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

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.07.2020 bis zum 30.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 10 - 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 10

G. Sonstige Angaben

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

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung)
EStG	Einkommensteuergesetz

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

ZBI Professional 10 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AFWX

ISIN: DE000A2AFWX9

Bewirtschaftungskennzahlen	**30.06.2021**	**30.06.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	2.874 Einheiten	3.041 Einheiten
Davon like for like Bestand[1]	2.874 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	186.576 m^2	197.629 m^2
Davon like for like Bestand[1]	186.576 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[2 / 3]	0 Einheiten	50 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	165 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	91,2%	90,2%
like for like Bestand[1]	91,2%	90,4%

Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2021	30.06.2020
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,55 EUR	6,57 EUR
like for like Bestand[1]	6,55 EUR	6,46 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	2,42%	
Ergebniskennzahlen	**30.06.2021**	**30.06.2020**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	13,8 Mio. EUR	14,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	8,8 Mio. EUR	12,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	47,07 EUR	61,87 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,1 Mio. EUR	6,4 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,0 Mio. EUR	-254,66 EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,1 Mio. EUR	-6,1 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	767 TEUR	3,4 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,50%	1,48%
Bilanzielle Kennzahlen	**30.06.2021**	**30.06.2020**
Fondsvermögen (netto) / NIW	128,2 Mio. EUR	129,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	257,6 Mio. EUR	275,4 Mio. EUR
Anteilswert	824,17 EUR	828,92 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	4,0% p.a.	4,0% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,5 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	133,2 Mio. EUR	149,6 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	51,7 %	53,6 %

[1] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 wurde ausschließlich ein kleines Arrondierungsgrundstück in Rostock, Neue Bleicherstraße 7 mit einer Fläche von 30 m^2 erworben. Die Grundstücksgröße hat sich dadurch gegenüber dem Vorjahr (258 m^2) auf 288 m^2 erhöht. Das Objekt ist unter I.C.6.e)(1) im Immobilienverzeichnis ab Seite 14 (Zeile 97) dargestellt.
[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	97.048.314,76	75,7	88.914.629,66	68,9
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	94.580,93	0,1	116.016,78	0,1
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	31.213.996,70	24,3	44.297.821,06	34,3
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.900,00	0,0	0,00	0,0
Summe Aktiva	128.361.792,39		133.328.467,50	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	96.725,00	0,1	82.330,00	0,1
2. Kredite				
a) Andere	0,00	0,0	2.016.000,00	1,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,0	2.230.853,87	1,7
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	30.534,00	0,0	26.621,66	0,0
b) Andere	0,35	0,0	0,02	0,0
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	111.542.978,36	87,0	116.644.792,37	90,4
- Kapitalrücklagen	7.779.100,00	6,1	7.779.100,00	6,0
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	8.912.454,68	7,0	4.548.769,58	3,5
Summe Eigenkapital	128.234.533,04	100,0	128.972.661,95	100,0
Summe Passiva	128.361.792,39		133.328.467,50	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in EUR	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in EUR
I. Investmenttätigkeit		

	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in EUR	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.577.000,63	3.859.110,17
Summe der Erträge	3.577.000,63	3.859.110,17
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7.333,34	-16.000,00
b) Verwaltungsvergütung	-1.709.809,59	-1.776.386,47
c) Verwahrstellenvergütung	-144.999,98	-144.999,98
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-51.022,85	-75.061,11
e) Sonstige Aufwendungen	-230.804,89	-233.124,29
Summe der Aufwendungen	-2.143.970,65	-2.245.571,85
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.433.029,98	1.613.538,32
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.433.029,98	1.613.538,32
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	5.223.477,81	1.539.640,07
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-859.792,71	-5.780.265,39
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.363.685,10	-4.240.625,32
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.796.715,08	-2.627.087,00

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

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

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 30.06.2021 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 04.05.2021 und 20.05.2021 statt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 30.06.2021 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von 97,0 Mio. EUR (Vorjahr 88,9 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1001	25.01.2016	100,0
ZBI F 1002 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1002	01.12.2017	94,9
ZBI F 1003 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1003	01.12.2017	94,9
NORDSTERN Real Estate GmbH & Co. KG, Erlangen	Nordstern	01.01.2017	94,0
ZBI Fonds 10 H/GmbH, Erlangen	10H	15.01.2016	100,0
Summe			

Name und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2020/2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[5]
ZBI F 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	23.985	-987	30.172
ZBI F 1002 GmbH & Co. KG, Erlangen	11.056	-744	19.904
ZBI F 1003 GmbH & Co. KG, Erlangen	10.730	-1.387	17.106
NORDSTERN Real Estate GmbH & Co. KG, Erlangen	-1.667	-2.557	22.201
ZBI Fonds 10 H/GmbH, Erlangen	4.940	5.846	7.665
Summe	49.044	171	97.048

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 Verkehrswert der Beteiligungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr infolge von Kapitaleinlagen im Nettobetrag von 3,8 Mio. EUR sowie einem Nettogewinn aus der Neubewertung in Höhe von 4,4 Mio. EUR um insgesamt 8,1 Mio. EUR erhöht. Zu dem Nettogewinn aus der Neubewertung hat mit 3,7 Mio. EUR insbesondere die 10 H aufgrund des erfolgreichen Verkaufs von Handelsobjekten in Werder und Nürnberg (vgl. Abschnitt I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum auf Seite 28) zu einem deutlich über den im Vorjahr ermittelten Verkehrswerten liegenden Veräußerungserlös beigetragen. Neubewertungsgewinne ergaben sich aufgrund von Wertsteigerungen der Immobilien außerdem bei der F 1001 (717TEUR) und der Nordstern (822 TEUR). Die Neubewertung der Beteiligungen an den Gesellschaften F 1002 und F 1003 führten demgegenüber zu einem Verlust in Höhe von 860 TEUR, der neben überdurchschnittlich hohen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen auch durch die Verzinsung der variablen Kapitalkonten des AIF bei diesen Gesellschaften begründet ist. Die Ansprüche daraus werden unter den Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr weist der AIF zum 30.06.2021 ein positives Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 8,9 Mio. EUR auf.

b) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[6]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR
F 1001	10	0	0
F 1002	14.991	0	69
F 1003	14.962	0	80
Nordstern	11.170	102	3.075
10 H	25	0	0

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[6]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR
Summe	41.158	102	3.224

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises
F 1001	0	0,0
F 1002	69	0,5
F 1003	80	0,5
Nordstern	3.177	28,4
10 H	0	0,0
Summe	3.326	

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[7]
F 1001	0
F 1002	0
F 1003	0
Nordstern	0
10 H	0
Summe	0

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1001	0
F 1002	0
F 1003	0
Nordstern	0
10 H	0
Summe	0

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

c) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 95 TEUR (Vorjahr 116 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 31,2 Mio. EUR (Vorjahr 44,3 Mio. EUR) umfassen Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung an die 10 H (23,3 Mio. EUR) und die Nordstern (2,7 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 320 TEUR). Des Weiteren enthält der Posten Forderungen aus der gesellschaftsvertraglich geregelten Verzinsung der variablen Kapitalkonten des AIF bei der Nordstern (436 TEUR), der F 1002 (2,3 Mio. EUR) und der F 1003 (2,4 Mio. EUR).

Die Forderungen gegen die 10 H aus Gesellschafterdarlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr durch den vollständigen Ausgleich der aufgelaufenen Zinsen (4,8 Mio. EUR) und weiteren Tilgungsleistungen aus den Verkaufserlösen der Objekte in Werder und Nürnberg um 14,7 Mio. EUR reduziert.

Die Forderungen aus der Verzinsung der variablen Kapitalkonten sind durch die Zinsansprüche für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 um 1,6 Mio. EUR gestiegen. Hiervon entfallen 259 TEUR auf die Nordstern, 635 TEUR auf die F 1002 und 695 TEUR auf die F 1003.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung 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.

[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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 0 EUR) resultieren aus einer Gutschrift auf die Verwaltungsgebühr der KVG. Die Restlaufzeit dieser Forderung beträgt weniger als ein Jahr.

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 97 TEUR (Vorjahr 82 TEUR) resultieren aus Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

e) Kredite und übrige Verbindlichkeiten

Die im Vorjahr ausgewiesenen anderen Kredite in Höhe von 2,0 Mio. EUR aus einer Zwischenfinanzierung, einer weiteren im Juli 2020 aufgenommenen Zwischenfinanzierung über 2,0 Mio. EUR sowie die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR aus gestundeten Verwaltungsgebühren der KVG wurden mit dem Eingang des Kaufpreises aus dem Verkauf des Handelsobjektes in Werder, Scheunhornweg 5-16 ausgeglichen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr 27 TEUR) resultieren aus noch zu leistenden Auszahlungen von Zwischenentnahmen an einzelne Fondsanleger.

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

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 128,2 Mio. EUR (Vorjahr 129,0 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 13 dargestellt. Danach ergibt sich der Rückgang um 738 TEUR aus prospektgemäß erfolgten Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 6,5 Mio. EUR, denen ein realisierter Gewinn in Höhe von 1,4 Mio. EUR und ein nicht realisierter Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,4 Mio. EUR gegenübersteht.

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

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

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

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

Zum 30.06.2021 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 3,6 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR) resultieren aus der Verzinsung der Gesellschafterdarlehen an die 10 H (1,9 Mio. EUR, Vorjahr 2,3 Mio. EUR) und die Nordstern (71 TEUR, Vorjahr 71 TEUR) sowie der Verzinsung der variablen Kapitalkonten der Nordstern (259 TEUR, Vorjahr 107 TEUR), der F 1002 (635 TEUR, Vorjahr 658 TEUR) und der F 1003 (695 TEUR, Vorjahr 694 TEUR).

Für die im Januar 2020 und Juli 2020 zur Zwischenfinanzierung aufgenommenen und im Berichtsjahr zurückgezahlten kurzfristigen Kredite sind Zinsaufwendungen in Höhe von 7 TEUR angefallen (Vorjahr 16 TEUR).

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des AIF ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 51 TEUR (Vorjahr 75 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 231 TEUR (Vorjahr 233 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	125	125
Gesellschafterversammlung	26	41
Buchführungskosten	36	27
Darlehensmanagement Objektfinanzierung	16	0
Vergütung Anlegerausschuss	11	13
Kosten für nicht realisierte Objektverkäufe	0	19
Übrige Aufwendungen	17	8
Gesamt	231	233

Insgesamt ergibt sich danach der realisierte Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in TEUR	Geschäftsjahr 2019 / 2020 in TEUR
F 1001	717	1.480
F 1002	-122	59
F 1003	-737	-1.166
Nordstern	822	-3.282
10 H	3.684	-1.332
Gesamt	4.364	-4.241

Zur Veränderung der wesentlichen Positionen wurde unter I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 9 ausgeführt.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.433.029,98	1.433.029,98
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-1.433.029,98	-1.433.029,98
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	128.972.661,95	128.972.661,95
1. Zwischenentnahmen	0,00	-6.534.843,99	-6.534.843,99
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	1.433.029,98	1.433.029,98
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	4.363.685,10	4.363.685,10
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	128.234.533,04	128.234.533,04

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	155.592.000,00	155.592.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	7.779.100,00	7.779.100,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-23.103.050,02	-23.103.050,02
- Gutschrift Vorabgewinne[8]	0,00	36.277.611,56	36.277.611,56
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-20.945.971,62	-20.945.971,62
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	8.912.454,68	8.912.454,68
- Belastung Vorabgewinne[8]	0,00	-36.277.611,56	-36.277.611,56
Stand 30.06.2021	0,00	128.234.533,04	128.234.533,04

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	128.234.533,04	128.972.661,95	138.134.592,94	136.650.117,37
Wertentwicklung absolut in EUR	-738.128,91	-9.161.930,99	1.484.475,57	78.051.330,60
Wertentwicklung in %	-0,6	-6,6	1,1	133,2

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 findet dabei Berücksichtigung.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der NIW trotz des positiven Gesamtergebnisses von 5,8 Mio. EUR um 738 TEUR vermindert. Ursache sind die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR.

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

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

[8] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 30 dargestellt.

