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

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 11 - 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

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 11 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2H5X0

ISIN: DE000A2H5X08

Bewirtschaftungskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag[1]	2.504 Einheiten	2.504 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag[1]	165.538 m^2	165.546 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten

Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2022	30.06.2021
Vermietungsquote Einheiten	91,5%	93,0%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,42 EUR	6,34 EUR
Mietentwicklung p.a.	-0,4%	
Ergebniskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	12,0 Mio. EUR	11,9 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	7,8 Mio. EUR	8,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	47,30 EUR	49,33 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,0 Mio. EUR	7,3 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-4,1 Mio. EUR	-3,0 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,4 Mio. EUR	0,4 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,18%	1,18%
Bilanzielle Kennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Fondsvermögen (netto) / NIW	130,9 Mio. EUR	130,7 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	273,3 Mio. EUR	261,4 Mio. EUR
Anteilswert	755,60 EUR	754,32 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	1,00% p.a.	3,75% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,2 Mio. EUR	3,9 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	149,9 Mio. EUR	144,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote (gemäß konsolidiertem Abschluss)[3]	54,8%	55,3%

[1] Einzelheiten zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten und der bewirtschafteten Fläche im Berichtszeitraum sind unter Punkt I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11 aufgeführt.
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] 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. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 11, 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 10.12.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 23.03.2017 in Kraft getreten und zum 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 30.06.2022 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.519 Treuhandverträgen	173.206.000
Summe Gesellschaftskapital:		173.216.000
Summe Agio:		8.660.300
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		181.876.300
Umlaufende Anteile:		173.216

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele 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 in der ab dem 18.03.2016 geltenden Fassung) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 13 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. 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 Regionen oder anderer strategischer Cluster. 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 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 21.09.2017, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Die ZBI Fondsmanagement 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 am 01.10.2017. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	09.10.2017
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	29.11.2017
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[5]	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH[6]	Geldwäschebeauftragter[5]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[7]	IT-Betrieb[5]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[8]	Informationssicherheitsbeauftragter[5]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH [8]	Compliance-Beauftragter[5]	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH[9]	Interne Revision[5]	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[5]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[5]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[5]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[5]	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen [5]	KVG	01.07.2022

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

Lfd. Nr. 5, Rahmenvertrag Darlehensvermittlung: Die Tätigkeit der Darlehensvermittlung, welche bisher durch die ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschaft-Holding GmbH) ausgeübt wurde, wird ab dem 02.12.2021 durch die ZBI Immobilienmanagement 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.

[4] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[5] Kostenträger ist die KVG
[6] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[7] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[8] Auslagerungspartner ab 01.07.2021 ZBI GmbH
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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.

Lfd. Nr. 17, Bezug von IT-Infrastrukturleistungen: Die Bereitstellung und der Betrieb von Hardware-Plattformen und Software-Komponenten sowie Wartungsleistungen und Support-Tätigkeiten, bspw. der Netz-, PC-, Telekommunikationsbetrieb, Dokumentenmanagementsysteme sowie Immobilien- und Informationssysteme wurden auf die Union IT-Service GmbH ab dem 01.07.2022 ausgelagert. Der Auslagerungspartner hat Tätigkeiten teilweise unterausgelagert.

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

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,47%	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2020 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300.000 EUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktionsberatung, Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung, Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (3% p.a. bis 31.12.2018 und 5% p.a. ab 01.01.2019) übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	1.922.328,74 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	235.387,19 EUR
Summe		2.304.857,93 EUR

