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

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Professional 12

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

8. Sonstige Angaben

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Glossar

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

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

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2PFZG

ISIN: DE000A2PFZG5

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	626 Einheiten	435 Einheiten
davon like for like Bestand[1]	435 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	43.536 m^2	31.210 m^2
davon like for like Bestand[1]	31.201 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	191 Einheiten	291 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	91,5 %	93,0 %
like for like Bestand	93,3 %	94,4 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,74 EUR	6,67 EUR
like for like Bestand[1]	6,90 EUR	6,67 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	3,59 %	

Ergebniskennzahlen	31.12.2021	31.12.2020
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,1 Mio. EUR	1,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	1,2 Mio. EUR	0,4 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	27,67 EUR	12,75 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,1 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-3,6 Mio. EUR	-18,6 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,1 Mio. EUR	-0,2 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	0,79 %	0,79 %
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Fondsvermögen (netto) / NIW	164,3 Mio. EUR	67,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	72,3 Mio. EUR[3]	53,0 Mio. EUR
Anteilswert	860,21 EUR	385,63 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	1,83 % p.a.	3,00 % p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	46,2 Mio. EUR	19,4 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	14,5 Mio. EUR	14,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	20,1 %	27,4 %

[1] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] ohne 35,4 Mio. EUR geleistete Anzahlungen
[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 12, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 06.12.2018.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 15.04.2019. Der damalige Vorstand, der mit notariellem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 08.11.2021 und Eintragung im Handelsregister am 26.11.2021 von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelten ZBI Fondsmanagement GmbH, hat die gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages bestehende Verlängerungsoption zur Zeichnungsfrist wahrgenommen und diese um ein Jahr verlängert. Somit endete die Platzierungsphase am 31.12.2020 (Details siehe unter I.B.a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen auf Seite 11).

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet, also bis zum 31.12.2026. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Laufzeit wird durch Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert, sofern dies nach Einschätzung der Fondsverwaltung aus wirtschaftlichen Gründen angezeigt ist.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.875 Treuhandverträgen	191.013.000
Summe Gesellschaftskapital:		191.023.000
Summe Agio:		9.550.650
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		200.573.650
Umlaufende Anteile:		191.023

Der Prozess der Prüfung und Annahme der bis zum Ende der Platzierungsphase eingereichten Zeichnungsscheine wurde im Februar 2021 abgeschlossen. Nach Abschluss des Annahmeprozesses und Ablauf der Widerrufsfrist konnten Anlagegelder in Höhe von 191,0 Mio. EUR (zuzüglich eines Agios in Höhe von 9,6 Mio. EUR) eingeworben werden. Das Kapital der Gesellschaft inklusive Agio beträgt 200,6 Mio. EUR.

Im Dezember 2021 erfolgte in Vorbereitung von Immobilieninvestitionen in zwei Schritten der restliche Abruf aller bis dahin noch nicht angeforderten Zeichnungssummen. Das Kapital und das Agio waren hiermit, bis auf einen Betrag von 228T EUR aufgrund von Sterbe- und Übertragungsfällen, vollständig angefordert. Die meisten Anleger sind der Aufforderung gefolgt und haben ihr Beteiligungskapital einbezahlt. Zum Berichtszeitpunkt 31.03.2022 bestanden noch offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 2.764.200,01 EUR von ca. 50 Anlegern. Dazu läuft, für einige auch bereits an den Rechtsanwalt abgegeben, das Mahnverfahren. Einlagen in Höhe von 92.000,00 EUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen nicht eingefordert werden.

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) 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 13 unter I.B.d) 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. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung und Optimierung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung mit dem Ziel eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

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

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

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

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 26.03.2019, Nachtrag Nummer 1 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 2 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 26.03.2019. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	15.04.2019
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	15.04.2019
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[6]	KVG	01.02.2014

[5] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[6] Kostenträger ist die KVG

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
8	Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Geldwäsche-Beauftragter[6]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[8]	IT-Betrieb6	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[9]	Informationssicherheitsbeauftragter[6]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH[10]	Compliance-Beauftragter 6	KVG	01.09.2015
12	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[7]	Interne Revision[6]	KVG	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[6]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[6]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[6]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022

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

Lfd. Nr. 5, Rahmenvertrag Darlehensvermittlung: Die Tätigkeit der Darlehensvermittlung, welche bisher durch die ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschafts-Holding GmbH) ausgeübt wurde, wird seit dem 02.12.2021 durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH ausgeübt. Weitere Einzelheiten hierzu finden sie im Fondsprospekt nebst Nachträgen unter Punkt 11.2.2. Finanzierungsbeschaffungsvertrag.

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

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

Lfd. Nr. 15, Risiko- und Datenqualitätsmanagement: Die Leistungen im Zuge des gesellschaftsbezogenen Risikomanagements umfassen jeweils die Unterstützung bei der Identifikation, Messung und Überwachung der wesentlichen Risiken, die Aufbereitung von Daten, die Erstellung von Risikoberichten sowie von zugehörigen Richtlinien, die Pflege und Weiterentwicklung des gesellschaftsbezogenen Risikomanagementsystems inklusive der Umsetzung neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Das Datenqualitätsmanagement unterstützt

bei der Qualitätssicherung der Daten, welche im Zuge des Standard Nr. 239 des Basler Ausschusses über die „Grundsätze für die effektive Aggregation von Risikodaten und die Risikoberichterstattung“ sowie der Capital Requirements Regulation - Verordnung (EU) Nr. 575/2013 übertragen werden. Das Risiko- und Datenqualitätsmanagement wird ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt.

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

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

[7] Auslagerungspartner ab 01.01.2022 ZBI GmbH
[8] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[10] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,75 %	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300 TEUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	erfolgsabhängige Vergütung	50,00 %	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (5 % p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
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 % (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

5 Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	1.309.444,40 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen[11]	591.032,37 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	138.052,85 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	127.203,17 EUR
Summe		2.167.874,79 EUR

[11] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

B. Tätigkeitsbericht

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

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 15.04.2019. Die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bestand aufgrund der gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages durch den Vorstand der damaligen ZBI Fondsmanagement AG wahrgenommenen Verlängerungsoption bis zum 31.12.2020.

Bis zum Ende der Platzierungsphase konnten Anlagegelder in Höhe von 191,0 Mio. EUR (inklusive Agio 200,6 Mio. EUR) eingeworben werden. Der Abruf der Gelder erfolgte sukzessive. Im Dezember 2021 erfolgte, bis auf 228 TEUR, der Abruf der letzten noch offenen Anlagegelder in zwei Tranchen mit Zahlungsziel bis spätestens 16.12.2021 für die erste Tranche und 20.12.2021 für die zweite Tranche. Die nicht eingeforderten Einlagen betrafen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

Zum Berichtsstichtag bestehen offene Forderungen aus eingeforderten, noch nicht einbezahlten Einlagen in Höhe von 18,3 Mio. EUR von ca. 490 Anlegern. Einlagen in Höhe von 228 TEUR konnten aufgrund von Erbschafts- und Übertragungsvorgängen bis zum Bilanzstichtag nicht eingefordert werden.

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 626 Mieteinheiten (davon 592 Wohnungen und 34 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 43.536 m^2 (davon 39.734 m^2 Wohnfläche und 3.802 m^2 Gewerbefläche) halten. Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 37 unter II.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt. Dort finden sich auch Informationen zu den im Geschäftsjahr abgebrochenen Ankaufsvorgängen.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis und 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 Sachsen und Nordrhein-Westfalen.

Bundesland	Verkehrswert[12] in TEUR 31.12.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Bayern	5.090	4.800	17,73	14,77
Berlin	8.960	8.550	26,51	26,71

Bundesland	Verkehrswert[12] in TEUR 31.12.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Nordrhein-Westfalen	24.030	23.110	18,11	18,96
Sachsen	30.457	29.587	23,68	23,70
Schleswig-Holstein	3.750	3.750	16,78	19,02
Summe	72.287	69.797	20,88	21,09
davon Bestandsobjekte[13]	45.637	44.350	19,47	19,65
davon Handelsobjekte[13]	26.650	25.448	23,90	24,17

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt positiv, sowohl bei den Bestands- als auch den Handelsobjekten liegt der Verkehrswert zum 31.12.2021 in Summe über den Ankaufspreisen.

In Schleswig-Holstein wurde der Immobilienbestand von 48 Wohneinheiten erst im Laufe des Geschäftsjahres 2021 in die Bewirtschaftung übernommen, so dass die Haltedauer noch nicht ausreichend für eine positive Entwicklung war. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an derzeit 10 Wohneinheiten und erfolgreicher Weitervermietung ist von einer positiven Entwicklung auszugehen.