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

(1) Immobilienverzeichnis

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

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
28	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	W
29	10H	50769	Köln	Baptiststraße 32	W
30	10H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	W
31	10H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	W
32	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	M
33	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	W
34	10H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	W
35	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	W
36	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	W
37	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	W
38	10H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	W
39	10H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	M
40	10H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	W
41	10H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	W
42	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	W
43	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	W
44	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	W
45	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	W
46	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	W
47	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	W
48	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	W
49	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	W
50	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	W
51	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	W
52	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2,4	W
53	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	W
54	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstaße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
55	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1,6,7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3	W
56	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	W
57	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21	S
58	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	S
59	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	W
60	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	W
61	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	W
62	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	W
63	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	G
64	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	W
65	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	W
66	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	W
67	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	W
68	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a	W
69	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	W
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	W
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade	W
72	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	M
73	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	M
74	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	M
75	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	W
76	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	W
77	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	M
78	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	M
79	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	W
80	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	W
81	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	W

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

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]
113	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	W
114	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	W
115	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	W
116	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	W
117	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	W
118	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	W
119	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	M
120	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	W
121	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	W
122	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	W
123	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	W
	Summe				

Nr.	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
1	1920	-	01.12.2017	611	-
2	2006	-	01.07.2017	395	-
3	1920	2003	01.07.2017	1.241	-
4	1903	2003	01.07.2017	777	-
5	1910	2002	01.07.2017	1.057	-
6	2018	-	01.07.2019	1.142	-
7	1900	1993	01.07.2017	1.933	-
8	1999	-	01.12.2017	11.841	-
9	1963	-	01.12.2017	34.375	-
10	1965	-	01.04.2019	843	-
11	1968	-	01.09.2019	3.287	-
12	1900	-	01.11.2018	1.270	-
13	1996	-	01.11.2018	2.000	-
14	1976	-	01.01.2017	1.903	-
15	1975	2015	01.01.2017	13.440	-
16	1900	-	01.01.2017	733	-
17	1958	-	01.01.2017	32.550	-
18	1983	-	01.01.2017	6.057	-
19	1910	-	01.01.2017	915	-

Nr.	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
20	1910	-	01.01.2017	492	-
21	1910	-	01.01.2017	330	-
22	1920	-	01.12.2017	3.739	-
23	1910	-	01.12.2017	679	-
24	1973	-	01.06.2017	1.003	-
25	1900	-	01.06.2017	138	-
26	1959	-	01.05.2018	1.204	-
27	1963	2017	01.11.2018	3.625	-
28	1960	-	01.06.2017	645	-
29	1973	-	01.06.2017	647	-
30	1965	-	01.06.2017	771	-
31	1999	-	01.03.2018	5.524	-
32	1995	-	01.12.2017	1.961	-
33	1955	-	31.12.2016	215	-
34	1900	-	31.12.2016	320	-
35	1955	-	31.12.2016	320	-
36	1964	-	31.12.2016	581	-
37	1960	-	31.12.2016	600	-
38	1950	-	31.12.2016	360	-
39	1950	-	31.12.2016	1.030	-
40	1910	2013	31.12.2016	630	-
41	1973	-	01.04.2019	3.109	-
42	1977	-	01.04.2019	1.734	-
43	1985	-	01.12.2017	2.600	-
44	1985	-	01.12.2017	4.220	-
45	1930	-	01.05.2018	472	-
46	1976	-	01.05.2018	652	-
47	1958	-	01.05.2018	973	-
48	1958	-	01.05.2018	1.762	-
49	1936	-	01.12.2017	3.373	-
50	1950	-	01.12.2017	1.563	-
51	1971	-	01.02.2018	4.524	-

Nr.	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
52	1951	-	01.12.2017	6.702	-
53	1972	-	01.02.2018	2.066	-
54	1983	-	01.02.2018	5.995	-
55	1938	-	01.12.2017	7.510	-
56	1994	-	01.12.2017	6.602	-
57	1900	-	01.12.2017	1.102	-
58	1900	-	01.12.2017	71	-
59	1959	-	01.12.2017	1.373	-
60	1972	-	01.12.2017	1.643	-
61	1969	-	01.12.2017	1.817	-
62	1995	-	01.12.2017	3.474	-
63	1967	-	01.12.2017	500	-
64	1956	-	01.12.2017	1.452	-
65	1978	-	01.12.2017	4.493	-
66	1954	-	01.01.2017	5.779	-
67	1961	-	01.01.2017	38.902	-
68	1954	-	01.01.2017	8.936	-
69	1977	-	01.01.2017	7.436	-
70	1954	-	01.01.2017	11.196	-
71	1965	-	01.01.2017	20.856	-
72	1920	-	01.12.2017	616	-
73	1930	-	01.12.2017	386	-
74	1900	-	01.12.2017	772	-
75	1900	-	01.12.2017	272	-
76	1915	-	01.12.2017	199	-
77	1930	-	01.12.2017	419	-
78	1930	-	01.12.2017	516	-
79	1920	-	01.12.2017	2.000	-
80	1900	-	01.12.2017	339	-
81	1900	-	01.12.2017	345	-
82	1900	-	01.12.2017	598	-
83	1900	-	01.12.2017	365	-

Nr.	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
84	1900	-	01.12.2017	219	-
85	1900	-	01.12.2017	245	-
86	1900	-	01.12.2017	258	-
87	1900	-	01.12.2017	602	-
88	1920	-	01.12.2017	324	-
89	1928	-	01.12.2017	475	-
90	1920	-	01.12.2017	237	-
91	1920	-	01.12.2017	197	-
92	1922	-	01.12.2017	473	-
93	1904	-	01.12.2017	497	-
94	1930	-	01.12.2017	229	-
95	1900	-	01.12.2017	172	-
96	1900	-	01.12.2017	245	-
97	1900	-	01.12.2017	288	-
98	1927	-	01.12.2017	594	-
99	1950	-	01.12.2017	610	-
100	1905	-	01.12.2017	425	-
101	1905	-	01.12.2017	457	-
102	1905	-	01.12.2017	489	-
103	1905	-	01.12.2017	521	-
104	1900	-	01.12.2017	440	-
105	1935	-	01.12.2017	243	-
106	1900	-	01.12.2017	189	-
107	1970	-	01.12.2017	1.439	-
108	1956	-	01.12.2017	4.204	-
109	2004	-	01.12.2017	3.492	-
110	1900	-	01.12.2017	1.226	-
111	1900	-	01.12.2017	311	-
112	1908	-	01.12.2017	817	-
113	1900	-	01.12.2017	1.034	-
114	1900	-	01.12.2017	507	-
115	1920	-	01.12.2017	562	-

Nr.	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[C]
116	1920	-	01.12.2017	539	-
117	2005	-	01.12.2017	2.224	-
118	1900	-	01.12.2017	1.489	-
119	1900	-	01.12.2017	224	-
120	1996	-	01.12.2017	3.404	-
121	1920	-	01.12.2017	230	-
122	2000	-	01.12.2017	7.680	-
123	1920	-	01.12.2017	213	-
				348.922	

Nr.	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	274	274	0	-
2	232	232	0	Si, F, Bt
3	1.130	1.130	0	Bt, S
4	888	539	349	D, F, Bt
5	2.519	2.102	417	Bt, S
6	1.576	1.576	0	A, F, B
7	2.877	2.877	0	D, Sa
8	5.430	5.430	0	Si, Sa, F, Bt
9	2.340	2.340	0	D, Si, F, Bt
10	612	612	0	Sa, Ft, B
11	1.815	1.815	0	Sa, F, B
12	702	593	109	Si, Sa, F
13	1.833	828	1.005	Si, Sa, A, F, Bt
14	1.716	1.716	0	Sa, Ft, Bt
15	4.631	4.631	0	Si, B
16	1.126	1.126	0	Si, Sa, Bt
17	14.465	14.324	141	Si, Sa, A, F, Bt
18	4.485	4.485	0	Si, Sa, A, F, B
19	1.283	1.147	136	Sa, B
20	847	847	0	F, B
21	583	583	0	-
22	720	720	0	Bt

Nr.	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
23	615	340	275	Si, Sa
24	1.307	707	600	Sa, F, Bt
25	0	0	0	Si
26	785	785	0	B
27	6.615	5.806	809	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
28	551	551	0	Sa, Ft, B
29	488	488	0	Sa, Ft, B
30	726	726	0	Sa, F, B
31	3.460	3.460	0	Si, Sa, B
32	3.870	2.259	1.611	D, Sa, A, F, Bt
33	562	562	0	-
34	722	658	64	Bt
35	648	648	0	D, Bt
36	1.440	1.324	116	Si, Sa, A, Bt
37	918	780	138	-
38	688	688	0	Bt
39	1.658	788	870	Sa, Ft, Bt
40	824	735	89	D
41	1.827	1.827	0	F, B
42	1.337	1.337	0	Sa, A, F, B
43	1.808	1.808	0	Sa, F, Bt
44	2.931	2.931	0	F, Bt
45	908	735	173	B
46	860	756	104	Si, Sa, Bt
47	731	731	0	F, Bt
48	892	892	0	Si, Sa, B
49	2.492	2.492	0	Bt
50	891	891	0	-
51	2.874	2.874	0	B
52	1.860	1.860	0	Ft
53	1.696	1.696	0	A, B
54	3.257	3.257	0	Si, B, S

Nr.	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
55	2.503	2.503	0	Ft
56	5.794	5.794	0	Si, Bt
57	0	0	0	Si
58	0	0	0	Si
59	1.153	1.153	0	Si, Bt
60	1.450	1.450	0	Si, A, B
61	974	974	0	Si, B
62	2.386	2.386	0	Si, Sa, B
63	95	0	95	-
64	1.236	1.190	46	Bt
65	2.528	2.528	0	Si, B
66	2.543	2.543	0	-
67	9.602	8.398	1.204	Si, Sa, Bt
68	2.889	2.889	0	-
69	3.644	3.644	0	A, Bt
70	4.154	4.154	0	Sa, Bt
71	7.646	7.646	0	Si, Sa, Bt
72	505	276	229	D
73	849	670	179	Bt
74	677	325	352	Sa, Bt
75	324	324	0	F, Bt
76	405	405	0	D
77	536	210	326	D, A, Bt
78	651	407	244	Bt
79	327	327	0	Si, Sa, Bt
80	342	304	38	F, Bt
81	344	344	0	Sa
82	331	331	0	Sa
83	344	344	0	-
84	325	325	0	-
85	320	275	45	Bt
86	439	325	114	Bt

Nr.	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
87	802	802	0	Si, F
88	431	431	0	F
89	628	575	53	D, Bt
90	547	547	0	D, Bt
91	313	233	80	D
92	381	321	60	D, F, Bt
93	973	748	225	Bt
94	777	638	139	D
95	418	418	0	-
96	342	237	105	Bt
97	570	570	0	F
98	555	555	0	Si, F, Bt
99	248	248	0	F, Bt
100	378	378	0	D, F, Bt
101	378	378	0	D, F, Bt
102	379	379	0	D, F, Bt
103	384	384	0	D, F, Bt
104	448	359	89	D, Si, Bt
105	476	422	54	F, Bt
106	482	379	103	-
107	795	795	0	-
108	1.889	1.889	0	Sa, F, B
109	1.145	1.145	0	Sa, Bt
110	1.851	1.851	0	D, Si, Sa
111	563	563	0	D, Si
112	1.762	1.476	286	D, A, Bt
113	579	579	0	Ft, Bt
114	481	481	0	Sa
115	664	664	0	-
116	583	583	0	-
117	929	929	0	Bt
118	1.110	1.110	0	D, Sa, Ft

Nr.	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
119	556	416	140	D, F, Bt
120	1.548	1.548	0	Sa, Bt
121	336	336	0	F, Bt
122	3.938	3.767	171	Sa, A, Bt
123	296	296	0	-
	186.576	175.193	11.383	