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 20 unter I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche zum Berichtszeitpunkt das Eigentum an 2.457 Wohn- und 47 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 165.538 m^2 (davon 158.500 m^2 Wohn- und 7.038 m^2 Gewerbefläche) halten.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2022	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2022
Berlin	42.220	36.970	27,53	27,38
Brandenburg	1.100	970	24,19	21,31
Hamburg	5.760	5.100	26,34	31,21
Hessen	12.430	12.120	20,89	22,65
Nordrhein-Westfalen	140.770	129.411	18,30	18,21
Sachsen	58.650	52.055	27,23	23,83
Sachsen-Anhalt	9.140	8.036	21,39	18,22
Schleswig-Holstein	3.260	3.000	22,39	23,66
Summe	273.330	247.662	21,26	20,72
davon Bestandsobjekte[10]	208.710	187.574	23,14	22,07
davon Handelsobjekte[10]	64.620	60.088	16,96	17,40

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt positiv, sowohl bei den Bestands- als auch bei den Handelsobjekten liegt der Verkehrswert zum 30.06.2022 in Summe über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

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

Die im Vergleich zum Vorjahr veränderte Gesamtwohnfläche (-8 m^2) - siehe Tabelle II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis auf Seite 31 - resultiert aus der Neuvermessung einer Wohneinheit in Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a. im Rahmen einer Neuvermietung. In Leipzig, Etkar-Andrè-Straße 33 erfolgt der Umbau einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit mit 5 Zimmern. Nach Abschluss der Maßnahme wird von einer schnellen Vermietbarkeit ausgegangen.

Aufgrund der seit Fondsauflage veränderten Marktgegebenheiten, zuletzt durch steigende Zinssätze und die sich daraus ergebende unsichere Marktlage ist eine Handelstätigkeit mit positiven Verkaufsergebnissen inzwischen deutlich erschwert und im ursprünglich bei Fondsauflage geplanten Umfang aus aktueller Sicht nicht darstellbar.

Infolgedessen wurde entschieden, einen Teil der Objekte in der Handelsgesellschaft 11 H mit Beginn des Jahres 2022 in die langfristige Bestandshaltung zu überführen. Siehe hierzu Tabelle II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis auf Seite 31 ff.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2022	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2022	Summe Einheiten 30.06.2022	Summe Einheiten 30.06.2021	Veränderung
Bestand[10]	1.566	37	1.603	1.213	+390
Handel[10]	891	10	901	1.291	-390
SUMME AIF	2.457	47	2.504	2.504	0

[10] Alle von den Kommanditgesellschaften F 1101 sowie F 1102 gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Wie oben aufgeführt werden die in der 11 H gehaltenen Objekte als Bestands- oder Handelsobjekte geführt. Siehe hierzu auch Abschnitt II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis auf Seite 31 ff.

(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 / 2022 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 / 2021 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	2.135	12,89	3.039	18,36
Sanierung / Modernisierung	5.695	34,40	5.127	30,97
Summe (Aufwand)	7.830	47,30	8.166	49,33
Aktivierte Kosten	0	0,00	0	0,00
Summe	7.830	47,30	8.166	49,33

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

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Duisburg, Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	Wohnungssanierungen	231
Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg, u.a.	Balkon- inklusive teilweise Betonsanierungen und Erneuerung der Balkonabdichtungen, Fassaden-instandsetzung / Fugensanierung, Erstellung eines Brandschutzkonzeptes inklusive Umsetzung von Maßnahmen wie Einbau von Wandhydranten, Einbau eines Rauchabzuges, Schließung diverser Öffnungen, Planung von neuen Feuerwehrzufahrten und neuer Brandschutztüren	3.659

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil IN %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	42.174	27,50	39.450	26,32
Langfristig (länger als fünf Jahre)	111.160	72,50	110.432	73,68
Summe	153.334	100,0	149.882	100,0

Alle Immobilien, die sich zum 30.06.2022 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaften befanden, waren finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand zum 30.06.2022 ergibt sich zum einen aus den laufenden Tilgungsleistungen für die Darlehen des Portfolios Tycoon (ZBI F 1101 GmbH & Co. KG) sowie das Objekt Magdeburg, Otto-Richter-Straße 35-39b und zum anderen aus dem noch nicht erfolgten Abruf des Darlehens für den Handelsanteil des Elbland Portfolios in Höhe von etwa 2,7 Mio. EUR. Der Abruf der noch offenen Mittel ist für Oktober 2022 geplant.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG	70.160	69.432	1,36
GmbH 12	83.174	80.450	1,03
SUMME AIF	153.334	149.882	1,18