Neben den bereits getätigten Investitionen, den unter II.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum auf Seite 37 aufgeführten Ankäufen (Objekt Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1 und Portfolio Eiger) sowie den unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag auf Seite 20 aufgeführten in 2022 geschlossenen Kaufverträgen (Objekt Schkeuditz, Rathausplatz 1, 1a, 1b / Theodor-Heuss-Straße 2 sowie Portfolio Chor), stehen dem AIF aus der Erstinvestitionstätigkeit weitere Mittel für Objektankäufe in Höhe von ca. 106,7 Mio. EUR zur Verfügung.

[12] Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten auf Seite 33 dieses Berichtes.
[13] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften 12 H und F 1201 insgesamt 191 Einheiten (davon 184 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten) erworben. In Leipzig, Triftweg 38 wurde eine Wohneinheit im Souterrain nach Beendigung des Mietverhältnisses in seine ursprüngliche Nutzung als Gewerbeeinheit zurückgeführt. In Markkleeberg, Karl-Liebknecht-Straße 17 erfolgte im 3. Obergeschoss die Rückführung einer Gewerbefläche in seine ursprüngliche Nutzung als Wohneinheit. Nach Erstellung eines neuen Aufmaßes verkleinerte sich die Fläche um 9 qm.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2020	Veränderung
Bestand[14]	445	23	468	305	+163
Handel[14]	147	11	158	130	+28
Summe AIF	592	34	626	435	+191

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 37 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2021 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	576	13,22	164	5,25

	2021 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Sanierung / Modernisierung	629	14,45	234	7,50
Summe (Aufwand)	1.205	27,67	398	12,75
Aktivierte Kosten	-	-	-	-
Summe	1.205	27,67	398	12,75

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

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54	Wohnungssanierungen, Zählerzentralisierung	147
Leipzig, Stötteritzer Landstraße 28	Sanierung der im Anbau befindlichen Flächen zur Erweiterung der Apotheke, Fassadenarbeiten, Einbau Automatiktüranlage, Klimaanlage, Sockelsanierung und Abdichtungsarbeiten	142

c) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	2.800	19,31	2.800	19,31
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.700	80,69	11.700	80,69
Summe	14.500	100,0	14.500	100,0

[14] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Der Darlehensstand zum 31.12.2021 ist gegenüber dem Vorjahresstichtag unverändert. Weitere Darlehensaufnahmen wurden vorerst zugunsten des vollständigen Eigenmittelabrufes bei den Anlegern zurückgestellt, welcher zu zwei Terminen im Dezember 2021 erfolgte. Die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen erfolgt im Rahmen künftiger Ankaufstätigkeiten des Fonds.

Im Berichtsjahr waren lediglich die Objektpakete beziehungsweise Objekte Portfolio TORO[15] sowie Berlin, Mühlenstraße 39, mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag vollständig valutiert und bislang tilgungsfrei. Eine erste Tilgungsleistung für ein Darlehen in Höhe von 2,8 Mio. EUR ist vertragsgemäß im Jahr 2024 fällig.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand[16]	4.800	4.800	0,83
Handel[16]	9.700	9.700	0,77
Summe AIF	14.500	14.500	0,79

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 0,79 % p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen ist gegenüber dem Vorjahr (0,79 % p.a.) unverändert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen müssen 36 Monate nach Vertriebsbeginn laufend eingehalten werden, spätestens zum 15.04.2022. Die Vorgabe mindestens 60,0 % des investierten Kapitals in Sachanlagen und Beteiligungen anzulegen, war mit einem Wert von 49,0 % zum 31.12.2021, durch die laufende Investitionphase, noch nicht erfüllt. Dies ist im Wesentlichen auf den im Dezember 2021 erfolgten Kapitalabruf zurückzuführen. Durch den wirtschaftlichen Übergang einer ersten Tranche des Portfolios Eiger zum 01.01.2022 sowie des Objektes Leipzig, Pfaffendorfer Straße zum 01.02.2022 und einer Einlage in die Beteiligung an der F 1201 konnten die Anlagegrenzen sowie Investitionskriterien innerhalb der Frist von 36 Monaten, zum 15.04.2022, eingehalten werden.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 8,72 % (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150 % muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also ab dem 15.10.2020, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten. Die Erhöhung der Belastungsquote in die gesetzlich erlaubte Größenordnung wird im Zuge von weiteren Immobilienankäufen angestrebt.

[15] Das Portfolio TORO umfasst folgende Objekte: Leipzig, Faradaystraße 14 / Leipzig, Leinestraße 8 / Leipzig, Stötteritzer Landstraße 28 / Leipzig, Triftweg 32-46, 52-58 / Markkleeberg, Dammstraße 14 / Markkleeberg, Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19

e) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der getätigten Käufe des AIF die Immobilienportfolios zum 31.12.2020 und 31.12.2021 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im 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 Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

Immoblilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2021 in %	Fläche 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2020 in %
Bestand[16]	90,3	90,3	89,5	89,5
Handel[16]	97,4	98,9	97,5	99,2
Gesamtbestand	91,9	92,8	91,5	92,4
like for like Bestand	93,8	93,4	93,3	93,1

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2021 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR). Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr angekauften Portfolios Bad Bramstedt, Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116 sowie das Portfolio Heidenau-Pirna von insgesamt 0,8 Mio. EUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die länger im Bestand befindlichen Objekte im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,6 % 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 31.12.2021 in EUR / m²	Wohnen 31.12.2020 in EUR / m²	Gewerbe 31.12.2021 in EUR / m²	Gewerbe 31.12.2020 in EUR / m²	Gesamt 31.12.2021 in EUR / m²	Gesamt 31.12.2020 in EUR / m²
Bestand[17]	6,01	5,84	8,92	7,50	6,29	6,01
Handel[17]	7,72	7,83	11,05	11,15	7,94	8,13
Gesamtbestand	6,49	6,47	9,35	8,52	6,74	6,67
like for like Bestand	6,66	6,46	9,09	8,52	6,90	6,67

Die geringe Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmiete des Gesamtbestands resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Durchschnittsmieten der neu erworbenen Objekte, insbesondere in Sachsen (Portfolio Heidenau-Pirna) und aus fluktuations- und sanierungsbedingten Leerständen, insbesondere in Bad-Bramstedt und Pirna.

(3) Mietrückstände

	31.12.2021	31.12.2020
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	4.764 TEUR	1.899 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	469 TEUR	141 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	328 TEUR	122 TEUR
- in % zur Sollmiete	6,9 %	6,4 %
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	12 TEUR	0 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,2 %	0,0 %

Die Mietrückstände liegen im Berichtsjahr mit 6,9 % p.a. (Vorjahr 6,4 % p.a.) der Sollmiete über dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0 % p.a. Dies resultiert vor allem aus noch nicht erfolgten Umstellungen der Mietzahlungen durch die Mieter an die Fondsgesellschaft als neuen Eigentümer.

[16] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.
[17] Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

f) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 46,2 Mio. EUR (Vorjahr 19,4 Mio. EUR), was auf den im Dezember 2021 erfolgten Abruf der Eigenmittel aller Anleger, bei denen noch kein vollständiger Kapitalabruf erfolgt war, zurückzuführen ist. Ein Betrag von 228 TEUR konnte zu diesem Zeitpunkt aufgrund von Sterbe- und Übertragungsfällen nicht abgerufen werden.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem 01.05.2021 auf 1 % p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio) reduziert. Die Entscheidung beruhte im Wesentlichen darauf, dass ein Verkauf der Handelsobjekte erst nach weiteren Bewirtschaftungsjahren und Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen mit einem für den Fonds signifikant positiven Ergebnis möglich ist. Aus der Herausnahme der geplanten Objektverkäufe aus der Fondsplanung der kommenden Jahre ergibt sich ein fehlender Liquiditätszufluss im Fonds.

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

Im Zuge der Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit eine Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit das bestmögliche Anlageergebnis zu erreichen. Die Anleger wurden mit den Kundeninformationsschreiben vom 28.05.2021 sowie 28.07.2021 über die Reduzierung der Auszahlungen und deren Hintergründe informiert.

g) Wertentwicklung des AIF

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt zum 31.12.2021 191.023.000 EUR (Vorjahr 174.898.000 EUR). Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 191.023 beträgt.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Einzahlungsanforderungen in Höhe von insgesamt 101,9 Mio. EUR, die durch das negative Periodenergebnis von 3,5 Mio. EUR und den an die Anleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) von 1,6 Mio. EUR gemindert wurden, im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 96.873.781,59 EUR (243,6 %) auf 164.320.246,01 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie konnte die für den 22.06.2021 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 28.05.2021 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 28.07.2021 an alle Gesellschafter versandt wurde.