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

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

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

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
20	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1 -6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1 -9
21	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20
22	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3[K]
23	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3
24	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41
25	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen Wilhelmitenstraße 11[K]
26	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2
27	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a
28	10H	50769	Köln	Baptiststraße 30[K]
29	10H	50769	Köln	Baptiststraße 32
30	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20[K]
31	10H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15,1 5A-I, 15K-N
32	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66
33	10H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12[K]
34	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13
35	10H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4
36	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69[K]
37	10H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5
38	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11
39	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14
40	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11[K]
41	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11
42	10H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24
43	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c
44	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e
45	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31
46	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102
47	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
48	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23
49	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade 15-21 ungerade
50	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade
51	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4
52	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28
53	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23
54	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1,6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1,3
55	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28
56	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstrstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30
57	F 1001	42853	Remscheid	Garagen Am Honsbergpark 9-21[K]
58	F 1001	42855	Remscheid	Garagen Lärchenstraße 1
59	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50
60	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38
61	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2[K]
62	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45
63	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9
64	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196
65	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1,3, 5, 7
66	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a
67	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17
68	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A
69	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42
70	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1 -29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19
71	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade
72	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7
73	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1

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

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
106	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34
107	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11 b[K]
108	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16
109	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24
110	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30[K]
111	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21[K]
112	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7
113	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51
114	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14
115	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17
116	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade
117	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70
118	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8[K]
119	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19[K]
120	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16
121	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3
122	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8
123	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2
	Summe			

Nr.	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
1	100,0%	100,0%	-	0,0%
2	100,0%	100,0%	-	0,0%
3	100,0%	100,0%	-	0,0%
4	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
5	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
6	88,5%	88,5%	-	11,5%
7	96,9%	96,9%	-	3,1%
8	97,6%	97,6%	-	2,4%
9	57,3%	57,3%	-	42,7%
10	100,0%	100,0%	-	0,0%

Nr.	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
11	94,7%	94,7%	-	5,3%
12	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
13	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
14	84,8%	84,8%	-	15,2%
15	96,8%	96,8%	-	3,2%
16	75,4%	75,4%	-	24,6%
17	90,0%	88,8%	100,0%	10,0%
18	77,6%	77,6%	-	22,4%
19	87,7%	87,7%	-	12,3%
20	86,3%	87,2%	0,0%	13,7%
21	88,7%	88,7%	-	11,3%
22	52,6%	52,6%	-	47,4%
23	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
24	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
25	-	-	-	-
26	93,4%	93,4%	-	6,6%
27	93,4%	92,5%	100,0%	6,6%
28	65,5%	65,5%	-	34,5%
29	87,3%	87,3%	-	12,7%
30	33,7%	33,7%	-	66,3%
31	100,0%	100,0%	-	0,0%
32	81,9%	79,5%	85,4%	18,1%
33	59,1%	59,1%	-	40,9%
34	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
35	100,0%	100,0%	-	0,0%
36	66,6%	63,7%	100,0%	33,4%
37	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
38	100,0%	100,0%	-	0,0%
39	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
40	57,5%	100,0%	19,0%	42,5%
41	100,0%	100,0%	-	0,0%
42	100,0%	100,0%	-	0,0%

Nr.	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
43	100,0%	100,0%	-	0,0%
44	98,2%	98,2%	-	1,8%
45	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
46	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
47	92,3%	92,3%	-	7,7%
48	81,8%	81,8%	-	18,2%
49	88,5%	88,5%	-	11,5%
50	87,9%	87,9%	-	12,1%
51	97,0%	97,0%	-	3,0%
52	97,4%	97,4%	-	2,6%
53	95,6%	95,6%	-	4,4%
54	83,0%	83,0%	-	17,0%
55	95,5%	95,5%	-	4,5%
56	100,0%	100,0%	-	0,0%
57	-	-	-	-
58	-	-	-	-
59	100,0%	100,0%	-	0,0%
60	100,0%	100,0%	-	0,0%
61	0,0%	-	0,0%	100,0%
62	84,6%	84,6%	-	15,4%
63	93,9%	93,9%	-	6,1%
64	91,7%	91,3%	100,0%	8,3%
65	93,8%	93,8%	-	6,3%
66	96,5%	96,5%	-	3,5%
67	93,9%	93,9%	-	6,1%
68	91,4%	91,4%	-	8,6%
69	94,1%	94,1%	-	5,9%
70	84,8%	92,1%	33,6%	15,2%
71	89,7%	89,7%	-	10,3%
72	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
73	95,1%	100,0%	76,5%	4,9%
74	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%

Nr.	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
75	100,0%	100,0%	-	0,0%
76	100,0%	100,0%	-	0,0%
77	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
78	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
79	100,0%	100,0%	-	0,0%
80	86,3%	84,5%	100,0%	13,7%
81	75,0%	75,0%	-	25,0%
82	86,7%	86,7%	-	13,3%
83	87,5%	87,5%	-	12,5%
84	100,0%	100,0%	-	0,0%
85	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
86	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
87	100,0%	100,0%	-	0,0%
88	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
89	100,0%	100,0%	-	0,0%
90	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
91	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
92	94,0%	94,0%	-	6,0%
93	89,5%	100,0%	54,7%	10,5%
94	89,1%	86,7%	100,0%	10,9%
95	100,0%	100,0%	-	0,0%
96	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
97	100,0%	100,0%	-	0,0%
98	100,0%	100,0%	-	0,0%
99	100,0%	100,0%	-	0,0%
100	100,0%	100,0%	-	0,0%
101	100,0%	100,0%	-	0,0%
102	100,0%	100,0%	-	0,0%
103	100,0%	100,0%	-	0,0%
104	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
105	86,8%	85,1%	100,0%	13,2%
106	91,3%	88,9%	100,0%	8,7%

Nr.	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]
107	44,7%	44,7%	-	55,3%
108	90,0%	90,0%	-	10,0%
109	88,7%	88,7%	-	11,3%
110	68,7%	68,7%	-	31,3%
111	79,6%	95,0%	0,0%	20,4%
112	92,4%	92,4%	-	7,6%
113	100,0%	100,0%	-	0,0%
114	87,2%	87,2%	-	12,8%
115	84,4%	84,4%	-	15,6%
116	94,2%	94,2%	-	5,8%
117	87,9%	87,9%	-	12,1%
118	57,8%	57,8%	-	42,2%
119	49,3%	65,9%	0,0%	50,7%
120	96,4%	96,4%	-	3,6%
121	100,0%	100,0%	-	0,0%
122	97,4%	97,3%	100,0%	2,6%
123	100,0%	100,0%	-	0,0%
	90,7%	91,5%	77,6%	9,3%

Nr.	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	-	-	-	21	22
2	-	-	-	28	32
3	-	-	-	74	87
4	0,0%	100,0%	3,75	113	120
5	0,0%	100,0%	1,77	213	254
6	-	-	-	199	236
7	-	-	-	219	242
8	-	-	-	397	413
9	-	-	-	66	113
10	-	-	-	45	52
11	-	-	-	163	186

Nr.	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
12	25,1%	74,9%	2,62	195	205
13	0,0%	100,0%	0,92	62	72
14	-	-	-	117	151
15	-	-	-	363	434
16	-	-	-	63	100
17	26,3%	73,7%	1,08	89	111
18	-	-	-	46	69
19	-	-	-	43	49
20	-	-	-	1.036	1.359
21	-	-	-	316	405
22	-	-	-	19	45
23	100,0%	0,0%	-	42	46
24	32,9%	67,1%	0,88	149	152
25	-	-	-	3	8
26	-	-	-	48	59
27	69,1%	30,9%	1,88	379	481
28	-	-	-	35	56
29	-	-	-	51	60
30	-	-	-	20	83
31	-	-	-	280	341
32	30,0%	70,0%	3,01	242	274
33	-	-	-	38	63
34	100,0%	0,0%	-	63	78
35	-	-	-	64	72
36	48,2%	51,8%	2,34	92	170
37	100,0%	0,0%	-	93	104
38	-	-	-	67	81
39	0,0%	100,0%	4,51	98	103
40	100,0%	0,0%	-	97	143
41	-	-	-	147	181
42	-	-	-	118	131

Nr.	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
43	-	-	-	162	180
44	-	-	-	221	264
45	0,0%	100,0%	3,59	66	70
46	100,0%	0,0%	-	64	69
47	-	-	-	47	53
48	-	-	-	53	67
49	-	-	-	147	179
50	-	-	-	54	67
51	-	-	-	129	145
52	-	-	-	217	250
53	-	-	-	127	143
54	-	-	-	148	195
55	-	-	-	230	263
56	-	-	-	506	524
57	-	-	-	2	5
58	-	-	-	1	1
59	-	-	-	69	73
60	-	-	-	231	237
61	-	-	-	3	8
62	-	-	-	69	89
63	-	-	-	105	118
64	100,0%	0,0%	-	76	90
65	-	-	-	182	205
66	-	-	-	206	243
67	-	-	-	216	262
68	-	-	-	178	214
69	-	-	-	268	310
70	55,9%	44,1%	2,09	550	725
71	-	-	-	427	549
72	0,0%	100,0%	1,00	40	42
73	70,4%	29,6%	0,83	83	83

Nr.	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
74	0,0%	100,0%	3,14	51	53
75	-	-	-	26	32
76	-	-	-	38	40
77	73,0%	27,0%	1,50	57	59
78	100,0%	0,0%	-	46	49
79	-	-	-	27	29
80	100,0%	0,0%	-	32	39
81	-	-	-	27	38
82	-	-	-	29	35
83	-	-	-	28	34
84	-	-	-	30	32
85	100,0%	0,0%	-	29	30
86	0,0%	100,0%	3,18	46	47
87	-	-	-	40	44
88	0,0%	100,0%	2,00	57	62
89	-	-	-	50	51
90	0,0%	100,0%	4,84	37	37
91	100,0%	0,0%	-	32	36
92	-	-	-	67	73
93	100,0%	0,0%	-	79	91
94	100,0%	0,0%	-	63	73
95	-	-	-	41	43
96	0,0%	100,0%	2,84	28	32
97	-	-	-	51	55
98	-	-	-	50	54
99	-	-	-	23	24
100	-	-	-	34	37
101	-	-	-	36	37
102	-	-	-	35	38
103	-	-		38	38
104	100,0%	0,0%	-	41	44

Nr.	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
105	0,0%	100,0%	0,08	35	49
106	0,0%	100,0%	1,08	43	47
107	-	-	-	23	55
108	-	-	-	123	140
109	-	-	-	90	106
110	-	-	-	104	163
111	-	-	-	120	155
112	-	-	-	40	45
113	-	-	-	38	39
114	-	-	-	43	52
115	-	-	-	35	45
116	-	-	-	84	95
117	-	-	-	36	42
118	-	-	-	45	87
119	-	-	-	21	50
120	-	-	-	132	145
121	-	-	-	27	26
122	77,7%	22,3%	2,42	345	377
123	-	-	-	26	26
	37,5%	62,5%	2,29	13.567	16.292

