominal (144,5 Mio. EUR effektiv). Hiervon besitzt ein Anteil von 78,0% 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.

Im Berichtsjahr konnten alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe ab 01.07.2021 auf 1 % p.a. herabgesetzt. Die Reduzierung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

Die Rückstände in % der Sollmiete (Miete inklusive Nebenkosten) haben sich im Berichtsjahr auf 5,9% der Jahressollmiete erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs der Rückstände innerhalb eines Jahres um 1,9% der Jahressollmiete auf 0,97 Mio. EUR zum Geschäftsjahresende am 30.06.2021. Darüber hinaus erfolgten Ausbuchungen in Höhe von 1,04% der Sollmiete. Gemäß Fondsplanung wird mit einem Mietausfall von 2,0% p.a. kalkuliert.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nach aktueller Einschätzung im Bereich Wohnen nur eingeschränkt spürbar sein, da es sich hier um einen Grundbedarf handelt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage für Mietimmobilien im mittleren Preissegment stabil bleibt. Aufgrund der Sicherung von Mietzahlungen im wohnwirtschaftlichen Bereich durch umfangreiche staatliche Sicherungsmaßnahmen bzw. Transferleistungen für private Haushalte dürften Wohnimmobilien mit der Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum in der aktuellen Situation weniger schwankungsanfällig sein. Welchen Einfluss die Coronavirus-Pandemie auf den AIF haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Realwirtschaft ab. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie stellen sich wie folgt dar:

Risiko der Abwertung von Immobilien

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

Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Die Insolvenzantragspflicht war für Unternehmen bis zum 30.04.2021 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an Immobilien

Es besteht das Risiko, dass das eingesammelte aber noch nicht investierte Kapital mangels adäquaten Angebots an Immobilien nicht wie prognostiziert investiert werden kann. Die daraus möglichen Ertragseinbußen aus der Bewirtschaftung und dem Handel von Immobilien können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben.

Für den AIF erfolgt ein enges Monitoring der Mieteingänge, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen gegenzusteuern. Der AIF besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte und Bundesländer hinweg. Hinzu kommt der Fokus der Investitionen in die als robust eingeschätzte Anlageklasse Wohnen. Der Anteil gewerblicher Mieter im Portfolio ist gering. Es ist davon auszugehen, dass der AIF aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen sollte.

d) Leverages

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 Commitment-methode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2021 ein Wert von 99,82%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	130.730.399,64 EUR
Barmittel	302.284,77 EUR

	Leverageberechnung
Gesamtrisikowert	130.428.114,87 EUR
NIW	130.659.768,30 EUR
Leverage	99,82%

Erlangen, den 09.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 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. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 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 30. Juni 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 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:

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

•ZBI Professional 11 - auf einen Blick

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

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

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

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, zum 30. Juni 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 xx. November 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 09.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 16.12.2021 festgestellt.