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

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Status
12.11.2021	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1	Zustimmung	realisiert
02.12.2021	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Eiger mit Objekten in Berlin, Potsdam und Leipzig	Zustimmung	realisiert

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

b) Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich der Wohninvestmentmarkt bereits im ersten Coronajahr 2020 als äußerst robust gezeigt hatte, konnte er sich auch im Jahr 2021 den Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Gesamtumsatz von knapp 51 Mrd. EUR und damit ein Rekordergebnis erzielt werden. Auch wenn hierin mit über 22 Mrd. EUR die Übernahme der

Deutsche Wohnen durch die Vonovia sowie weitere Großdeals enthalten sind, ist das Rekordergebnis nach den Feststellungen von BNP Paribas Real Estate nicht nur auf Großtransaktionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurde im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherige Bestmarke ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen dabei neben Bestandsportfolios auch Projektentwicklungen, die mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR, von denen 53 % auf Standorte außerhalb der A-Städte entfallen, ebenfalls ein absolutes Spitzenergebnis aufweisen und den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte übertrafen.

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

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

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase.

Bis zum Ende der Platzierungsphase zum 31.12.2020 konnten Anlagegelder in Höhe von 191,0 Mio. EUR (inklusive Agio 200,6 Mio. EUR) eingeworben werden. Der Abruf der Gelder erfolgte sukzessive. Im Dezember 2021 erfolgte der Abruf aller bis dahin noch nicht angeforderten Zeichnungssummen mit einem Volumen von ca. 97,9 Mio. EUR. Die meisten Anleger sind der Aufforderung gefolgt und haben ihr Beteiligungskapital einbezahlt. Zum Berichtszeitpunkt 31.03.2022 steht noch ein Betrag von etwa 2,8 Mio. EUR aus. Betroffen sind ca. 50 Anleger. Dazu läuft, für einige auch bereits an den Rechtsanwalt abgegeben, das Mahnverfahren. Einlagen in Höhe von 92 TEUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen nicht eingefordert werden.

Im Berichtsjahr wurden durch die Immobiliengesellschaften des AIF drei Ankaufstransaktionen für 184 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten durchgeführt. Hierbei wurden drei Portfolien mit Objekten in Bad Bramstedt (F 1201), Berlin (12 H) sowie Heidenau und Pirna (F 1201) zu einem Kaufpreis von insgesamt 17,5 Mio. EUR erworben. Insgesamt verfügt das Immobilienportfolio zum 31.12.2021 über 34 Gewerbe- und 592 Wohneinheiten.

Daneben erwarb die Beteiligungsgesellschaft 12 H im November 2021 ein Objekt in Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1, zu einem Kaufpreis von 8,0 Mio. EUR und unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Erhaltungsaufwandes einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 8,1 Mio. EUR. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.02.2022. Im Dezember 2021 erwarb die Beteiligungsgesellschaft F 1201 das Portfolio Eiger mit Objekten in Berlin, Potsdam und Leipzig zu einem Kaufpreis von 93,0 Mio. EUR (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand 101,2 Mio. EUR). Zum 01.01.2022 erfolgte der Besitzübergang einer ersten Tranche (Verkehrswert 36,2 Mio. EUR) mit 180 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten. Der Besitzübergang der restlichen Objekte des Portfolios erfolgt zum 01.05.2022.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und beurkundeten Objekte, lag zum 31.12.2021 ein Investitionsstand in Höhe von 170,8 Mio. EUR Kaufpreisvolumen (inklusive geplanten Erhaltungsaufwand voraussichtlich rund 182,5 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen) vor.

Für weitere Investitionen steht dem Fonds, unter Berücksichtigung der vorgenannten Käufe und dem eingeworbenen Kommanditkapital und den geplanten Fremdkapitalaufnahmen ein frei verfügbares Investitionsvolumen zum Berichtsstichtag von rund 106,7 Mio. EUR zur Verfügung, für welches zurzeit geeignete Objekte gesucht werden.

Im Berichtsjahr wurden die Sanierungen von 39 Einheiten beauftragt. In Leipzig, Stötteritzer Landstraße 28, erfolgte die Umnutzung und Sanierung einer im Anbau befindlichen Fläche zur Erweiterung einer Apotheke im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrages. Hinzu kamen Fassadenarbeiten inklusive Spritzschutz sowie der Einbau einer Automatiktüranlage. Mit dem Bau einer Außentreppe zur Apotheke, voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022, wird diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen.

Die Jahresnettokaltmiete aller zum 31.12.2021 im Bestand befindlichen Objekte (435 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr 2021 in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 12 befanden (like for like Bestand), konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (2.467 TEUR) zum Stand Dezember 2021 auf 2.493 TEUR und somit um rund 1,0 % entwickelt werden. Nachdem der Berliner Mietendeckel im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde, konnten im Berichtsjahr auch für Objekte in Berlin Mietanpassungen und Rückforderungsansprüche geprüft bzw. geltend gemacht werden.

Die Erhöhung des Vermietungsstandes im Portfolio des ZBI Professional 12 stellte sich auch im Berichtsjahr als Herausforderung dar. Dennoch ist es gelungen, den Vermietungsstand für die vorgenannten Objekte (like for like Bestand) um 0,2 % auf 93,3 % (Vorjahr 93,1 %) der Einheiten bzw. um 0,3 % auf 93,8 % (Vorjahr 93,4 %) der vermietbaren Fläche anzuheben. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte für diese Objekte durch Mietanpassungsverfahren und im Zuge von Neuvermietungen um 3,45 % von 6,67 EUR / m^2 auf 6,90 EUR / m^2 monatlich erhöht werden.

Von den im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2021 das Portfolio Toro sowie das Objekt Berlin, Mühlenstraße 39 unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu einer Höhe von 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 einem Fremdfinanzierungsvolumen von 14,5 Mio. EUR (durchschnittlichen Darlehenszins von 0,79 % p.a.) unterlegt. Nachdem zugunsten des Eigenmittelabrufs bei den Anlegern weitere Darlehensaufnahmen zurückgestellt wurden, erfolgte der Abschluss von vier Darlehensverträgen nach Ende des Berichtsjahres für die Portfolien Ruhrboden sowie Heidenau-Pirna und die Objekte Neuss, Hafenstraße 58-60 sowie Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1. Einzelheiten sind im Kapitel I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag unter b) Finanzierung auf Seite 20 dargestellt.

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 3,5 % p.a. des Kommanditkapitals zuzüglich Agio für 2021) ab dem Auszahlungstermin Juli 2021 (anteilig 0,33 % für die Monate Mai bis August 2021) als Maßnahme des Liquiditätsmanagements reduziert. Ab dem 01.05.2021 sieht die aktuelle Fondsplanung bis auf Weiteres reduzierte Auszahlungen in Höhe von 1,0 % p.a. vor. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapital I.B.f) Liquidität auf Seite 15 zu entnehmen.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 67.446.464,42 EUR auf 164.320.146,01 EUR entwickelt. Die Erhöhung des NIW gegenüber dem Vorjahr um 96,9 Mio. EUR ergibt sich per Saldo aus den im Berichtsjahr erfolgten Einzahlungsanforderungen in Höhe von insgesamt 101,9 Mio. EUR einerseits sowie aus dem negativen Periodenergebnis von 3,5 Mio. EUR und den an die Anleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) von 1,6 Mio. EUR andererseits.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 860,21 EUR über dem Wert von 385,63 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Ertragslage des AIF war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 noch geprägt durch Initialkosten in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 17,9.Mio. EUR), die wesentlich zum negativen realisierten Ergebnis von knapp 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 18,3 Mio. EUR) beitrugen. Belastet wurde das realisierte Ergebnis außerdem durch Kosten in Höhe von 227 TEUR für nicht realisierte Immobilienankäufe, Rechtsberatungskosten in Höhe von 61 TEUR aufgrund der Weigerung einzelner Fondsanleger ihre gezeichneten Kommanditeinlagen zu leisten sowie einen Gewerbesteueraufwand in Höhe von 206 TEUR insbesondere aufgrund des im Dezember 2019 neu eingeführten § 6e EStG, nach dem sämtlichen Fondsetablierungskosten steuerlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind.

Die laufenden Fondskosten in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) wurden durch die Zinserträge in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) aus den Gesellschafterdarlehen an die 12 H nicht vollständig gedeckt, so dass auch diese wie im Vorjahr zu dem negativen realisierten Ergebnis beigetragen haben.

Die Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H ergab einen negativen Ergebnisbeitrag von 20 TEUR, der sich aus einem Neubewertungsverlust von 771 TEUR bei der Beteiligung an der 12 H und einem Neubewertungsgewinn von 751 TEUR bei der Beteiligung an der F 1201 zusammensetzt. Im Vergleich zum Vorjahresverlust von 579 TEUR weist damit auch das nicht realisierte Ergebnis eine deutliche Verbesserung auf.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 164,3 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 96,9 Mio. EUR, der bei Entnahmen in Höhe von 1,6 Mio. EUR und dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 3,5 Mio. EUR auf die im Geschäftsjahr erfolgte Einforderung der ausstehenden Kommanditeinlagen zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 316 TEUR beträgt die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme von 164,6 Mio. EUR, damit nahezu 100 %.

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft in ihre Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H insgesamt 48,5 Mio. EUR (Vorjahr 32,1 Mio. EUR) zur Immobilienfinanzierung investiert. Hiervon entfallen 46,5 Mio. EUR (Vorjahr 26,0 Mio. EUR) auf Kapitaleinlagen in die F 1201 und 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 6,1 Mio. EUR) auf an die 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen.