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
1	0,0%	320	39,4%
2	6,7%	800	0,0%
3	0,0%	2.010	36,5%
4	0,0%	3.010	50,4%
5	0,0%	6.470	40,1%
6	12,0%	6.390	54,8%
7	3,5%	4.820	45,6%
8	2,9%	5.950	49,6%
9	42,1%	710	63,9%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
10	0,0%	850	44,3%
11	6,9%	3.390	54,6%
12	1,5%	4.350	53,1%
13	1,6%	1.510	58,9%
14	16,4%	2.170	50,7%
15	3,7%	7.070	51,8%
16	28,5%	1.300	51,0%
17	11,0%	1.750	50,9%
18	24,6%	880	44,8%
19	12,2%	720	42,7%
20	15,4%	17.700	49,9%
21	14,6%	5.170	63,1%
22	52,3%	190	62,5%
23	0,0%	790	50,6%
24	0,0%	2.420	57,3%
25	61,8%	92	0,0%
26	7,6%	860	53,9%
27	14,5%	5.810	58,5%
28	35,5%	1.280	54,1%
29	15,0%	1.390	46,5%
30	73,2%	1.810	56,6%
31	0,7%	6.930	54,8%
32	15,4%	3.090	52,9%
33	40,5%	1.220	52,4%
34	0,0%	1.510	52,3%
35	0,0%	1.450	46,9%
36	37,3%	3.020	52,1%
37	0,0%	2.010	49,9%
38	0,0%	1.600	43,9%
39	0,0%	2.050	52,3%
40	32,6%	2.320	47,4%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
41	0,0%	3.890	44,3%
42	0,8%	2.840	49,3%
43	1,8%	3.270	40,7%
44	2,2%	4.930	43,7%
45	0,0%	1.020	54,6%
46	3,0%	930	53,6%
47	7,9%	780	56,4%
48	18,4%	940	61,7%
49	12,5%	2.470	55,8%
50	12,9%	950	51,5%
51	3,0%	2.090	52,0%
52	3,1%	3.600	53,0%
53	4,5%	2.000	59,6%
54	18,2%	2.680	55,4%
55	4,6%	3.700	58,0%
56	0,4%	8.200	53,2%
57	61,2%	53	0,0%
58	0,0%	12	0,0%
59	0,0%	1.070	55,2%
60	1,7%	3.590	54,7%
61	69,5%	81	0,0%
62	15,8%	1.180	58,7%
63	6,2%	1.830	54,8%
64	9,5%	1.250	59,3%
65	6,2%	3.100	57,1%
66	3,7%	2.880	64,9%
67	6,9%	2.750	73,7%
68	9,2%	2.480	64,5%
69	6,6%	3.630	71,2%
70	18,8%	7.940	65,4%
71	13,9%	6.280	60,6%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
72	0,0%	620	38,9%
73	3,5%	1.820	45,9%
74	0,0%	1.030	46,5%
75	0,0%	690	40,2%
76	0,0%	840	43,3%
77	0,0%	1.160	42,8%
78	0,0%	1.010	45,3%
79	0,0%	550	47,8%
80	13,5%	760	48,8%
81	24,8%	770	48,6%
82	12,0%	690	48,0%
83	12,5%	690	44,9%
84	0,0%	700	42,2%
85	0,0%	650	44,3%
86	0,0%	1.030	44,4%
87	0,0%	890	44,1%
88	0,0%	1.410	46,5%
89	0,0%	1.060	45,8%
90	0,0%	680	45,5%
91	0,0%	750	45,1%
92	5,7%	1.470	45,6%
93	10,2%	1.870	44,9%
94	11,2%	1.550	45,1%
95	0,0%	930	45,3%
96	0,0%	630	44,0%
97	0,0%	1.140	45,5%
98	0,0%	1.180	44,8%
99	0,0%	490	41,1%
100	0,0%	740	45,7%
101	0,0%	750	45,6%
102	0,0%	750	45,1%

Nr.	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
103	0,0%	770	44,4%
104	0,0%	940	42,5%
105	14,7%	950	40,9%
106	8,5%	970	45,6%
107	56,5%	620	56,9%
108	11,6%	1.970	50,4%
109	11,8%	1.740	43,4%
110	33,3%	2.270	45,8%
111	16,7%	2.200	49,6%
112	7,0%	700	47,3%
113	0,0%	560	43,7%
114	14,1%	780	41,1%
115	16,5%	660	57,8%
116	6,7%	1.590	49,8%
117	12,2%	640	41,1%
118	45,0%	1.150	32,6%
119	56,6%	640	39,9%
120	4,3%	2.470	50,7%
121	0,0%	400	47,7%
122	3,6%	6.260	52,3%
123	0,0%	390	38,8%
	10,1%	257.568	51,7%

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

[F] Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit

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

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

[I] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes.

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

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Burg Stargard (Zeile 9) und Gielow (Zeile 22): Hier wird aufgrund der schwierigen Vermietbarkeit und hoher Instandhaltungskosten geprüft, ob ein Verkauf der Objekte vorgenommen werden kann (siehe auch im Tätigkeitsbericht unter II.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr ab Seite 39). Flensburg (Zeilen 16, 18), Nürnberg (Zeile 33), Rostock (Zeile 81), Sanitz (Zeile 107), Stralsund (Zeilen 110, 111, 118): Es liegen überwiegend sanierungs- bzw. fluktuationsbedingte Leerstände vor. Ein Teil der Wohnungen sind wieder vermietet oder befinden sich im Vermarktungsprozess. Grevenbroich (Zeile 25): Hier handelt es sich ausschließlich um nicht vermietete Garagenstellplätze, die aufgrund der Lage für eine dauerhafte Vermietung nicht attraktiv sind. Köln (Zeilen 28, 30): Notwendige Vermessungsarbeiten im Vorfeld von Sanierungstätigkeiten bzw. vor dem Vermarktungsprozess führen zu Verzögerungen (siehe auch im Tätigkeitsbericht unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio auf Seite 38). Nürnberg (Zeile 36): Hier wird die Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten in Wohnungen realisiert (Hinterhaus) und es liegen strategische Leerstände aufgrund Sanierungsmaßnahmen vor (Vorderhaus). Nürnberg (Zeile 40): Das Objekt ist inklusive des Gewerbeleerstandes zur Veräußerung vorgesehen, da eine Vermietung nicht realisierbar ist. Zu Zeilen 36 und 40 siehe auch im Tätigkeitsbericht unter II.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im

Berichtsjahr ab Seite 39. Remscheid (Zeile 57): Es soll eine alternative Strategie zur Bewirtschaftung der Flächen des Garagenhofs gefunden werden. Remscheid (Zeile 61): Leerstehende Gewerbeeinheit, für die aufgrund der Lage geeignete Mietinteressenten analysiert und zu wirtschaftlich attraktiven Bedingungen gesucht werden (siehe auch Tätigkeitsbericht unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio auf Seite 38). Wismar (Zeile 119): Zwei von drei leerstehenden Mieteinheiten sind mit Mietbeginn im 2. Halbjahr 2021 neu vermietet. Für die leerstehende Gewerbeeinheit wird eine Umnutzung forciert.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	230
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	622
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	1.356
4	10H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	2.800
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	4.786
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	5.700
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	3.800
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	5.210
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21	730
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	700
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	3.100
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	1.446
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	3.754
14	Nordstern[N]	24939	Flensburg	Lfd. Nr. 14-21 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0
15	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	230
16	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	520
17	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	2.315
18	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	234
19	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	777
20	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	5.700
21	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	1.158
22	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	1.080
23	10H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	1.713
24	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	6.350

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]
25	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	3.280
26	10H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	1.073
27	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	1.324
28	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	1.140
29	10H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	2.637
30	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	1.682
31	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	1.241
32	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	1.797
33	10H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	1.845
34	10H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	3.200
35	10H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	2.600
36	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	1.950
37	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	2.770
38	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	935
39	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	836
40	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	738
41	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	974
42	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade 15-21 ungerade	2.305
43	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	817
44	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	1.824
45	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	3.153
46	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	2.014
47	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3	2.488
48	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	3.591

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]
49	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	7.364
50	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21	80
51	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	7
52	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	937
53	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	3.309
54	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	119
55	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	1.157
56	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	1.676
57	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	1.237
58	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	2.962
59	Nordstern N	24768	Rendsburg	Lfd. Nr. 66-71 gemäß Übersicht I.C.6.e)(1)	0
60	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	460
61	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	1.550
62	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	840
63	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	550
64	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	700
65	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	930
66	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	840
67	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	510
68	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	600
69	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	600
70	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	590
71	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	580
72	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	550
73	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	500
74	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	700
75	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	720
76	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	980
77	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	800

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]
78	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	580
79	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	620
80	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	1.330
81	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	1.550
82	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	1.220
83	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	700
84	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	500
85	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	820
86	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	1.000
87	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	370
88	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	600
89	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	600
90	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	600
91	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	610
92	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	700
93	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	750
94	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	750
95	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	500
96	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13,14, 15, 16	1.730
97	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	1.430
98	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	1.850
99	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21	1.950
100	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	540
101	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	420
102	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	640
103	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	550
104	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	1.370
105	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	430
106	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	700
107	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	470

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]
108	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	2.010
109	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	340
110	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1 -8	5.550
111	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	300
	Summe				166.453

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
1	12	12	24	10,71	87
2	43	39	82	13,17	36
3	92	81	173	12,79	36
4	190	157	347	12,38	36
5	329	286	615	12,86	36
6	387	330	717	12,58	36
7	222	230	452	11,89	84
8	277	279	556	10,68	87
9	39	39	78	10,65	87
10	28	40	68	9,77	36
11	225	180	405	13,07	36
12	62	82	144	10,01	68
13	161	209	370	9,86	68
14	0	0	0	0,00	0
15	12	12	24	10,67	87
16	27	28	55	10,63	87
17	157	134	291	12,57	36
18	16	14	30	12,80	36
19	57	46	103	13,29	74
20	410	328	738	12,95	68
21	78	70	148	12,76	36
22	73	65	138	12,76	36
23	116	103	219	12,76	36

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
24	446	383	829	13,06	36
25	173	168	341	10,38	87
26	43	65	108	10,02	36
27	53	80	133	10,01	36
28	45	69	114	10,01	36
29	105	159	264	10,01	36
30	67	102	169	10,01	36
31	50	75	125	10,06	36
32	71	109	180	10,01	36
33	73	112	185	10,01	36
34	128	185	313	9,77	36
35	104	150	254	9,77	36
36	135	105	240	12,29	87
37	192	148	340	12,29	87
38	69	55	124	13,26	74
39	61	50	111	13,26	74
40	54	44	98	13,26	74
41	72	58	130	13,26	74
42	158	138	296	12,85	79
43	56	49	105	12,85	79
44	125	109	234	12,85	79
45	216	189	405	12,85	77
46	138	121	259	12,85	77
47	171	149	320	12,85	79
48	246	215	461	12,85	77
49	505	441	946	12,85	79
50	5	5	10	12,85	79
51	0	0	0	12,85	79
52	64	56	120	12,85	79
53	227	198	425	12,85	79

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
54	8	7	15	12,85	79
55	79	70	149	12,85	79
56	115	100	215	12,85	79
57	85	74	159	12,85	79
58	203	178	381	12,85	79
59	0	0	0	0,00	0
60	25	25	50	10,79	87
61	83	81	164	10,58	87
62	45	41	86	10,25	87
63	29	30	59	10,71	87
64	37	38	75	10,69	87
65	50	48	98	10,50	87
66	45	42	87	10,38	87
67	27	27	54	10,72	87
68	32	32	64	10,69	87
69	32	32	64	10,72	87
70	32	32	64	10,72	87
71	31	31	62	10,72	87
72	29	30	59	10,72	87
73	27	26	53	10,59	87
74	37	36	73	10,48	87
75	38	39	77	10,70	87
76	52	52	104	10,62	87
77	43	43	86	10,72	87
78	31	29	60	10,40	87
79	33	32	65	10,55	87
80	71	71	142	10,68	87
81	83	81	164	10,57	87
82	65	64	129	10,58	87
83	37	38	75	10,69	87

Nr.	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]
84	27	27	54	10,72	87
85	45	44	89	10,90	87
86	53	54	107	10,68	87
87	20	20	40	10,72	87
88	32	32	64	10,68	87
89	32	32	64	10,68	87
90	32	32	64	10,68	87
91	33	33	66	10,70	87
92	38	36	74	10,54	87
93	40	40	80	10,68	87
94	40	39	79	10,53	87
95	27	27	54	10,70	87
96	94	93	187	10,77	87
97	78	77	155	10,80	87
98	101	99	200	10,80	87
99	106	104	210	10,77	87
100	29	29	58	10,77	87
101	23	23	46	10,77	87
102	35	34	69	10,82	87
103	30	29	59	10,80	87
104	74	73	147	10,77	87
105	23	23	46	10,82	87
106	38	38	76	10,77	87
107	25	24	49	10,55	87
108	108	108	216	10,74	87
109	18	18	36	10,76	87
110	299	297	596	10,73	87
111	17	16	33	10,85	87
	9.886	9.481	19.367		

Nr.	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	36	3	10
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	12	239	239
7	36	64	194
8	36	77	230
9	36	11	32
10	9	23	17
11	14	135	157
12	36	25	77
13	36	65	196
14	0	0	0
15	36	3	10
16	36	8	23
17	0	0	0
18	0	0	0
19	36	17	50
20	36	130	391
21	0	0	0
22	0	0	0
23	0	0	0
24	0	184	0
25	36	47	141
26	0	0	0
27	0	0	0
28	0	0	0
29	0	0	0
30	0	0	0
31	0	0	0