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

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und somit seit 08.10.2020 einzuhalten. Zum Stichtag 30.06.2022 war die Vorgabe, mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel anzulegen, nicht erfüllt, da der Fonds lediglich über 4,09% Gewerbeimmobilien (im Verhältnis der Nutzfläche) verfügte. Die BaFin ist über die Grenzverletzung und deren Entwicklung seit dem 28.10.2020 in Kenntnis gesetzt. Verschiedene Möglichkeiten der Heilung werden aktuell geprüft. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 98,12% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150% war damit eingehalten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Überführung einiger ausgewählter Objekte des Handelsbestandes in die langfristige Bestandshaltung die Kennzahlen im Jahresbericht zum 30.06.2021 mit dem Jahresbericht zum 30.06.2022 nicht vergleichbar sind. Siehe hierzu auch I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11. Der Gesamtbestand des Portfolios ist seit den letzten Objektübernahmen im April 2020 unverändert.

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2022 in %	Fläche 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2022 in %	Einheiten 30.06.2021 in %
Bestand[13]	93,2	93,5	92,9	93,1

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2022	Fläche 30.06.2021	Einheiten 30.06.2022	Einheiten 30.06.2021
	in %	in %	in %	in %
Handel[14]	89,0	92,6	88,9	92,8
Gesamtbestand	91,8	93,2	91,5	93,0

Ein großer Teil des Leerstandes ist, genauso wie die Reduzierung der Mieteinnahmen, fast ausschließlich auf die Großsanierungsmaßnahme im Objekt Essen, Nietzscheweg 1, 2-4, Philosophenweg u.a., einer 520 Mieteinheiten umfassenden Wohnanlage, zurückzuführen.

Weitere Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 34 erläutert.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2022 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 11.953 TEUR (Vorjahr 11.998 TEUR) und hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 0,4% (45 TEUR) reduziert. Mit Fortgang der Sanierungsmaßnahmen im Objekt Essen, Nietzscheweg 1, 2-4, Philosophenweg u.a. wird mit einer Verbesserung gerechnet.

[11] F 1101 und F 1102 (Bestandsobjekte)
[12] 11 H (Handels- und Bestandsobjekte)
[13] alle Objekte der F1101, F 1102 sowie Bestandsobjekte der 11 H
[14] Handelsobjekte der 11 H

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

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 30.06.2022	Wohnen 30.06.2021	Gewerbe 30.06.2022
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR
Bestand [15]	6,70	6,61	8,88
Handel[16]	5,57	5,57	7,61
Gesamtbestand	6,31	6,25	8,71

Immobilien-Gesellschaften	Gewerbe 30.06.2021	Gesamt 30.06.2022	Gesamt 20.06.2021
	in EUR / m^2	in EUR / m^2	in EUR / m^2
Bestand [15]	8,84	6,82	6,73
Handel[16]	7,49	5,60	5,60
Gesamtbestand	8,66	6,42	6,35

(3) Mietrückstände

	30.06.2022	30.06.2021
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	21.072 TEUR	16.584 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.025 TEUR	974 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	52 TEUR	316 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,25%	1,9%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	183 TEUR	172 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,9%	1,04%

Die Erhöhung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 0,25% (Vorjahr 1,9%) der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0% p.a.

e) Liquidität

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 5,2 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses [17] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 5,1 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem 01.07.2021 auf 1,0% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio) reduziert. Die Entscheidung beruhte im Wesentlichen darauf, dass nach aktuellem Stand ein Verkauf der Handelsobjekte erst nach weiteren Bewirtschaftungsjahren und Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen mit einem für den Fonds signifikant positiven Ergebnis möglich ist. Aus der Herausnahme der bislang geplanten Objektverkäufe aus der Fondsplanung der kommenden Jahre ergibt sich ein fehlender Liquiditätszufluss im Fonds.