(3) Liquidität

Aufgrund der Einlagen der Kommanditisten konnte der AIF im Geschäftsjahr 2021 sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2021 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 41,7 Mio. EUR (Vorjahr 14,1 Mio. EUR) sowie eingeforderte Kommanditeinlagen in Höhe von 18,3 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 82,6 Mio. EUR (Vorjahr 35,4 Mio. EUR), die liquiden Mittel in Höhe von 41,7 Mio. EUR (Vorjahr 14,1 Mio. EUR), der 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 19,9 Mio. EUR (Vorjahr 17,4 Mio. EUR) sowie eingeforderte ausstehende Einlagen der Kommanditisten in Höhe von 18,3 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 ist konzeptionsbedingt und entspricht in Relation zum eingeworbenen Kommanditkapital weitgehend den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet und spiegelt die eines sich noch in der Investitionsphase befindlichen AIF wider. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 31.03.2022 enthalten.

a) Investitionen

Mit Kaufvertragsabschluss vom 18.02.2022 erwarb der ZBI F 1201 GmbH & Co. KG das Objekt Schkeuditz, Rathausplatz 1, 1a,1b / Theodor-Heuss-Straße 2 bestehend aus 24 Wohn- und 23 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von 16,6 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 0,9 Mio. EUR). Der Besitzübergang erfolgt am 01.05.2022.

Zusätzlich wurde am 28.02.2022 das Portfolio Chor beurkundet. Das Objektportfolio besteht aus einem Objektpaket von sieben Mehrfamilienhäusern sowie zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit Standorten in Elmshorn und dem Berliner Bezirk Spandau. Der Kaufpreis für die 163 Wohn- sowie 11 Gewerbeeinheiten beträgt 27,7 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 1,5 Mio. EUR). Der Besitzübergang ist in zwei Tranchen zum 01.06.2022 sowie 01.07.2022 geplant, ausgenommen ein Objekt in Berlin. Fälligkeitsvoraussetzung zur Kaufpreiszahlung ist hier die Realteilung des Grundstücks, voraussichtlicher Nutzen-Lasten-Wechsel ist Ende 2022.

Dem AIF und seinen Objektgesellschaften steht zum Berichtsstichtag ein offenes Investitionsvolumen in Höhe von 94,8 Mio. EUR zur Verfügung. Immobilienangebote zur Investition werden regelmäßig geprüft, um geeignete den Investitionskriterien des Fonds entsprechende Immobilien zu finden.

b) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurden folgende Darlehensverträge im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen:

Immobilien-Gesellschaft	Portfolio/Objekt	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
F 1201	Portfolio Ruhrboden	12.495	0,91	endfällig	30.12.2026	30.12.2026
12 H	Neuss, Hafenstaße 58-60	3.682	0,79	endfällig	30.12.2024	30.12.2024
12 H	Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1	5.200	0,93	endfällig	30.12.2024	30.12.2024
F 1201	Portfolio Heidenau-Pirna	6.711	1,15	endfällig	31.12.2026	31.12.2026

Von den rund 28,1 Mio. EUR der vorgenannten neu aufgenommenen Darlehen, wurden zum Berichtszeitpunkt bereits ca. 19,2 Mio. EUR valutiert.

Ein Auftrag zur Finanzierung des angekauften Portfolios Eiger wurde mit einem Volumen von 60,5 Mio. EUR erteilt.

c) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

In Vertretung der Gesellschafterversammlung hat der Anlagerausschuss im laufenden Jahr folgende Auswahlempfehlung zum Erwerb von Investitionsgegenständen getroffen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Status
03.02.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Schkeuditz, Rathausplatz 1, 1a, 1b/ Theodor-Heuss-Straße 2	Zustimmung	realisiert
23.02.2022	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios Chor mit Objekten in Berlin und Elmshorn	Zustimmung	realisiert

d) Gesellschaftskapital

Bis zum Ende der Platzierungsphase konnten Anlagegelder in Höhe von 191,0 Mio. EUR (inklusive Agio 200,6 Mio. EUR) eingeworben werden. Der Prozess der Prüfung und Annahme der bis zum Ende der Platzierungsphase eingereichten Zeichnungsscheine wurde im Februar 2021 abgeschlossen. Im Dezember 2021 erfolgte, bis auf einen Betrag von 228 TEUR, der Abruf der letzten noch offenen Anlagegelder in zwei Tranchen mit Zahlungsziel bis spätestens 16.12.2021 für die erste Tranche und 20.12.2021 für die zweite Tranche. Die nicht eingeforderten Einlagen betrafen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

Die meisten Anleger sind der Aufforderung gefolgt und haben ihr Beteiligungskapital einbezahlt. Zum 31.03.2022 steht noch ein Betrag von etwa 2,8 Mio. EUR aus. Betroffen sind ca. 50 Anleger. Dazu läuft, für einige Anleger auch bereits an den Rechtsanwalt abgegeben, das Mahnverfahren. Einlagen in Höhe von 92 TEUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen nicht eingefordert werden.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als mittel 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 beziehungsweise höhere Zinszahlungen zu leisten sind.

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

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

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

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

c) Marktpreisrisiken

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

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich 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. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

d) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations-, Katastrophen- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind von den Mitarbeitenden der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad Hoc Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

In Bezug auf Rechtsrisiken verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften) über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

Die Operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Aufgrund von zukünftigen möglichen Liquiditätsengpässen und der damit verbundenen geänderten Auszahlungsstruktur besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. Zudem besteht durch die verzögerte (Voll-)Investition das Risiko, dass sich die Renditeaussichten des AIF verringern. Zusätzlich besteht aufgrund der derzeitigen Zinssituation ein erhöhtes Risiko für Zinsänderungen bei Darlehen, deren Zinsfixing noch aussteht und bei noch abzuschließenden Darlehen. Demnach ist das Marktpreisrisiko als mittel einzustufen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19 Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise als mittel zu bewerten. Es ergibt sich daher eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Entwicklung des ZBI Professional 12

Die Investitionstätigkeit des ZBI Professional 12 wird weiter vorangetrieben, um die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anzulegen. Hierfür stehen dem AIF und seinen Objektgesellschaften zum Zeitpunkt der Berichterstellung, dem 31.03.2022, ein Einkaufsvolumen von 94,8 Mio. EUR zur Verfügung.

Im Februar 2022 konnten durch den Abschluss von zwei Kaufverträgen (Siehe hierzu Seite 20 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag) weitere Immobilien mit einem Kaufpreis von ca. 44,3 Mio. EUR allokiert werden. Diese Ankäufe erfolgten durch die Bestandsgesellschaft F 1201 und sind somit zur dauerhaften Bewirtschaftung vorgesehen.

Im Zuge der Bewirtschaftung, der sich im Bestand des AIF befindlichen Objekte, liegt der Fokus des Fondsmanagements auf der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Miete und damit auch dem Wertzuwachs der Immobilien. Ein Schwerpunkt der Fondsplanung ist daher die Erhöhung der Vermietungsstände, die bedarfsgerechte Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen sowie die Umsetzung von Mieterhöhungen. In der aktuellen Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 1,5 % p.a. berücksichtigt.

In Leipzig, Faradaystraße 14 wird aktuell geprüft, ob eine Nachverdichtung durch den Abriss einer auf dem Grundstück befindlichen Remise und den Neubau von zwei „Charming Town Houses" möglich ist.

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

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

Die Fondsverwaltung setzt alles daran, den Risiken mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und - soweit möglich - der Ergreifung notwendiger Maßnahmen zu begegnen. Eine Erhöhung der ab dem 01.05.2021 festgesetzten fortlaufenden Auszahlung von 1,0 % p.a. an die Anleger ist, vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheit über die weitere Entwicklung, derzeit nicht möglich.

Erlangen, den 19.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Rumpfgeschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen	82.604.306,76	50,3	35.353.097,40	52,4
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	41.727.552,08	25,4	14.103.137,19	20,9
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	19.949.364,39	12,1	17.379.422.07	25,8
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	18.329.338,49	11,2	3.060.513,00	4,5
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.025.857,70	1,2	641.250,00	1,0
Summe Aktiva	164.636.419,42		70.537.419,66	

B. Passiva

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Rumpfgeschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
1. Rückstellungen	288.727,74	0,2	628.261,39	0,9
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.283,62	0,0	2.457.439,43	3,6
3. Sonstige Verbindlichkeiten				

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Rumpfgeschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
a) gegenüber Gesellschaftern	18.162,05	0,0	5.254,42	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	155.696.766,49	94,8	59.609.108,84	88,4
- Kapitalrücklagen	9.550.650,00	5,8	8.744.400,00	13,0
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-927.170,48	-0,6	-907.044,42	- 1,3
Summe Eigenkapital	164.320.246,01	100,0	67.446.464,42	100,0
Summe Passiva	164.636.419,42		70.537.419,66	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.341.277,74	1.002.244,45
b) sonstige betriebliche Erträge	6.600,00	881,17
Summe der Erträge	1.347.877,74	1.003.125,62
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.309.444,40	-797.170,39
b) Verwahrstellenvergütung	-138.052,85	-82.814,02
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.881,40	-50.165,00
d) Sonstige Aufwendungen	-3.319.055,87	-18.315.684,12
Summe der Aufwendungen	-4.798.434,52	-19.245.833,53
3. Ordentlicher Nettoertrag	-3.450.556,78	-18.242.707,91
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.450.556,78	-18.242.707,91
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	751.209,36	235.094,07
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-771.335,42	-814.118,69

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-20.126,06	-579.024,62
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.470.682,84	-18.821.732,53

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 11250 eingetragen.