Nr.	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
32	0	0	0
33	0	0	0
34	9	104	78
35	9	85	63
36	36	33	99
37	36	47	141
38	36	20	60
39	36	18	54
40	36	16	48
41	36	21	63
42	36	45	135
43	36	16	48
44	36	36	107
45	36	63	189
46	36	40	121
47	36	49	146
48	36	72	216
49	36	144	431
50	36	2	5
51	36	0	0
52	36	18	55
53	36	65	194
54	36	2	7
55	36	23	68
56	36	33	98
57	36	24	72
58	36	58	173
59	0	0	0
60	36	7	21
61	36	23	68
62	36	12	36

Nr.	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
63	36	8	24
64	36	10	31
65	36	13	40
66	36	12	36
67	36	8	23
68	36	9	27
69	36	9	27
70	36	9	26
71	36	9	26
72	36	8	24
73	36	7	22
74	36	10	30
75	36	11	32
76	36	14	43
77	36	12	35
78	36	8	25
79	36	9	27
80	36	20	59
81	36	23	68
82	36	18	53
83	36	10	31
84	36	7	22
85	36	13	37
86	36	15	44
87	36	5	16
88	36	9	27
89	36	9	27
90	36	9	27
91	36	9	27
92	36	10	31
93	36	11	33

Nr.	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
94	36	11	33
95	36	7	22
96	36	26	77
97	36	21	64
98	36	28	83
99	36	29	87
100	36	8	24
101	36	6	19
102	36	10	29
103	36	8	25
104	36	20	61
105	36	6	19
106	36	10	31
107	36	7	20
108	36	30	89
109	36	5	15
110	36	82	246
111	36	4	13
		2.759	6.520

[L] Für die im Share-Deal erworbenen Gesellschaften F 1002 und F 1003 sind die von den Obiektgesellschaften gezahlten Kaufpreise angegeben.
[M] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum regulären Laufzeitende des AIF (30.06.2024).
[N] Die Anschaffungsnebenkosten für das Nordstern-Portfolio (Zeilen 14 + 59) sind im Rahmen des Gesellschaftsanteilskaufs angefallen und wurden nach den Vorschriften des KAGB im Erwerbsjahr vollständig abgeschrieben.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 wurde ein Arrondierungsgrundstück in Rostock, Neue Bleicherstraße 7, welches als Mülltonnenstellplatz genutzt wird, durch die Immobilien-Gesellschaft F 1002 erworben. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 30 m^2 und der Kaufpreis beträgt 3 TEUR. Am 01.07.2020 erfolgte die Beurkundung und der Besitzübergang am 11.09.2020.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[9]	Nutzfläche Wohnen in m^2
1	10 H	14542	Werder (Havel)	Scheunhornweg 5-16	W	8.269
2	10 H	90403	Nürnberg	Burgstraße 19	M	506

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[9]	Nutzfläche Wohnen in m²
3	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 30	W	702
4	10 H	90489	Nürnberg	Welserstraße 32	W	780
5	10 H	90489	Nürnberg	Werderstraße 18a	W	622
	Summe					10.879

Nr.	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum[10]
1	0	8.269	Global	23.100	18.300	01.08.2020
2	158	663	Global	2.320	1.330	16.03.2021
3	0	702	Global	2.400	2.210	16.03.2021
4	0	780	Global	2.550	2.320	16.03.2021
5	0	622	Global	2.250	2.200	16.03.2021
	158	11.036		32.620	26.360	

Die in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Verkäufe durch die Immobilien-Gesellschaft 10 H wurden in zwei Transaktionen wie folgt durchgeführt:

Besitzübergang zum 01.08.2020:

Wohnanlage in Werder (Havel), Scheunhornweg 5-16, 111 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 12.05.2020, Verkaufspreis 23,1 Mio. EUR.

Besitzübergang zum 16.03.2021:

Objekte am Standort Nürnberg (Burgstraße 19, Welserstraße 30, 32 und Werderstraße 18a), 53 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, Kaufvertrag vom 16.12.2020, Verkaufspreis 9,5 Mio. EUR.

Das Handelsergebnis der vorgenannten Verkaufsvorgänge ist im Tätigkeitsbericht auf Seite 44 unter II.B.e) Handel dargestellt.

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

[9] W = Mietwohnarundstück (> 80% Mietfläche Wohnen). G = Geschäftsarundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe). M = aemischtaenutztes Grundstück. S = sonstia bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagenarundstücke)
[10] Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Umlaufende Anteile	155.592	155.592	155.592	155.592
Anteilswert (NIW) in EUR	824,17	828,92	887,80	878,26

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155.592.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. (Details zur Wertentwicklung siehe unter I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 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 wie im Vorjahr 1,7% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 9 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,8% (Vorjahr 0,0%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

Gewinne der Gesellschaft werden nach § 11 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis der Kapitalkonten I solange auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf den Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf den Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Gesellschaft, werden gemäß § 11 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.03.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2016), von 4% p.a. (bis 31.12.2021) und von 5% p.a. ab 01.01.2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.07. (für die Monate Mai bis August), zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember) und zum 31.03. (für die Monate Januar bis April) vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 wurden zu den Auszahlungsterminen (31.07.2020, 30.11.2020 und 31.03.2021) prognosegemäße Zahlungen in Höhe von insgesamt 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals zuzüglich Agio geleistet. Die Auszahlung zum 31.07.2021 (Auszahlungszeitraum für die Monate Mai bis August 2021) wurde ausgesetzt. Ab dem Kalenderjahr 2021 sieht die aktuelle Planung bis auf Weiteres reduzierte Auszahlungen in Höhe von 1,5% p.a. vor. Weitere Angaben zur Aussetzung und Reduzierung der Auszahlung werden unter II.B.f) Liquidität auf Seite 44 gemacht. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2020 / 2021 in EUR	2016-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	6.534.843,99	16.568.206,03	23.103.050,02

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen 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 %[11]	Gesamt in %
Entnahmen	4,00	14,83	18,83
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	4,00	14,83	18,83

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15b EStG haben gemäß dem steuerlichen Konzept des Fonds keine Anwendung auf die den Anlegern zuzuweisenden steuerlichen Ergebnisse gefunden, da die prognostizierten Anfangsverluste weniger als 10% des Eigenkapitals betragen haben. Dies hat seine Ursache darin, dass ein Großteil der Initialkosten des ZBI Professional 10 nicht als sofort abzuziehende Betriebsausgaben behandelt, sondern stattdessen aktiviert worden sind. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Punkt 10.8 ab Seite 90 des Fondsprospektes. Anfangsverluste sind daher gemäß § 15a EStG sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF findet derzeit für den Zeitraum 2016 bis 2019 eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen. Die Betriebsprüfung ist bis dato noch nicht beendet.

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

Die ursprüngliche Grundlage für die steuerliche Beurteilung der Berücksichtigung der Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase wie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren Beratungskosten etc.) war der sogenannte Bauherrenerlass vom 20.10.2006. Dieser und auch ein Urteil des Bundesfinanzhofes vom 26.04.2018 (BFH IV R 33 / 15) gingen davon aus, dass diese genannten Kosten, unter bestimmten Voraussetzungen, abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen.

Im Dezember 2019 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6e EStG auf die vorgenannte Rechtsprechung mit einem sogenannten Nichtanwendungsgesetz reagiert und darin bestimmt, dass grundsätzlich sämtliche Etablierungskosten als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. Diese neue gesetzliche Regelung entfaltet rückwirkenden Charakter.

Bisher wurden die ursprünglichen steuerlichen Konzepte der ZBI-Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. In dem aktuellen Betriebsprüfungsturnus wurde jedoch festgestellt, dass die Regelungen des § 6e EStG bei den Fonds steuerlich rückwirkend anzuwenden sind. Das bedeutet, dass die Fondsetablierungskosten seit Fondsbeginn und in voller Höhe keine sofort abziehbaren Betriebsausgaben darstellen, sondern als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. Der Abzug der genannten Kosten erfolgt nun im Jahr der Auflösung des Fonds und mindert damit die Gewinne aus Grundstücksveräußerungen.

[11] In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2016 / 2017 mit einem Jahreswert von 3,5% p.a. berücksichtigt. Der Start der Zeichnungsphase war am 16.03.2016 und die Auszahlungsberechtigung bestand ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten, sodass die ersten Anleger ab dem Monat Juli 2016 auszahlungsberechtigt waren. Darüber hinaus änderte sich der Auszahlungssatz zum 01.01.2017 von jährlich 3% auf 4%. Insgesamt ist aus den v.g. Gründen für das erste Geschäftsjahr eine mögliche Auszahlung in Höhe von 2,83% zur berücksichtigen (Monate Juli bis Dezember 2016 jeweils 0,25% p.m. und Monate Januar 2017 bis April 2017 jeweils 0,33% p.m.)

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

Bei dem ZBI Professional 10 führen die Anwendung der Regelungen des § 3c Absatz 2 EStG sowie die rückwirkende Inkraftsetzung des § 6e EStG dazu, dass die steuerlichen Ergebnisse von Fondsbeginn an entsprechend zu korrigieren sind und die Fondsanleger neue steuerliche Ergebnismitteilungen für die Jahre ab 2016 erhalten werden. Die Bearbeitung erfolgt jahrweise und soll im Frühsommer 2022 abgeschlossen sein.

(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 Mitarbeitende.

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,

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (seit 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

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.01.2017 gewählt. Nachdem die Gesellschafterversammlung 2020 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 21.01.2021 zunächst um ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant am 08.12.2021) verlängert. Siehe hierzu auch unter II.B.h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse auf Seite 44 dieses Berichtes.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 05 51 - 44 166 oder 01 71 64 62 376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de
Herr Holger Lies	
Mozartstraße 42	Tel.: 01 72 72 16 852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de
Herr Bernd Müller	
Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 0 21 03 - 33 42 59
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de

Herr Detlev Wurzler **(Vorsitzender des Anlegerausschusses)** Herr Heinz vom Schemm	
Fuhsekamp 6	Tel.: 0 51 44 - 93 90 0 oder 01 76 57 86 90 95
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2020 / 2021 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 09.09.2020 und am 23.03.2021) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 12.11.2021

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.342 Treuhandverträgen	155.557.000
	1 Direktkommanditist	25.000
Summe Gesellschaftskapital:		155.592.000
Umlaufende Anteile:		155.592

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

e) Hafteinlage

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

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 43 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 03.03.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 27.10.2016, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 4 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin am 11.03.2016. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.05.2016
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.04.2016
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	06.04.2016
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen[12]	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2015

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter[12]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter[12]	KVG	01.01.2014
8	05.07.2021	Informationssicherheitsbeauftragter[12]	KVG	01.02.2014
9	10.06.2021	Compliance-Beauftragter[12]	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision[12]	KVG	01.01.2014
11	15.10.2021	IT-Betrieb[12]	KVG	01.01.2020

Für den AIF wurden im Berichtsjahr 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.

[12] Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

Nr.[13]	Vergütungen[14]	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	Transaktionsberatung und 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.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2016 und 6% p.a. ab 01.01.2017) übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

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

[14] Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze enthalten keinen Umsatzsteueranteil. Die Vergütungen zu Nummer 4 und 5 werden an das beauftragte Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 49 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.874 Mieteinheiten (davon 2.785 Wohnungen und 89 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 186.576 m^2 (davon 175.193 m^2 Wohnfläche und 11.383 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Veräußerungen sind in der Übersicht auf Seite 28 unter I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Mecklenburg-Vorpommern (davon 47% in Rostock), Schleswig-Holstein (Flensburg und Rendsburg) und Nordrhein-Westfalen (davon 65% in Remscheid).