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 30.03.2021 sowie 23.06.2021 über die Reduzierung der Auszahlungen und deren Hintergründe informiert.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF erhöhte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres um 221.794,91 EUR von 130.659.768,30 EUR auf 130.881.563,21 EUR. Der Anstieg ergibt sich aus Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1.818.763,00 EUR, denen ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2.040.557,91 EUR gegenübersteht.

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

[15] alle Objekte der F 1101, F 1102 sowie Bestandsobjekte der 11 H

[16] Handelsobjekte der 11 H

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund von stark gestiegenen Infektionszahlen und des vom Bundesland Bayern ausgerufenen Katastrophenfalls wurde die für den 08.12.2021 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung abgesagt. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020/2021 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmungsunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 25.11.2021 zu. Über die folgenden Beschlussanträge konnte im schriftlichen Verfahren abgestimmt werden: die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30.06.2021, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 30.06.2022 sowie die Verlängerung der Amtszeit des Anlegerausschusses. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 02.02.2022 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Mit Schreiben vom 30.03.2022 wurde die für den 03.05.2022 als Ersatztermin geplante Gesellschafterversammlung aufgrund der geltenden Corona-Vorgaben und dem Hygienekonzept des Tagungshotels abgesagt.

Die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung ist für den 22.11.2022 als Präsenzveranstaltung geplant.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war auch im zweiten Halbjahr 2021 durch die Coronavirus-Krise und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Infolge rückläufiger Infektionszahlen und steigender Impfquoten und den damit verbundenen Lockerungen der Einschränkungen verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) seit dem zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder einen spürbaren Anstieg, der sich im zweiten Quartal auf 2,0% und im dritten Quartal 2021 auf 1,7% belief.

Danach wurde die Erholungsphase der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle mit einem unerwartet starken Anstieg der Neuinfektionen und der erneuten Verschärfung der Corona-Schutzmaßnahmen wieder abgebremst und führte gegenüber dem Vorquartal zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3%. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2021 um 2,9%, wodurch das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 jedoch noch nicht wieder erreicht werden konnte.

Im ersten Halbjahr 2022 kamen mit dem Ende Februar 2022 von Russland begonnenen Angriffskrieg auf die Ukraine neue große Herausforderungen für die weltweite konjunkturelle Entwicklung hinzu, deren kurz- und mittelfristigen Folgen derzeit nicht abschätzbar sind.

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges und der in Folge dessen verstärkten Beeinträchtigungen der Handelsströme und Lieferketten sowie der drastisch gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise mit einem realen Wachstum von 0,8% im ersten Quartal 2022 und 0,1% im zweiten Quartal 2022 als widerstandsfähig erwiesen hat, und das Vorkrisenniveau wieder erreicht wurde, sorgen die seit Mitte Juni 2022 reduzierten Gaslieferungen aus Russland, die in wesentlichem Umfang durch die Null-

COVID-Politik Chinas bedingten Lieferengpässe, der Fachkräftemangel, der inzwischen viele Branchen ergriffen hat, sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit für deutlich schlechtere Konjunkturaussichten im zweiten Halbjahr 2022. Hierauf deuten auch die aktuellen Konjunkturindikatoren sowie die Auftragseingänge und der ifo-Geschäftsklima-Index hin. Gleiches gilt für das allgemeine Konsumklima.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im zweiten Halbjahr 2022 ebenfalls als vergleichsweise robust. Trotz der statistischen Erfassung ukrainischer Geflüchteter lag die Arbeitslosenquote im Juli 2022 mit 5,4% um 0,2 Prozentpunkte unter dem Niveau des Vorjahresmonats, Kurzarbeitergeld wurde im Juni 2022 an 259.000 Arbeitnehmer (Juni 2021 1,6 Mio.) gezahlt. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich binnen der Jahresfrist um 664.000 auf rund 45,5 Mio. Personen, gleichzeitig ist die Zahl der offenen Stellen auf ein Allzeithoch gestiegen.