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 31.12.2021 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte (mit Ausnahme der Objekte des Portfolios Heidenau-Pirna) des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 07.05.2021 und 19.10.2021 besichtigt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet. Bei den Objekten des Portfolios Heidenau-Pirna mit Besitzübergang im Berichtsjahr, die nicht Bestandteil des Gutachtens waren, sowie dem Objekt Bad Bramstedt wurde im vorliegenden Abschluss der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2020 umfasst der Beteiligungsbestand zwei Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von rund 82,6 Mio. EUR (Vorjahr 35,4 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Namen und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0
Summe			

Namen und Sitz	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[18]
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	80.962	-391	82.604
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	-2.983	-1.079	0
Summe	77.979	-1.470	82.604

Der Beteiligungswert der F 1201 hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Kapitaleinlagen zur Immobilienfinanzierung in Höhe von 46,5 Mio. Euro sowie einen Neubewertungsgewinn in Höhe von 751 TEUR um 47,3 Mio. EUR erhöht.

Die F 1201 ist zum Bilanzstichtag 31.12.2021 Eigentümerin von 24 Immobilienobjekten in Dinslaken, Essen, Leipzig, Markkleeberg und Pegnitz. In 2021 neu hinzugekommen sind Objekte in Pirna und Heidenau (Portfolio Heidenau-Pirna) sowie in Bad Bramstedt mit einem Kaufpreisvolumen von 13,3 Mio. EUR. Außerdem wurde Ende Dezember 2021 der Kaufpreis von 35,4 Mio. EUR für die 1. Tranche des Portfolios Eiger mit drei Einzelobjekten in Berlin und Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.01.2022 bezahlt.

Geschäftszweck der 12 H ist der gewerbliche Grundstückshandel. Zum 31.12.2021 umfasst das Immobilienvermögen der Gesellschaft im Vorjahr erworbene Objekte in Berlin, Leipzig und Neuss und zwei Objekte des Portfolios Berlin, Alt-Rudow 27, 27a und Silbersteinstraße 116, die in 2021 erworben wurden.

Aufgrund der vollständigen Finanzierung des Immobilienportfolios mit Gesellschafter- und Bankdarlehen ist die Gesellschaft zum 31.12.2021 mit 2.983 TEUR (Vorjahr 1.904 TEUR) bilanziell überschuldet. Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne liegt wegen eines Rangrücktritts des AIF hinsichtlich eines Teilbetrag seiner Darlehensforderungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) sowie der positiven Fortbestehensprognose nicht vor.

Der Verkehrswert der Beteiligung an der 12 H ist mit 1.796 TEUR (Vorjahr 1.024 TEUR) negativ. Dies wurde durch eine Wertberichtigung auf die Darlehensforderungen berücksichtigt.

Anschaffungsnebenkosten sind für die beiden Beteiligungen des ZBI Professional 12 nicht angefallen.

b) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 41,7 Mio. EUR (Vorjahr 14,1 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben, die aus Einzahlungen der Anleger resultieren.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 19,9 Mio. EUR (Vorjahr 17,4 Mio. EUR) resultieren aus den an die 12 H ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr 17,3 Mio. EUR) und aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR). Abgesetzt ist die wegen des negativen Verkehrswertes der Beteiligung vorgenommene Wertberichtigung von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR).

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

Von den zum 31.12.2021 ausgewiesenen eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 18,3 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR) waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Berichtes 2,8 Mio. EUR noch nicht eingezahlt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 641 TEUR) betreffen auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

c) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Bei den Rückstellungen in Höhe von 289 TEUR (Vorjahr 628 TEUR) handelt es sich in Höhe von 206 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) um Steuerrückstellungen aufgrund der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung. Die übrigen Rückstellungen in Höhe von 83 TEUR sowie die anderen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR) betreffen Vergütungen der Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin sowie Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes; im Vorjahr darüber hinaus Vergütungen für die Fondsverwaltung und vor allem Kosten der Fondskonzeption sowie Kosten der Eigenkapitalbeschaffung.

d) Restlaufzeiten

Die Restlaufzeit sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt grundsätzlich weniger als ein Jahr, wobei die Rückzahlung der an die 12 H gewährten Gesellschafterdarlehen vom jeweiligen Zeitpunkt der Immobilienverkäufe abhängig ist.

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 164,3 Mio. EUR (Vorjahr 67,4 Mio. EUR) entspricht dem NIW. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt und erläutert.

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

Unter den Kapitalrücklagen von 9,6 Mio. EUR (Vorjahr 8,7 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

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

Zum 31.12.2021 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) entfallen ausschließlich auf Zinserträge aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens zur Objektfinanzierung an die 12 H.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1.310 TEUR (Vorjahr 797 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 138 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) wurden im Berichtsjahr gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 32 TEUR (Vorjahr 50 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (18,3 Mio. EUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Initialkosten (Vergütungen für Fondskonzeption / Vertrieb und Vermittlung der Fondsanteile)	2.576	17.894
Aufwendungen für nicht realisierte Immobilienankäufe	227	274
Gewerbesteuer	206	0
Treuhandvergütung	127	76
Rechtsberatungskosten	61	2
Nebenkosten des Geldverkehrs (einschließlich Negativzinsen auf Bankguthaben)	43	20
Buchführungskosten	39	34

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Kosten der Gesellschafterversammlung und des Jahresberichts	37	13
Übrige Aufwendungen	3	3
Gesamt	3.319	18.316

Die Initialkosten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen die Fondszeichnungen, bei denen der Annahmeprozess erst im Jahr 2021, d.h. nach dem Ende der Platzierungsphase am 31.12.2020, abgeschlossen wurde.

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 18,2 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 20 TEUR (Vorjahr 579 TEUR) negative, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 setzt sich zusammen aus Aufwendungen der Neubewertung in Höhe von 771 TEUR (Vorjahr 814 TEUR) aus der Bewertung der Beteiligung an der 12 H sowie aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 751 TEUR (Vorjahr 235 TEUR). Diese sind verursacht durch das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres sowie planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten aus Immobilienerwerben der Beteiligungsgesellschaften, denen Erträge aus Wertsteigerungen gegenüberstehen.

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	-3.450.556,78	-3.450.556,78
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	3.450.556,78	3.450.556,78
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	67.446.464.42	67.446.464.42
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.600.585,57	-1.600.585,57
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	86.676.224,51	86.676.224,51
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-3.450.556,78	-3.450.556,78
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-20.126,06	-20.126,06
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	15.268.825,49	15.268.825,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	164.320.246,01	164.320.246,01

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	191.023.000,00	191.023.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-228.000,00	-228.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	9.550.650,00	9.550.650,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-3.177.551,40	-3.177.551,40
- Gutschrift Vorabgewinne[19]	0,00	7.348.928,27	7.348.928,27
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-31.920.682,11	-31.920.682,11
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-927.170,48	-927.170,48
- Belastung Vorabgewinne[19]	0,00	-7.348.928,27	-7.348.928,27
Stand 31.12.2021	0,00	164.320.246,01	164.320.246,01

Von den bis zum Ende der Platzierungsphase am 31.12.2020 gezeichneten Kommanditeinlagen in Höhe von 191.023 TEUR und Ausgabeaufschlägen in Höhe 9.550 TEUR waren im Vorjahr 16.931 TEUR noch nicht erfasst, da der Aufnahmeprozess erst im Jahr 2021 abgeschlossen wurde.

Die in vorstehender Tabelle ausgewiesenen nicht eingeforderten, noch ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe von 228 TEUR betreffen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

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

1 Jahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	164.320.246,01	67.446.464,42	28.695.892,45
Wertentwicklung absolut in EUR	96.873.781,59	38.750.571,97	0,00
Wertentwicklung in %	143,63	135,04	0,00

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 26 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung des NIW gegenüber dem Vorjahr um 96,9 Mio. EUR ergibt sich per Saldo aus den im Geschäftsjahr erfolgten Einzahlungsanforderungen in Höhe von insgesamt 101,9 Mio. EUR einerseits sowie aus dem negativen Periodenergebnis von 3,5 Mio. EUR und den an die Anleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) von 1,6 Mio. EUR andererseits.