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2021	Kaufpreis in TEUR[15]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2021
Bayern	22.760	19.239	22,15	20,86
Berlin	18.680	15.300	25,01	24,43
Brandenburg	15.130	12.750	20,87	19,23
Mecklenburg-Vorpommern	69.020	59.640	17,08	16,62
Niedersachsen	4.820	3.800	19,70	17,35
Nordrhein-Westfalen	58.578	54.600	15,94	16,18
Sachsen	5.860	5.200	21,13	20,28
Schleswig-Holstein	62.720	54.000	14,43	13,79
Summe AIF	257.568	224.529	17,02	16,55
davon Bestandsobjekte[16]	198.816	174.040	15,92	15,38
davon Handelsobjekte[16]	58.752	50.489	22,38	22,44

Der Kaufpreisfaktor im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt konnte im Berichtsjahr im Bundesland Nordrhein-Westfalen keine positive Entwicklung verzeichnen. Dies resultiert vor allem aus Leerständen in Köln, Recklinghausen und Remscheid. In den Handelsobjekten in Köln (Baptiststraße 30 und Lievergesberg 18, 20) führen notwendige Vermessungsarbeiten zum korrekten Ausweis der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen zu Verzögerungen, da erst im Anschluss Sanierungsmaßnahmen in den betroffenen Wohnungen bzw. Neuvermietungen durchgeführt werden können. In Bestandsobjekten in Recklinghausen (z. B. Vorderbruchstraße 19, 21, 23) und Remscheid (z. B. Menninghauser Straße 41, 43, 45) nehmen sanierungsbedingte Leerstände Einfluss auf die Entwicklung des Faktors zum Stichtag. In Remscheid ist dies zusätzlich dem Leerstand des Gewerbeobjektes Max-von-Laue-Straße 2 geschuldet. Hierfür sollen nach wie vor geeignete Mietinteressenten aufgrund der Lage in einem Wohngebiet gefunden werden. Zum Stichtag waren bereits verschiedene Strategien als unwirtschaftlich analysiert, da die Lage z. B. für einen Nahversorgungsbetrieb nicht geeignet ist.

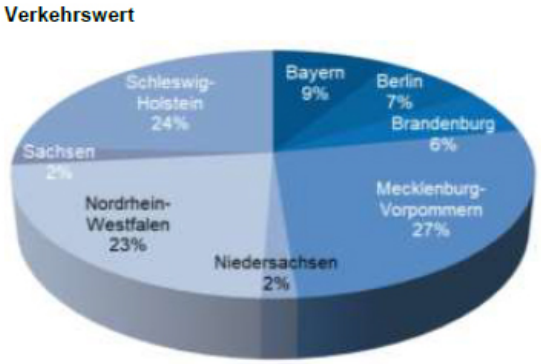
Die Faktorenentwicklung zeigt bei den Bestandsobjekten des Fonds gegenüber dem Vorjahreswert (15,86) eine leicht positive Tendenz. Nach der Durchführung von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen zur Beseitigung von Leerständen ist sowohl bei den Handelsobjekten (Vorjahreswert 21,87) als auch insgesamt von einer positiven Entwicklung auszugehen.

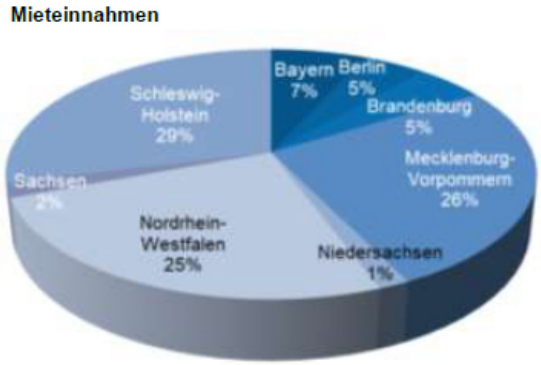
[15] Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

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

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

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten





(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft 10 H insgesamt 164 Wohn- und eine Gewerbeeinheit veräußert.

Darüber hinaus ergaben sich Bestandsveränderungen in den nachfolgenden Objekten:

–Köln, Baptiststraße 32: Zusammenlegung des Souterrains mit einer Wohneinheit (Bestandsbereinigung)

–Neustrelitz, Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66: Umnutzung von 3 Gewerbeeinheiten in 4 Wohnungen

–Nürnberg, Frauentorgraben 69: Zusammenlegung von 2 Wohnungen in eine Einheit

–Rendsburg, Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19: Bestandsreduzierung von einer Einheit, da eine ursprünglich als Wohneinheit ausgewiesene Fläche nicht als abgeschlossener Wohnraum genutzt werden kann.

–Rostock, Kirchenstraße 7, 7a: Umnutzung von einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung

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[17]	2.495	71	2.566	2.566	+/-0
Handel[17]	290	18	308	475	-167
Summe AIF	2.785	89	2.874	3.041	-167

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 28 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

[17] Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 10 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 / m² in EUR 30.06.2021
WOHNEN			
Bayern	146	200	7,66
Berlin	57	57	7,89
Brandenburg	107	218	6,54
Mecklenburg-Vorpommern	752	747	6,81
Niedersachsen	36	36	6,53
Nordrhein-Westfalen	671	671	6,17
Sachsen	22	22	7,36
Schleswig-Holstein	994	995	6,04
Summe WOHNEN	2.785	2.946	6,46
GEWERBE			
Bayern	8	9	8,96
Berlin	6	6	12,34
Brandenburg	-	-	-
Mecklenburg-Vorpommern	44	48	7,27
Niedersachsen	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	13	14	8,27
Sachsen	10	10	8,64
Schleswig-Holstein	8	8	7,02
Summe GEWERBE	89	95	8,18
Summe GESAMT	2.874	3.041	6,55

Bundesland	ø-Miete / m² in EUR 30.06.2020	Vermietungsstand (m²) in % 30.06.2021	Vermietungsstand (m²) in % 30.06.2020
WOHNEN			
Bayern	8,13	92,9	88,6
Berlin	8,00	96,8	100,0
Brandenburg	7,21	99,3	96,0
Mecklenburg-Vorpommern	6,65	88,8	89,6
Niedersachsen	6,39	96,9	92,4

Bundesland	ø-Miete / m^2 in EUR 30.06.2020	Vermietungsstand (m^2) in % 30.06.2021	Vermietungsstand (m^2) in % 30.06.2020
Nordrhein-Westfalen	6,15	92,8	95,7
Sachsen	7,16	100,0	95,1
Schleswig-Holstein	5,89	90,3	85,4
Summe WOHNEN	6,49	91,5	90,6
GEWERBE			
Bayern	8,74	44,8	39,9
Berlin	11,89	100,0	100,0
Brandenburg	-	-	-
Mecklenburg-Vorpommern	7,06	83,6	78,6
Niedersachsen	-	-	-
Nordrhein-Westfalen	8,14	94,8	94,8
Sachsen	8,55	100,0	100,0
Schleswig-Holstein	6,80	36,5	66,4
Summe GEWERBE	7,94	77,6	78,8
Summe GESAMT	6,57	90,7	89,9

Insgesamt ist ein geringer Rückgang bei den durchschnittlichen Mieten und ein leichter Zuwachs bei den Vermietungsständen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Rückgang der Durchschnittsmieten lag vor allem an den im Berichtsjahr durchgeführten Objektverkäufen in Bayern und Brandenburg, da die veräußerten Objekte zu hohen Durchschnittsmieten vermietet waren. In Berlin sind Mietanpassungen sowie Wiedervermietungen zu mietendeckelbereinigten Zielmieten umgesetzt, nachdem der Berliner Mietendeckel im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde. Die Mietpreisbremse hat hingegen nach wie vor Bestand und wird beachtet.

Die Vermietungsstände (Wohnen) konnten sich in einzelnen Bundesländern im Vergleich zum Vorjahr noch nicht entwickeln. In Berlin handelte es sich um den stichtagsbezogenen Leerstand von zwei Wohnungen. In Mecklenburg-Vorpommern soll aufgrund der schlechten Vermietbarkeit und der negativen Mietpreisentwicklung ein Verkauf der beiden Objekte (Burg Stargard, Kreuzbruchhof 15-19, 21 und Gielow, August-Bebelstraße 1, 3) forciert werden. Zu den Leerständen in Nordrhein-Westfalen siehe unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio auf Seite 38 dieses Berichtes.

Aus dem Leerstand von zwei größeren Einheiten resultiert die nach wie vor geringe Vermietungsquote (Gewerbe) in Bayern. In dem Objekt in Nürnberg (Frauentorgraben 69) wird der Umbau von nicht vermietungsfähigen Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten realisiert. Weiteren Einfluss auf die Vermietungsquote hat das Objekt in Nürnberg (Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11). Dieses ist für den Verkauf vorgesehen, da eine Vermietung aufgrund der Lage, des Objektzustandes und der im Berichtsjahr für potentielle Betreiber im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie vorhandenen Unwägbarkeiten nicht realisiert werden konnte. In Schleswig-Holstein haben vor allem leerstehende Gewerbeeinheiten in den Objekten Flensburg (Lundweg 1-6 u.a.), und Rendsburg (Ostlandstraße 1-29 u.a.) Auswirkungen auf den Vermietungstand. Für die Gewerbeflächen in Flensburg scheiterte die Vermietung bislang an fehlenden Parkkapazitäten und an Feuchtigkeitsproblemen, deren Behebung forciert werden soll. Die Vermietungsaktivitäten laufen weiter. Bei dem leerstehenden Objekt in Rendsburg ist man in Kontakt mit einem Mietinteressenten.

(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	3.789	20,31	3.941	19,94

	2020 / 2021 in TEUR	Entspricht EUR / m² p.a.	2019/2020 in TEUR	Entspricht EUR / m² p.a.
Sanierung / Modernisierung	4.988	26,74	7.721	39,07
Summe (Aufwand)	8.777	47,05	11.662	59,01
Aktivierte Kosten	3	0,02	565	2,86
Summe	8.780	47,07	12.227	61,87

Die für Sanierung / Modernisierung aufgewendeten Mittel sind genauso wie die Kosten per m² im Vergleich gesunken aber weiterhin überdurchschnittlich hoch. Sowohl die Materialknappheit aufgrund der weltweit großen Nachfrage nach Baumaterialien (z. B. Holz, Stahl) als auch die nach wie vor eingeschränkte Handwerkerkapazität am Markt sorgen für Verzögerungen und steigende Preise, welche sich im Zeitpunkt der Maßnahmenauswirkungen niederschlagen. Um dem entgegenzuwirken, wurden Handwerkerleistungen für die Durchführung von Wohnungssanierungen durch den Abschluss von Rahmenvereinbarungen gesichert.

Insgesamt befinden sich die Aufwendungen des ZBI Professional 10 für Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen / Modernisierungen auf einem hohen Niveau, was der Erfüllung von Marktstandards und damit einhergehend der Steigerung des Vermietungsstandes sowie der Mieteinnahmen geschuldet ist.

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Nordstern	Flensburg, Husumer Straße 23	Wohnungssanierungen	101
Nordstern	Flensburg, Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1 - 9	Wohnungssanierungen	549
Nordstern	Flensburg, Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	Wohnungssanierungen, Sanierung der Trinkwasserleitungen	124
10 H	Nürnberg, Bönerstraße 13	Balkon- und Fassadeninstandsetzung	153
Nordstern	Rendsburg, Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	Wohnungssanierungen, Sanierung der Trinkwasserleitungen, Erneuerung der Parkplatzflächen	210
Nordstern	Rendsburg, Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	Wohnungssanierungen	159
Nordstern	Rendsburg, Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	Wohnungssanierungen	133
Nordstern	Rendsburg, Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	Wohnungssanierungen	408
Nordstern	Rendsburg, Stargarder Straße 23-47 ungerade	Wohnungssanierungen	550
F 1003	Rostock, Fritz-Reuter-Straße 12	Sanierung Dach sowie der Einheiten im Dachgeschoss (Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit)	104

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
1	10 H	Objektpaket Berlin, Mühlenstraße 21, Florastraße 34 c, Ahornallee 49 b-g, u.a.	4.845

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR
2	10 H	Objekt Michendorf, Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N	3.800

Nr.	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	0,66	2,00 erstmals zum 30.06.2022	30.06.2022	30.06.2027
2	0,85	endfällig	30.06.2022	30.06.2022

Bei den in der Tabelle unter den Ziffern 1 und 2 dargestellten Darlehen handelt es sich um Prolongationen vorhandener Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen. Im Einzelnen werden die Vertragsveränderungen wie folgt erläutert:

1. Das Darlehen (nominal / effektiv 4,8 Mio. EUR) mit einem ursprünglichen Zinssatz von 0,84% p.a. wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 01.07.2020 prolongiert.
2. Für das Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. EUR (nominal / effektiv) wurden mit Wirkung zum 28.02.2021 neue Konditionen vereinbart. Der bis zur Prolongation geltende Zins betrug 0,95% p.a.