Die am Index der Verbraucherpreise (VPI) gemessene Inflationsrate in Deutschland bewegt sich seit März 2022 auf einem Niveau von über 7% und erreichte im August 2022 einen Wert von 7,9%. Sie wird vor allem vom Anstieg der Preise für Energieprodukte sowie von Lieferengpässen infolge unterbrochener Lieferketten und deutlichen Preisanstiegen bei Vorprodukten bestimmt. Dadurch verteuerten sich insbesondere Nahrungsmittel und Bauleistungen deutlich.

Angesichts der Rekordinflation hat sich inzwischen auch die Europäischen Zentralbank (EZB) von ihrer jahrelangen Nullzinspolitik verabschiedet. Nach der ersten Leitzinserhöhung am 21.07.2022 um 50 Basispunkte folgte am 14.09.2022 eine weitere Zinserhöhung um 75 Basispunkte, so dass der Leitzins aktuell bei 1,25% liegt. Bankenverbände und viele Volkswirte halten weitere Zinserhöhungen für notwendig, um die Inflation wirksam zu bekämpfen.

Zinsen für Immobilienkredite sind in Erwartung der Leitzinserhöhungen durch die EZB seit Anfang 2022 deutlich gestiegen und lagen in der ersten Septemberhälfte bei über 3%.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der Wohninvestmentmarkt, der sich bereits im ersten Corona-Jahr 2020 als äußerst resistent gezeigt hatte, konnte sich auch im Jahr 2021 weitgehend den Auswirkungen der Corona-Krise 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 Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurden im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherigen Bestmarken ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen 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.

Im ersten Halbjahr 2022 war die Bereitschaft zu Investitionen in deutsche Wohnimmobilien deutlich geringer als im Jahr 2021. Bundesweit wurden nach den Erhebungen von BNP Paribas Real Estate rund 7 Mrd. EUR in Wohnimmobilien investiert. Der langjährige Durchschnitt wurde damit um 19% verfehlt. Mit einem Umsatzanteil von 38% liegen erstmals Projektentwicklungen an der Spitze des Rankings. Ursache für diese Entwicklung ist nach Einschätzung der Experten des Immobiliendienstleisters die Tatsache, dass sich Käufer und Verkäufer aufgrund der geänderten Finanzierungsbedingungen und der Lage am Finanzmarkt derzeit in einer Preisfindungsphase befinden.

Bei den Preisen für Wohnimmobilien war nach den Feststellungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) die Unsicherheit der Investoren aufgrund steigender Kreditzinsen und Baukosten im ersten Halbjahr 2022 noch nicht zu spüren. Wohnimmobilien verteuerten sich im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr um 10,1%, der Preisanstieg lag damit nur geringfügig unter der Rate von 10,7% des vierten Quartals 2021. Preistreiber war wie im Vorjahr selbst genutztes Wohneigentum mit einem Anstieg um 11,6%, die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit einem Plus von 8,6% ebenfalls deutlich zu.

Auch bei den Mieten setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre im ersten Halbjahr fort. So stiegen laut empirica z.B. die inserierten Neubaumieten im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,5%.

Ob und in welchen Umfang sich die konjunkturellen Belastungsfaktoren, die gedämpften Wachstumsaussichten, die Inflation und der spürbare Zinsanstieg auf die Preis- und Mietentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt auswirken werden, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Tendenziell ist nach Einschätzung von Experten zumindest von einer Abschwächung der Preisdynamik auszugehen.