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

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

[19] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 44 dargestellt.

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	W	1963	-	01.01.2021	6.773
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	W	1985	-	01.02.2021	2.531
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1997	-	01.01.2020	837
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	W	1983	-	01.02.2021	802
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	W	1977	-	01.07.2020	9.621
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	1967	-	01.07.2020	2.617
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1 -3	M	1954	-	01.07.2020	1.070
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	1960	-	01.07.2020	1.129
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	W	1962	-	01.07.2020	1.227
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	1960	-	01.07.2020	2.108
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	1955	-	01.07.2020	1.327
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	1964	-	01.07.2020	1.043
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	1964	-	01.07.2020	367
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	1973	-	01.07.2020	709
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	1906	-	01.07.2020	487
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	W	1924	-	01.04.2021	2.510
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	1906	-	01.12.2019	660
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900	-	01.12.2019	560
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900	-	01.12.2019	1.352
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	W	1930	-	01.11.2019	6.850
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900	-	01.12.2019	730
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900	-	01.12.2019	1.690

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1992	-	01.07.2020	572
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	1962	-	01.12.2020	6.317
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	M	1900	-	01.08.2021	430

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentumsanteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	-	2.825	2.825	0	Sa, B
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	-	1.094	1.094	0	Sa, F, Bt, S
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	-	1.599	1.599	0	Si, A, F, B
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	-	887	887	0	Sa, A, Bt, S
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	-	3.642	3.642	0	D, Sa, B
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	-	682	682	0	Sa, B
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1 -3	-	2.024	1.578	446	D, Sa, Bt
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	-	984	984	0	
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	-	390	390	0	Sa, Bt
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	-	1.019	865	154	Sa, F, B
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	-	1.166	636	530	Sa, Bt
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	-	1.373	944	429	Sa
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	-	544	354	190	
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	-	633	633	0	Sa, Bt
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	-	690	690	0	
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	-	570	570	0	Si, Sa, F
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	-	681	681	0	D, Bt
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	-	1.045	1.045	0	D, Ft, Bt
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	-	572	158	414	D, Sa, A, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentums-anteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungs-merkmale[D]
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	-	5.601	5.324	277	D, Sa, Bt
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	-	629	629	0	D, Bt
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Lieb-knecht-Straße 15, 17, 19	-	1.392	1.392	0	D, Si, Sa, Bt
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	-	1.942	1.357	585	Si, A, Ft, Bt
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	-	4.593	4.593	0	Sa, B
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	-	1.046	599	447	D, A, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grund-stücks[A]	Baujahr	Modernisie-rungsjahr	Erwerbs-datum[B]	Grundstücksgröße in m²
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Stra-ße 21	W	1927	-	01.04.2021	5.953
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	M	1900	-	01.04.2021	740
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Lieb-knecht-Straße 9, 10, 11	W	1920	-	01.04.2021	2.579
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	W	1912	-	01.04.2021	1.210
Summe									64.801

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Miteigentums-anteile[C]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungs-merkmale[D]
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Stra-ße 21	-	2.719	2.719	0	Si, Ft
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	-	1.240	910	330	D, Bt
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Lieb-knecht-Straße 9, 10, 11	-	1.585	1.585	0	D, Ft, B
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	-	369	369	0	D, Si, Sa, F
Summe						43.536	39.734	3.802	64.801

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

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[G]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54[K]	79,2 %	79,2 %	-
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	92,9 %	92,9 %	-
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	100,0 %	100,0 %	-
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	100,0 %	100,0 %	-
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	92,0 %	92,0 %	-
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7[K]	75,1 %	75,1 %	-
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	94,5 %	92,9 %	100,0 %
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	100,0 %	100,0 %	-
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	82,3 %	82,3 %	-
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	95,1 %	94,2 %	100,0 %
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79[K]	78,0 %	59,7 %	100,0 %
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	94,9 %	92,6 %	100,0 %
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	94,1 %	91,0 %	100,0 %
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13[K]	72,2 %	72,2 %	-
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	90,3 %	90,3 %	-
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	100,0 %	100,0 %	-
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	100,0 %	100,0 %	-
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	100,0 %	100,0 %	-
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	86,2 %	50,0 %	100,0 %
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	98,1 %	99,1 %	79,1 %
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	100,0 %	100,0 %	-
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	88,7 %	88,7 %	-
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	94,6 %	100,0 %	82,2 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[G]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	95,3 %	95,3 %	-
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31[K]	73,7 %	78,3 %	67,6 %
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	95,0 %	95,0 %	-
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	95,9 %	94,4 %	100,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54[K]	20,8 %	-	-	-
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	7,1 %	-	-	-
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	0,0 %	-	-	-
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	0,0 %	-	-	-
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	8,0 %	-	-	-
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7[K]	24,9 %	-	-	-
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	5,5 %	74,0 %	26,0 %	0,16 Jahre
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	0,0 %	-	-	-
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	17,7 %	-	-	-
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	4,9 %	100,0 %	0,0 %	-
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79[K]	22,0 %	88,3 %	11,7 %	0,16 Jahre
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	5,1 %	23,4 %	76,6 %	2,50 Jahre
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	5,9 %	36,0 %	64,0 %	4,33 Jahre
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13[K]	27,8 %	-	-	-
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	9,7 %	-	-	-
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	0,0 %	-	-	-
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	0,0 %	-	-	-
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	0,0 %	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	13,8 %	35,7 %	64,3 %	9,59 Jahre
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	1,9 %	100,0 %	0,0 %	-
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	0,0 %	-	-	-
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	11,3 %	-	-	-
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5,4 %	84,8 %	15,2 %	4,58 Jahre
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4,7 %	-	-	-
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31[K]	26,3 %	100,0 %	0,0 %	-
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	5,0 %	-	-	-
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	4,1 %	100,0 %	0,0 %	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54[K]	197	272
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	88	96
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	155	187
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	77	78
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	233	283
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7[K]	44	59
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	133	160
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	67	74
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	35	45
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	109	120
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79[K]	58	83
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	102	118
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	86	71

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13[K]	46	70
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	45	54
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	38	43
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	49	56
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	79	82
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	43	45
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	472	526
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	50	57
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	102	131
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	260	301
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	325	391
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31[K]	63	103
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	162	198
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	102	114

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54[K]	22,4 %	3.750
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	7,3 %	2.300
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	0,6 %	4.760
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	0,0 %	1.900
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	8,6 %	4.330
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7[K]	23,9 %	990
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	7,6 %	2.630
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	0,0 %	1.180
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	18,7 %	680

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsentgeltausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[1]
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	6,0 %	1.960
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79[K]	26,7 %	1.240
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	5,6 %	1.990
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	2,3 %	1.240
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13[K]	30,1 %	1.370
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	10,0 %	930
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	0,0 %	655
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	0,0 %	1.320
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	0,0 %	2.010
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	12,3 %	760
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	1,9 %	12.200
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	0,0 %	1.440
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	12,8 %	3.140
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	8,4 %	5.490
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	5,5 %	5.090
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31[K]	30,8 %	1.740
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	5,8 %	3.180
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	3,8 %	1.792

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Fremdfinanzierungsquote[J]
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54[K]	0,0 %
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	0,0 %
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	58,8 %
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	0,0 %
5	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	0,0 %
6	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7[K]	0,0 %
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsiefer-straße 1-3	0,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Fremdfinanzierungsquote[J]
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	0,0 %
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	0,0 %
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	0,0 %
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79[K]	0,0 %
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	0,0 %
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	0,0 %
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13[K]	0,0 %
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	0,0 %
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	0,0 %
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	52,8 %
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	60,6 %
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	65,3 %
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	56,6 %
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	51,7 %
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	52,3 %
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	0,0 %
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	0,0 %
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31[K]	0,0 %
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	0,0 %
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	0,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]	Vermietungsstand Gewerbe[E]
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	85,0 %	85,0 %	-
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14[K]	45,8 %	45,8 %	-
Summe					91,92 %	91,92 %	91,93 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	15,0 %	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14[K]	54,2 %	-	-	-
Summe					8,08 %	69,1 %	30,9 %	4,42

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	jahresnettokaltmiete in TEUR[G]	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[H]
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	81	114	17,4 %
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14[K]	9	28	62,3 %
Summe					3.310	3.958	9,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.810	0,0 %
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14[K]	410	0,0 %
Summe					72.287	20,1 %

[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 31.12. auf Jahresmiete

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

[I] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte unter der laufenden Nummer 1-2, 4, 16, 25-29 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