Ergänzend zu den in der Tabelle dargestellten Finanzierungen wurde zur Zwischenfinanzierung von Sanierungsmaßnahmen (Gebäude, fluktuationsbedingte Wohn- und Gewerbesanierungen) im Juli 2020 eine weitere kurzfristige, unbesicherte Zwischenfinanzierung über 2,0 Mio. EUR (Zinssatz 3,0% p.a.) an den AIF vereinbart.

Nach Eingang der Kaufpreiszahlung für das Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16 wurden Anfang August 2020 die aufgenommenen Zwischenfinanzierungen über insgesamt nominal 4,0 Mio. EUR vollständig durch den AIF zurückgeführt. Hierbei handelte es sich um die vorgenannte Zwischenfinanzierung vom Juli 2020 in Höhe von 2,0 Mio. EUR sowie um ein weiteres, im Vorjahr aufgenommenes Darlehen in gleicher Höhe.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	11.257	8,0	11.257	8,5
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	46.450	33,0	43.454	32,6
Langfristig (länger als fünf Jahre)	82.978	59,0	78.448	58,9
Summe	140.685	100,0	133.159	100,0

Damit waren mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen 2 Wohnungen in Berlin, Ahornallee 49a (keine Finanzierung geplant, zum Verkauf vorgesehen) alle Immobilien des ZBI Professional 10, die sich zum 30.06.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand zum 30.06.2021 ergibt sich zum einen aus den laufenden Tilgungsleistungen für die Darlehen der Portfolien Nordstern und Remscheid und zum anderen aus der Darlehensteilrückführung in Höhe von 4,3 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten am Standort Nürnberg (Burgstraße 19, Welserstraße 30, 32 und Werderstraße 18a).

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestandsgesellschaften[18]	107.540	104.354	1,67
Handelsgesellschaften[18]	33.145	28.805	0,95
Summe	140.685	133.159	1,50

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

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,50% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,48% p.a.) leicht erhöht. Dies resultiert aus den im Berichtsjahr zurückgeführten Darlehen, deren Zinsen insgesamt geringfügig unter dem Durchschnittszinssatz aller Fremdfinanzierungen lagen.

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

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

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 98,6% (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% war damit eingehalten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der getätigten Verkäufe des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2020 und 30.06.2021 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im gesamten Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2021 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2020 in %
Bestand[19]	90,7	89,7	91,0	90,2
Handel[19]	90,6	90,8	92,2	90,3
Gesamtbestand	90,7	89,9	91,2	90,2
like for like Bestand	90,7	89,8	91,2	90,4

Ein großer Teil des Leerstandes ist auf die Umsetzung von zielgerichteten Sanierungs-und Modernisierungsmaßnahmen zur Erfüllung des Marktstandards zurückzuführen (u.a. in Objekten in Flensburg, Rendsburg und Rostock).

Weitere Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 19 erläutert.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2021 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum der Immobilien- Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 13,6 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (14,3 Mio. EUR) reduziert, da die Immobilien der getätigten Verkäufe (Werder und Nürnberg) mit einem Mietvolumen von 1,1 Mio. EUR entfallen. Ohne Berücksichtigung der Verkäufe hat sich die Miete im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,5% 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 / m^2
Bestand[19]	6,29	6,17	7,32
Handel[19]	7,57	7,89	11,21
Gesamtbestand	6,46	6,49	8,18
like for like Bestand	6,46	6,37	8,18

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[19]	7,15	6,34	6,22
Handel[19]	10,83	7,87	8,06
Gesamtbestand	7,94	6,55	6,57
like for like Bestand	7,98	6,55	6,46

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete Wohnen des Handelsbestandes resultiert aus den im Berichtsjahr erfolgten Objektverkäufen, mit entsprechender Auswirkung auf den Gesamtbestand.

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

e) Handel

Im Berichtsjahr erfolgte der Besitzübergang für das am 12.05.2020 zu einem Kaufpreis von 23,1 Mio. EUR veräußerte Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16. Des Weiteren wurde ein Portfolio mit vier Objekten am Standort Nürnberg (Burgstraße 19, Welserstraße 30, 32 und Werderstraße 18a), mit Kaufvertrag vom 16.12.2020 und einem Kaufpreis in Höhe von 9,5 Mio. EUR veräußert.

Details zu den von der Immobilien-Gesellschaft 10 H getätigten Verkäufen siehe auf Seite 28 im Abschnitt I.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum.

Die Abrechnung der vorgenannten Verkaufsvorgänge führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	32.620
abzüglich Ankaufspreis / Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	-25.603
abzüglich Verkaufsnebenkosten	-1.244
Erlös vor Steuern	5.773
entspricht in % vom investierten Betrag	21,5%

f) Liquidität

Zum 30.06.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 2,53 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses[20] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 2,51 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger zum Auszahlungstermin 31.07.2021 (Auszahlungszeitraum für die Monate Mai bis August 2021) aufgrund angepasster Planungsparameter ausgesetzt. Die Entscheidung basiert im Wesentlichen auf der rollierenden Fondsplanung, welche von einem reduzierten Volumen zukünftiger Objektverkäufe ausgeht, da weitere Verkäufe erst nach ausreichender Entwicklung der im Besitz befindlichen Handelsobjekte realisiert werden können. Außerdem wurde die Entscheidung von den erwarteten Aufwendungen für Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst. In diese Planungsposition haben sich neben dem Sanierungsbedarf der Objekte die Steigerungen der Preise für Rohstoffe und Handwerkerleistungen am Markt niedergeschlagen. Die aktuelle Fondsplanung sieht ab dem Kalenderjahr 2021 und bis auf Weiteres eine Auszahlung in Höhe von 1,5% p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio vor. Nach der im März 2021 erfolgten Auszahlung von 1,33% ist für den Auszahlungstermin zum 30.11.2021) eine Auszahlung von 0,17% der Zeichnungssumme inklusive Agio vorgesehen.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 / 2021 resultierend aus den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 738 TEUR (-0,6%) auf 128.234.533,04 EUR.

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

h) 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 25.11.2020 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.

Im Rahmen des vorgenannten Schreibens vom 21.01.2021 wurde eine weitere ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren zur Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses um zunächst ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant am 08.12.2021) durchgeführt. Das Protokoll zu dieser Gesellschafterversammlung wurde am 19.03.2021 an alle Gesellschafter versandt.

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

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 zu 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. 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 45,1 Mio. Personen um 328.000 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 Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Nach der im vorangegangenen Geschäftsjahr erreichten Vollinvestition wurden im Berichtsjahr mit Ausnahme eines kleinen Arrondierungsgrundstückes in Rostock (30 m^2 , Kaufpreis 3 TEUR) keine Objekte erworben.

Im Zuge seiner Handelstätigkeiten veräußerte der ZBI Professional 10 mit Besitzübergang im Berichtsjahr neben dem Objekt Werder, Scheunhornweg 5-16 (Kaufpreis 23,1 Mio. EUR) ein Vier-Objekte-Portfolio am Standort Nürnberg (Burgstraße 19, Welserstraße 30, 32 und Werderstraße 18a) zu einem Kaufpreis in Höhe von 9,5 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verkäufe lag zum 30.06.2021 ein Investitionsstand in Höhe von 224,5 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 240,2 Mio. EUR vor. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse[21] an den Immobilien-Gesellschaften 217,9 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und 233,1 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) zuzurechnen.

Nachdem im Rahmen einer umfassenden Überarbeitung der Fondsplanung weiterhin hohe Kosten für Sanierungen und Instandhaltungen zur Weiterentwicklung des Fondsbestands erwartet werden, sind die aus den vorgenannten Handelstätigkeiten frei gewordenen Mittel zur Durchführung entsprechender Maßnahmen vorgesehen. Dies soll sich in erhöhten Mieteinnahmen und Wertzuwächsen bei den Immobilien auswirken.

Im Berichtsjahr wurden im großen Umfang Wohnungssanierungen u.a. in den Beständen der Nordstern (Flensburg und Rendsburg) umgesetzt. So konnte die Jahresnettokaltmiete aller zum 30.06.2021 im Bestand befindlichen Objekte (2.874 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 10 befanden (like for like Bestand), im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (13,2 Mio. EUR) zum Stand Juni 2021 auf 13,6 Mio. EUR und somit um 1,0% entwickelt werden.

Die Erhöhung des Vermietungsstandes im Portfolio des ZBI Professional 10 stellte sich auch im Berichtsjahr als Herausforderung dar. Dennoch ist es gelungen, den Vermietungsstand für die vorgenannten Objekte (like for like Bestand) um 0,8 Prozentpunkte auf 91,2% der Einheiten bzw. um 0,9 Prozentpunkte auf 90,7% der vermietbaren Fläche anzuheben. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte für diese Objekte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen um 1,4% von 6,46 EUR/m^2 auf 6,55 EUR/m^2 monatlich erhöht werden.

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

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2021 nach wie vor mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen, für den Wiederverkauf vorgesehenen Einheiten in Berlin, Ahornallee 49a unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) mit Fremdfinanzierungen unterlegt. Zwei auslaufende Darlehensverträge wurden dafür im Berichtsjahr prolongiert.

Hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises für die im Rahmen eines Share Deals erworbenen Beteiligungen von jeweils 94,9% an der F 1002 und F 1003 bzw. hinsichtlich der Zuordnung der im Rahmen des Share Deals gebildeten Rücklagen (Kapitalkonto II) besteht Uneinigkeit mit der Verkäuferin. Die Argumente dazu wurden schriftlich ausgetauscht. Ein abschließendes Ergebnis liegt noch nicht vor.

In Anwendung der Vorsorgepflicht, die Liquidität des Fonds im Interesse der Anleger zu sichern und eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten, wurden die Auszahlungen an die Gesellschafter (geplant in Höhe von 4% p.a. des Kommanditkapitals zuzüglich Agio) zum Auszahlungstermin Juli 2021 (anteilig 1,33 % für die Monate Mai bis August 2021) als Maßnahme des Liquiditätsmanagements ausgesetzt. Ab dem Kalenderjahr 2021 sieht die aktuelle Planung bis auf Weiteres reduzierte Auszahlungen in Höhe von 1,5% p.a. vor. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapitel II.B.f) Liquidität auf Seite 44 zu entnehmen.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 / 2021 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 738 TEUR auf 128.234.533,04 EUR. Ursache sind die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 6,5 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155,6 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 824,17 EUR unter dem Wert von 828,92 Euro des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Nach einem durch ein negatives Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften von 4,2 Mio. EUR bedingten Vorjahresverlust in Höhe von 2,6 Mio. EUR erwirtschaftete die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 5,8 Mio. EUR wieder ein positives Gesamtergebnis, das sich aus einem realisierten Gewinn von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR) und einem nicht realisierten Neubewertungsgewinn von 4,4 Mio. EUR zusammensetzt.

Das positive realisierte Ergebnis ist bei leicht um 102 TEUR auf 2,1 Mio. EUR reduzierten Fondskosten auf Erträge in Höhe von 3,6 Mio. EUR aus verzinslichen Kapitaleinlagen bei Objektgesellschaften und Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Darlehenstilgungen der Beteiligungsgesellschaft 10 H aufgrund des Erlöse aus dem Verkauf der Handelsobjekte in Werder und Nürnberg um 282 TEUR vermindert.

Durch die Objektverkäufe erzielte die 10 H einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 5,2 Mio. EUR (auf Grundlage der Verkehrswerte der Immobilien zum 30.06.2020), der neben weiteren Effekten zu einer Erhöhung des Verkehrswertes der Beteiligung des AIF an dieser Gesellschaft um 3,7 Mio. EUR im Vergleich zu einem Rückgang des Verkehrswertes um 1,3 Mio. EUR im Vorjahr führte und damit wesentlich zur positiven Entwicklung des Neubewertungsergebnisses beitrug. Daneben verbesserte sich das Neubewertungsergebnis der Nordstern infolge gesunkener Sanierungs- und Instandhaltungskosten und gestiegener Verkehrswerte der von dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilien signifikant um 4,1 Mio. EUR.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2021 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 128,2 Mio. EUR und hat sich damit infolge der das Gesamtperiodenergebnis von 5,8 Mio. EUR übersteigenden Auszahlungen an Anleger von 6,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr um 738 TEUR reduziert. Nach Rückzahlung eines im Vorjahr zur Liquiditätsüberbrückung aufgenommenen kurzfristigen Kredites (2,0 Mio. EUR) und der Begleichung gestundeter Verwaltungsgebühren der KVG (2,2 Mio. EUR) umfasst die Kapitalseite der Bilanz neben dem Eigenkapital nur noch Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 97 TEUR (Vorjahr 82 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt damit zum Bilanzstichtag 99,9% (Vorjahr 96,7%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft zur Finanzierung der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Zahlungen in Form von Kapitalrücklagen im Nettobetrag von 3,8 Mio. EUR geleistet. Auf der anderen Seite sind von der Beteiligungsgesellschaft 10 H durch Darlehenstilgungen finanzielle Mittel in Höhe von 10,0 Mio. EUR an die Fondsgesellschaft zurückgeflossen, so dass sich ein negativer Investitionssaldo in Höhe von 6,2 Mio. EUR ergab.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten durch den Verkauf von Handelsobjekten der 10 H sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt, die prospektierten Auszahlungen an die Anleger geleistet, die zur Liquiditätsüberbrückung aufgenommenen Kredite zurückgezahlt und gestundeten Verwaltungsgebühren der KVG vollständig ausgeglichen werden.

Zum 30.06.2021 verfügt die Fondsgesellschaft danach über frei verfügbare Liquidität in Höhe von 95 TEUR. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel der Beteiligungsgesellschaften können die bestehenden Verpflichtungen aus Rückstellungen damit beglichen werden. Zur weiteren Liquiditätsentwicklung und zu den zur Erhaltung der Zahlungsfähigkeit vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Ausführungen in Kapitel II.B.f) Liquidität auf Seite 44 verwiesen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch die Beteiligungen und Gesellschafterdarlehen und Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Verzinsung von Kapitaleinlagen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage des AIF ist geordnet und umfasst zu 100% durch Eigenkapital finanzierte Beteiligungen und Forderungen an mehrheitlich gehaltenen Immobilien-Gesellschaften. Das realisierte Ergebnis der Fondsgesellschaft ist durch Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen und verzinsliche Kapitaleinlagen bei den Beteiligungsgesellschaften nachhaltig positiv. Durch den Verkauf von Handelsobjekten konnten die geplanten Anlegerauszahlungen geleistet sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus einem Überbrückungskredit und aus Gebührenstundungen der KVG vollständig abgebaut werden.

Die Ertragslage der Beteiligungsgesellschaften war wie im Vorjahr durch überdurchschnittlich hohe Sanierungs- und Instandhaltungskosten belastet. Auch im laufenden Geschäftsjahr müssen bei verschiedenen Immobilien zur Herstellung des Markstandards noch umfangreiche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, welche die Liquidität des AIF weiter belasten. Die zum 31.07.2021 geplante Auszahlung an die Anleger wurde deshalb ausgesetzt und die Auszahlungen ab dem Kalenderjahr 2021 auf 1,5% p.a. herabgesetzt.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Berichtsjahres bis zum 15.10.2021 dargestellt.

a) Handel

Mit Kaufvertrag vom 17.09.2021 / 23.09.2021 wurde das Objekt Michendorf, Hasenweg 13, 13A-I, 13K-M, 15, 15A-I, 15K-N, das zum 30.06.2021 durch den Gutachter mit einem Verkehrswert von 6,9 Mio. EUR bewertet wurde, zu einem Kaufpreis von 8,8 Mio. EUR veräußert. Der Besitzübergang der 27 Wohneinheiten auf den Käufer ist zum 01.12.2021 geplant.

b) Liquidität

Die im Rahmen des Liquiditätsmanagements für den Auszahlungstermin zum Monatsende Juli 2021 getroffene Maßnahme zur Auszahlungsaussetzung und die ab dem Kalenderjahr 2021 festgelegte Auszahlungsreduzierung auf 1,5% p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio (Details siehe unter Abschnitt II.B.f) Liquidität auf Seite 44) hat bis auf Weiteres Bestand.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

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.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind aufgrund von erhöhten Aufwendungen im Bereich Sanierung und Modernisierung sowie aus fehlenden Liquiditätszuflüssen aufgrund von künftig gemäß Fondsplanung reduziertem Immobilienhandel insgesamt als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter II.C.2 Geschäftsverlauf auf Seite 46 und unter II.B.f) Liquidität auf Seite 44 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 kurz- und mittelfristige Restlaufzeiten, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Marktpreisrisiken des AIF werden aufgrund hoher Aufwendungen im Bereich Sanierung und Modernisierung 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 ersten 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.

Im Berichtsjahr wurden alle Anlageziele erreicht. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlung zum 31.07.2021 ausgesetzt. Ab dem Kalenderjahr 2021 sind bis auf Weiteres reduzierte Auszahlungen in Höhe von 1,5% p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio vorgesehen. Die Aussetzung und Reduzierung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

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 10

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

Im Zuge der Bewirtschaftung liegt der Fokus auf der Entwicklung von Vermietungsstand und Miete und damit auch der Wertentwicklung der Objekte. Hierzu entstehen in dem Objekt Nürnberg, Frauentorgraben 69 durch die Umnutzung von Gewerbeeinheiten 322 m^2 Wohnfläche verteilt auf vier Einheiten. Darüber hinaus wird in Rostock, Fritz-Reuter-Straße 12 die Sanierung der beiden Dachgeschoss-Einheiten und die Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit in Kürze vollständig abgeschlossen sein. Weitere Sanierungen (z. B. Fassadensanierung und Erneuerung der Fenster und Heizungsanlage in dem Objekt Sanitz, Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b) sind vorgesehen, auch befindet sich derzeit eine Erneuerung der Balkone in Rendsburg, Stargarder Straße 23-47 in Prüfung.

In der Fondsplanung wird für die in der Bewirtschaftung befindlichen Objekte eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Sollte entgegen der bisherigen Entwicklung die Corona-Pandemie auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Neben den Objekten in Burg Stargard (Kreuzbruchhof 15-19, 21) und Gielow (August-Bebel-Straße 1, 3) soll im laufenden Geschäftsjahr ein weiteres Portfolio mit drei Objekten am Standort Nürnberg im Rahmen der Handelstätigkeit veräußert werden. Die regelmäßige Veräußerung von Immobilien unter Realisierung von Veräußerungsgewinnen, die nach der bisherigen Planung und gemäß Fondskonzeption mit ihren Liquiditätszuflüssen erheblich zur Finanzierung der Auszahlungen beitragen sollte, wurde im Umfang wesentlich reduziert. Diese Maßnahme war erforderlich, da die im Fonds noch vorhandenen Handelsobjekte noch nicht ausreichend entwickelt sind, um den Verkauf mit einem für den Fonds hinreichend positiven Ergebnisbeitrag vorzunehmen. Diese Anpassung der Planung führt in den späteren Geschäftsjahren zu einem geringeren Liquiditätszufluss. Um wirtschaftlich sinnvolle Verkaufsoptionen zu identifizieren und damit zusätzliche Erträge für den Fonds generieren zu können, werden die Objekte werden weiterhin regelmäßig vor dem Hintergrund aktueller Marktgegebenheiten geprüft.

Da bei Weiterführung der prognostizierten Auszahlungen durch die reduzierte Handelstätigkeit und den hohen Instandhaltungs- und Sanierungskosten Liquiditätsengpässe drohten, wurden die Auszahlungen an die Anleger zum 31.07.2021 ausgesetzt. Die Fondsplanung zeigt, dass ab dem Kalenderjahr 2021 mit einer reduzierten Auszahlungshöhe von 1,5% p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio geplant werden kann, so dass neben der im März 2021 getätigten Auszahlung in Höhe von 1,33% im November 2021 eine Auszahlung in Höhe von 0,17% erfolgen soll. Ab dem Jahr 2022 sind die Auszahlungen pro Auszahlungstermin jeweils in Höhe von 0,5 % der Zeichnungssumme inklusive Agio geplant.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 10 im Geschäftsjahr 2021 / 2022 aus, sofern die vorgenannten Ziele hinsichtlich der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erreicht werden und die ab Seite 56 unter Abschnitt II.G.2.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	1.709.809,59 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen[22]	1.028.667,22 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	144.999,98 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.115,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	124.999,98 EUR

Gesellschaft	Leistung	Betrag
Summe		3.010.591,77 EUR

c) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV[23]

(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

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

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners Informationssicherheitsbeauftragter und neuer Vertragsabschluss	Seite 36 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
		• Änderung des Auslagerungspartners Compliance-Beauftragter und neuer Vertragsabschluss	
		• Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen / Änderung des Auslagerungspartners zum IT-Betrieb und Anpassung des Vertragsverhältnisses	
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim	Ausführungen zu
		• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor Seite 38 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio
		• Belastungsgrenze	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 43 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 42 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten
		• Vermietungsquote	Vermietungsquote Seite 43 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand
		• Immobilienhandel	Immobilienhandel Seite 44 unter II.B.e) Handel und Seite 53 unter II.F.2 Entwicklung des ZBI Professional 10
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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 Mecklenburg-Vorpommern (26,8%), Schleswig-Holstein (24,4%) und Nordrhein-Westfalen (22,7%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen zwei in Flensburg (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 9,6%), eines in Remscheid (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 3,2%), eines in Rendsburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,1%) und eines in Michendorf (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 2,7%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Der Marktwert der zum 30.06.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 257,6 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 140,7 Mio. EUR nominal (133,2 Mio. EUR effektiv). Hiervon besitzt ein Anteil von 86,8% des Fremdkapitals eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Der Leerstand der Fondsobjekte lag zum Stichtag 30.06.2021 bei 8,8% (Basis vermietbare Einheiten). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag (9,6%) ist der Leerstand demnach leicht gesunken. Ein erhöhter Leerstand wirkt sich negativ auf die Mieteinnahmen des Fonds aus. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und zur Verbesserung der Vermietbarkeit weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde jedoch im aktuellen Geschäftsjahr die Auszahlung zum 31.07.2021 ausgesetzt. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve wurde beginnend mit dem Kalenderjahr 2021 die jährliche Auszahlung auf eine Höhe von 1,5% p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio herabgesetzt. Die Aussetzung und Reduzierung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

Die Rückstände in % der Sollmiete (Miete inklusive Nebenkosten) haben sich im Berichtsjahr auf 8,7% der Jahressollmiete erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs der Rückstände innerhalb eines Jahres um 1,3% der Jahressollmiete auf 1,7 Mio. EUR zum Geschäftsjahresende am 30.06.2021. Darüber hinaus erfolgten Ausbuchungen in Höhe von 1,3% der Sollmiete. Gemäß Fondsplanung wird mit einem Mietausfall von 2,0% p.a. kalkuliert.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft Nordstern eine bilanzielle Überschuldungen nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 9). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsholding im Bedarfsfall liquiditätsmäßig gestützt wird. Gemäß der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des AIF und der Beteiligungsgesellschaft gesichert.

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 wiederspiegeln, resultieren. Eine Abwertung hat zur Folge, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erreicht werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und damit auf die Höhe der Auszahlungen an 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.

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 Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2021 ein Wert von 100,03%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	128.361.792,39 EUR
Barmittel	94.580,93 EUR

	Leverageberechnung
Gesamtrisikowert	128.267.211,46 EUR
NIW	128.234.533,04 EUR
Leverage	100,03%

Erlangen, den 12.11.2021

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. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, 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. Zehnte 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:

•ZBI Professional 10 - auf einen Blick

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

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

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

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

•anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, 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 12. November 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 12.11.2021

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 15.12.2021 festgestellt.