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

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20 % sind wie folgt zu erläutern: Bad Bramstedt (Zeile 1): Die Übergabe des Objektes erfolgte zum 01.01.2021. Es liegt ein sanierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand vor. Im März 2022 gehen insgesamt vier sanierte Wohnungen in die Vermietung über. Dinslaken (Zeile 6): Zum Stichtag 31.12.2021 standen zwei der insgesamt acht Wohnungen fluktuationsbedingt leer, wovon eine Wohneinheit zum 01.02.2022 wieder vermietet werden konnte. Essen (Zeile 11): Drei der acht Wohneinheiten standen zum Stichtag leer. Hiervon befinden sich aktuell zwei in Sanierung. Die Sanierung der dritten Wohneinheit wurde am 10.03.2022 beendet und der Vermietung zugeführt. Essen (Zeile 14): Zwei von 10 Wohneinheiten standen zum 31.12.2021 leer. Diese werden vor der Weitervermietung in 2022 saniert. Pirna (Zeile 25): Der Besitzübergang fand im August 2021 statt. Die Leerstände, zwei Gewerbeeinheiten und zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss, waren bereits vor der Objektübergabe vorhanden. Aktuell wird eine Dachgeschosswohnung saniert, im Anschluss daran geht die zweite Wohnung in die Sanierung. Pirna (Zeile 29): Bei Besitzübergang, im April 2021, standen drei Wohneinheiten leer, wovon eine bereits saniert und ab März 2022 vermietet wurde. Die Sanierung der beiden anderen Wohneinheiten erfolgt sukzessive.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	3.750	253	233
2	12 H	12357	Berlin	Alt Rudow 27	2.300	158	132
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.350	293	247

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.900	130	109
5	F 1201	45637	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	4.220	285	250
6	F 1201	45637	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	900	61	53
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.720	179	157
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	1.190	80	71
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	640	43	38
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.900	124	113
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.250	81	74
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.910	124	110
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	970	63	57
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	1.230	83	73
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	920	60	55
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	655	23	40
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	46	75
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.122	80	131
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	33	53
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.638	470	660
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	49	80
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	2.863	107	175
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5.260	381	289
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.800	182	297
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.740	62	107
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	3.180	113	197
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.792	64	108

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	486	12,95
2	12 H	12357	Berlin	Alt Rudow 27	290	12,61
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	540	12,43
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	239	12,61
5	F 1201	45637	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	535	12,67
6	F 1201	45637	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	114	12,67
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	336	12,35
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	151	12,68
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	81	12,68
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	237	12,43
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	155	12,43
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	234	12,27
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	120	12,43
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	156	12,68
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	115	12,43
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	63	9,75
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	121	9,92
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	211	9,92
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	86	9,92
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	1.130	9,71
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	129	9,91
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	282	9,88
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	670	12,75
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	479	9,99
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	169	9,70
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	310	9,75

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	172	9,58

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsdauer in Monaten[20]	Restnutzungsdauer in Monaten
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	72	60
2	12 H	12357	Berlin	Alt Rudow 27	36	25
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	36	12
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	36	25
5	F 1201	45637	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	78	60
6	F 1201	45637	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	78	60
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	78	60
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	78	60
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	78	60
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	78	60
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	78	60
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	78	60
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	78	60
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	78	60
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	78	60
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	69	60
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	85	60
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	85	60
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	85	60
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	36	10
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	85	60
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	85	60
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	36	18
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	73	60

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzungsdauer in Monaten[20]	Restnutzungsdauer in Monaten
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	65	60
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	69	60
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	69	60

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12 des Berichtsjahres in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	81	405
2	12 H	12357	Berlin	Alt Rudow 27	89	201
3	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	180	180
4	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	73	166
5	F 1201	45637	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	82	411
6	F 1201	45637	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	18	88
7	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	52	258
8	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	23	116
9	F 1201	45359	Essen	Dümptner Straße 27	12	62
10	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	36	182
11	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	24	119
12	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	36	180
13	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	19	93
14	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	24	120
15	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	18	88
16	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	8	56
17	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	17	85
18	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	30	148
19	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	12	61
20	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	377	314
21	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	18	91

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12 des Berichtsjahres in TEUR
22	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	40	200
23	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	223	335
24	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	79	394
25	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	13	156
26	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	40	269
27	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	22	149

[20] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2026).

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.810	65	112
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	410	15	25
Summe					69.798	3.707	4.121

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[20]
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	176	9,75	69
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	40	9,75	69
Summe					7.827		

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12 des Berichtsjahres in TEUR
28	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	60	23	153
29	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	60	5	35
Summe						1.674	5.115

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[2)]	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzflächefläche gesamt in m²
	Portfolio Bad Bramstedt							
1	F1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	W	2.825	0	2.825
	Portfolio Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116							
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	W	1.094	0	1.094
3	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	W	887	0	887
	Portfolio Heidenau-Pirna							
4	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	W	570	0	570
5	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	M	599	447	1.046
6	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7,Rudolf-Renner-Straße 21	W	2.719	0	2.719
7	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	M	910	330	1.240
8	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	W	1.585	0	1.585
9	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	W	369	0	369
Summe						11.558	777	12.335

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR
	Portfolio Bad Bramstedt							
1	F1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	48	0	3.750	348
	Portfolio Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116							
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	18	0	2.300	30
3	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	10	0	1.900	29
	Portfolio Heidenau-Pirna							
4	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	8	0	655	132
5	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	6	4	1.740	63
6	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6,	46	0	3.180	345

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR
				Herderstraße 5, 7,Rudolf-Renner-Straße 21				
7	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	18	3	1.792	56
8	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	24	0	1.810	210
9	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	6	0	410	46
Summe					184	7	17.537	1.259

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR[22]	Kaufdatum[23]
	Portfolio Bad Bramstedt						
1	F1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	4.098	3.700	01.01.2021
	Portfolio Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116						
2	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.330	2.700	01.02.2021
3	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.929	2.000	01.02.2021
	Portfolio Heidenau-Pirna						
4	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	787	640	01.04.2021
5	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.803	1.690	01.08.2021
6	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7,Rudolf-Renner-Straße 21	3.525	3.090	01.04.2021
7	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.848	1.740	01.04.2021
8	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	2.020	1.760	01.04.2021
9	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	456	400	01.04.2021
Summe					18.796	17.720	

Darüber hinaus erwarb die Handelsgesellschaft ZBI Fonds 12 H / GmbH im November 2021 ein Objekt in Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1 mit 26 Wohn- und 2 Gewerbeinheiten zu einem Kaufpreis von 8,0 Mio. EUR (8,1 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand). Der Besitzübergang erfolgte am 01.02.2022.

Im Dezember 2021 erwarb die Gesellschaft ZBI F 1201 GmbH & Co. KG das Portfolio Eiger mit insgesamt 16 Objekten in Berlin, Potsdam und Leipzig zu einem Kaufpreis von 93,0 Mio. EUR (101,2 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand). Das Portfolio enthält 458 Wohn- sowie 28 Gewerbeeinheiten. Für die Objekte mit Standorten in Berlin, Celsiusstraße 57 / Fahrenheitstraße 28-34, Berlin, Goldammerstraße 10-12 und Berlin, Langenscheidtstraße 2 mit 180 Wohn- sowie 10 Gewerbeeinheiten erfolgte der Besitzübergang zum 01.01.2022. Für alle weiteren Objekte in Berlin, Alt-Friedrichsfelde 20, Berlin, Lückstraße 58 / Emanuelstraße 15, Berlin, Juliusstraße 26, Berlin Lahnstraße 92, Berlin, Hilberstraße 34-36, Berlin, Hasselwerder Straße 37 / Schnellerstraße 30, Berlin Charlottenstraße 14a- 14d, 15, Berlin Pestalozzistraße 17, Berlin, Meyerbeerstraße 124 / Indira-Gandhi-Straße 13, Berlin, Roedernallee 183, Leipzig, Huttenstraße 22, Leipzig, Gregor-Fuchs-Straße 34 sowie Potsdam, Karl-Liebknecht-Straße 3 erfolgt der Besitzübergang zum 01.05.2022.

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt:

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

a) Für folgende Ankaufsprüfung sind im Berichtsjahr Kosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand in Höhe von insgesamt 264 TEUR entstanden. Diese wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet. Der Grund für den Abbruch der Ankaufsprüfung war wie folgt:

- Portfolio SH (Schleswig-Holstein) (Investitionsvolumen 99,0 Mio. EUR): Die Transaktion wurde verkäuferseitig eingestellt.

b) Für die folgenden Ankaufsprüfungen sind im Berichtsjahr keine Prüfungskosten der Dienstleister (Break-up Fee) entstanden. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:

- Hamburg, Grevenweg (Investitionsvolumen 9,5 Mio. EUR): Nach Auswertung der Kaufpreisgebote nahm der Verkäufer das Objekt wieder vom Markt.
- Aachen, Kruppstraße (Investitionsvolumen 11,2 Mio. EUR): Der Ankauf kam, durch ein höheres Gebot weiterer Kaufinteressenten, nicht zustande. Eine Erhöhung des Gebots von Seiten der ZBI wäre auf Grund der zu geringen Renditeerwartung nicht wirtschaftlich gewesen.
- Portfolio AXA (Investitionsvolumen 21,6 Mio. EUR): Der Verkäufer hat mit einem anderen Kaufinteressenten die Transaktion vollzogen.
- Portfolio Triangel (Investitionsvolumen 87,0 Mio. EUR): Die ZBI unterlag im Bieterverfahren.
- Hannover, Lister Meile (Investitionsvolumen 9,6 Mio. EUR): Nach Auswertung der Kaufpreisgebote hat sich der Verkäufer entschieden den Transaktionsprozess mit einem anderen Käufer fortzuführen.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

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

1 Jahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Anteile	191.023	174.898	62.609
Anteilswert (NIW) in EUR	860,21	385,63	458,33

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 30.

Die Aussagekraft des angegebenen Anteilswertes ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt, wenn die gezeichneten Einlagen noch nicht vollständig eingefordert sind.

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 3,0 %. Sie zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 3,4 % (Vorjahr 39,4 %) des durchschnittlichen NIW. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrige Wert ist darauf zurückzuführen, dass im Gegensatz zum Vorjahr die gezeichneten Kommanditeinlagen zum 31.12.2021 nahezu vollständig eingefordert waren und deshalb in der NIW-Berechnung berücksichtigt werden konnten.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 591 TEUR (Vorjahr 865 TEUR) berechnet, dies entspricht 0,8 % (Vorjahr 1,9 %) des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr 2021 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) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 6,9 Mio. EUR (Vorjahr 4,4 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem Kauf von Vermögensgegenständen angefallen.

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

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

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

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind.

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

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

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

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträgerinnen und Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

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

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Lfd. La	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für - Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf - Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf - laufendes Management von Darlehensverträgen - Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
Lfd. Nr.	**wesentliche Änderungen zu**	**wesentliche Änderungen**	**Details siehe unter**
		• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Informationssicherheitsbeauftragter - IT-Betrieb - Interne Revision - Compliance-Beauftragter • Vertragsabschluss über die - Vermittlung von Darlehensverträgen - Personaldienstleistungen - Personalangelegenheiten - Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement - Rechnungswesen	
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Dauer der Erstinvestition	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 11 unter I.B.b)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
		• Immobilienhandel Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Seite 13 unter I.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.c)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten Vermietungsquote Seite 14 unter I.B.e)(1)Vermietungsstand Dauer der Erstinvestition Seite 11 unter I.B.b)(1) Immobilienportfolio Immobilienhandel Seite 37 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

k) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Sachsen (42,1 %), Nordrhein-Westfalen (33,2 %) und Berlin (12,4 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegt eines in Leipzig (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 16,9 %), eines in Neuss (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,6 %), eines in Pegnitz (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,0 %), eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,6 %) und eines in Dinslaken (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,0 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 46,2 Mio. EUR, von welchen 100 % bei Sparkassen belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Sparkassen werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2021 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 200,6 Mio. EUR. Die Portfolien Eiger (93,0 Mio. EUR) sowie Chor (rund 27,7 Mio. EUR) und ein Objekt in Schkeuditz (rund 16,6 Mio. EUR) sowie in Leipzig (8,0 Mio. EUR) befanden sich im Übergang. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Transaktionen, verfügte der Fonds zum Ende des Geschäftsjahres über ein offenes Investitionsvolumen von rund 106,7 Mio. EUR. Es besteht das Risiko, dass das vorhandene Investitionsvolumen des AIF nicht zeitnah vollständig in Immobilien gebunden werden kann.

Der Marktwert der zum 31.12.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 72,3 Mio. EUR und inklusive der im Jahr 2022 bis zum Berichtszeitpunkt übergegangenen Objekte rund 116,5 Mio. EUR. Die bis zum Geschäftsjahresende aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 14,5 Mio. EUR nominal. Ein Anteil von 80,7 % des Fremdkapitals besitzt eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der regulären Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation.

Zum 31.12.2021 wurden Limite zur Risikosteuerung in dem Bereich Bewirtschaftung überschritten. Die Ursachen liegen unter anderem begründet in weiter gestiegenen Rückständen und einem langsamen Leerstandsabbau. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe ab dem Auszahlungstermin 31.07.2021 auf eine Höhe von 1 % p.a. angepasst. Der AIF befindet sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Um ein qualitatives Fondswachstum gewährleisten zu können, werden bei attraktiven Marktchancen gezielt Ankäufe durchgeführt.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel II.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 27). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsholding im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt wird. Des Weiteren bestehen Rangrücktritte der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen. Gemäß der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des AIF und der Beteiligungsgesellschaften gesichert.

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

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

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

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

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

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2021 ein Wert von 84,85 %, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	185.601.937,02 EUR
Barmittel	46.179.936,07 EUR
Gesamtrisikowert	139.422.000,95 EUR

	Leverageberechnung
NIW	164.320.245,01 EUR
Leverage	84,85 %

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten und Anlegers; entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb - gegebenenfalls - in den Folgejahren unter den Kommanditisten auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten werden verbleibende Gewinne der Gesellschaft im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt. Die auf den Kapitalkonten I und II der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten mit 5 % p.a. rechnerisch verzinst.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 28.03.2019 Auszahlungen in Höhe von 3 % p.a. bis 31.12.2020, von 3,5 % p.a. ab 01.01.2021, von 4 % p.a. ab 01.01.2022, von 4,25 % p.a. ab 01.01.2023, von 4,5 % p.a. ab 01.01.2026 und von 5,0 % p.a. ab 01.01.2027 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten zum 31.03.2021 Entnahmen in Höhe von 3,5 % p.a. (für die Monate Januar bis April 2021) zum 31.07.2021 von 1,0 % p.a. (für die Monate Mai bis August 2021) und zum 30.11. in Höhe von 1,0 % p.a. (für die Monate September bis Dezember 2021) des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger (die Auszahlungsberechtigung besteht ab dem vierten auf die Einzahlung von Kapital und Agio folgenden Monate). Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2021	2020	2019	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	1.600.585,57	1.530.945,50	46.020,33	3.177.551,40

(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.

Kapitalertragsteuern 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	2021 in %	2019-2020[24] in %	Gesamt in %
Entnahmen	1,83	4,25	6,08
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1,83	4,25	6,08

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

In mehreren geschlossenen Fonds der ZBI Gruppe haben bereits Betriebsprüfungen stattgefunden. Die bei den gleichgelagerten Fällen bereits getroffenen grundlegenden Feststellungen sind auf alle geschlossenen Fonds anzuwenden, über die wir Sie im Nachfolgenden im Hinblick auf die aktuelle Rechtsentwicklung informieren möchten:

Gemäß prospektiertem Steuerkonzept ging die KVG aufgrund der durch Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 - IV R 33 / 15) geänderten Rechtsprechung davon aus, dass sogenannte Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase wie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren, Beratungskosten etc.) im vollen Umfang sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Im Fondsprospekt wurde auf das Risiko hingewiesen, dass unklar ist, ob sich die Finanzverwaltung der neuen Rechtsprechung anschließt.

Im Dezember 2019 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6e EStG auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes vom 26.04.2018 (BFH IV R 33/15) mit einem sogenannten Nichtanwendungsgesetz reagiert und darin bestimmt, dass grundsätzlich sämtliche Fondsetablierungskosten 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.

Im Zuge der Betriebsprüfung wurde ebenfalls festgestellt, dass der § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden ist. 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.

[24] In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahreswert von 3,00 % p.a. berücksichtigt. Durch den Start der Zeichnungsphase am 15.04.2019 waren die ersten Anleger ab August 2019 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2019 ein Ansatz von 1,25 % anteilig für fünf Monate (August bis Dezember 2019) zu berücksichtigen ist.

Folglich werden bei der ZBI Professional 12 die oben genannten Feststellungen von Anfang an steuerlich berücksichtigt und umgesetzt.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI GmbH,

bis 22.03.2021 firmierend unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

(bis 26.11.2021 firmierend unter ZBI Fondsmanagement AG)

Geschäftsführung: Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (ab 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung vom 16.10.2019 erstmalig gewählt. Die Amtszeit begann nach § 19 des Gesellschaftsvertrages mit der Annahme der Wahl durch die Ausschussmitglieder und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2022 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Dr. Matthias Köppel (Vorsitzende des Anlegerausschusses)	
Schlossplatz 5	Tel.: 09295 914826 oder 0171 6270352
95183 Töpen	E-Mail: matthias_koeppel@web.de
Udo Kiechle	
Carl-Zuckmayer-Straße 9	Tel.: 089 9302251
81927 München	E-Mail: udo.kiechle@t-online.de
Herr Detlev Wurzler	
Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen von drei Sitzungen (ordentliche Sitzungen am 24.03.2021 und 29.09.2021 sowie einer außerordentlichen Sitzung am 18.05.2021) über die Entwicklung des AIF informiert. Diese fanden infolge der Coronavirus-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 19.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte 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. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- ZBI Professional 12 - auf einen Blick

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 19. Mai 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 19.05.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 22.06.2022 festgestellt.