2. Geschäftsverlauf

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

Immobilienankäufe und -verkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt. Der mit Kundeninformationsschreiben vom 30.03.2022 angekündigte Objektankauf konnte aufgrund diverser Erkenntnisse im Rahmen der Ankaufsprüfung (u.a. fehlende Baugenehmigungen und erhöhter Erhaltungsaufwand) nicht umgesetzt werden. Die hierdurch freiwerdenden Mittel sollen, nachdem im Rahmen einer umfassenden Überarbeitung der Fondsplanung hohe Kosten für Sanierungen und Instandhaltungen erwartet werden, in entsprechende Maßnahmen zur Weiterentwicklung der vorhandenen Bestandsobjekte investiert werden. Dies soll sich in erhöhten Mieteinnahmen und Wertzuwächsen bei den Immobilien auswirken.

Das Investitionskriterium, gemäß § 2 Ziffer 3 der Anlagebedingungen mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien anzulegen, konnte im laufenden Geschäftsjahr mit 4,09% nicht erfüllt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Heilung werden aktuell geprüft.

Im Gesamtbestand waren zum Stichtag 30.06.2022 91,5% der 2.504 Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete aller im Bestand befindlichen Objekte konnte gegenüber dem Ankaufszeitpunkt von 11,6 Mio. EUR auf 12,0 Mio. EUR zum 30.06.2022 gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Jahresnettokaltmiete stichtagsbezogen um rund 0,4%, dem entgegen hat sich die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe, pro m^2 gegenüber dem Vorjahr um 1,1% auf 6,42 EUR/m^2 erhöht.

Es besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial durch Mieterhöhungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen und Entwicklung des Vermietungsstandes, wie Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten, das fortlaufend aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und vorangetrieben wird.

Größere Sanierungsmaßnahmen laufen an verschiedenen Standorten. Hervorzuheben ist hierbei die Großsanierungsmaßnahme in Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg und Schellingweg. In der 520 Mieteinheiten umfassenden Wohnanlage werden derzeit mit einem Aufwand von rund 6,2 Mio. EUR neben einer Balkon- und Betonsanierung auch eine Fassadeninstandsetzung durchgeführt. Außerdem wird ein neues Brandschutzkonzept erarbeitet und umgesetzt. Die Gesamtmaßnahme läuft voraussichtlich noch bis zum Frühjahr 2023. Etwa ein Drittel des aktuellen Leerstands ist auf diese Großsanierungsmaßnahme zurückzuführen. Die ersten Bauabschnitte sind bereits fertiggestellt und die erzielten Nettokaltmieten liegen mit 6,50 EUR/m^2 deutlich über der bisherigen Nettokaltmiete von 5,51 EUR/m^2.

Der für das Objekt Hamburg, Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390 (11 H) geplante Ausbau eines Spitzbodens zur Dachgeschosswohnung sowie die für das Objekt Freital, Weißiger Straße 4 (F 1101) geplante Abdichtung des gesamten Untergeschosses wegen Feuchtigkeit wurden aufgrund gestiegener Baukosten und der hinsichtlich der geplanten Fondslaufzeit nicht gegebenen Rentabilität der Maßnahmen nicht weiterverfolgt.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2022 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt.

Für alle Objekte besteht ein Fremdfinanzierungsvertrag. Das Darlehen für den Handelsanteil des zuletzt erworbenen Elbland-Portfolios wurde noch nicht valutiert, so dass noch Mittel in Höhe von etwa 2,7 Mio. EUR bereitstehen, welche im Oktober 2022 abgerufen werden. Auf Basis der Nominalbeträge sind die Darlehen im Durchschnitt mit einem Zinssatz von 1,18% p.a. finanziert. Prognostiziert waren Finanzierungen mit einem Zinssatz von 2,0% p.a. sowie einer Anschlussfinanzierung mit einem Zinssatz von 2,5% p.a.

In Anwendung der Vorsorgepflicht, die Liquidität des Fonds im Interesse der Anleger zu sichern und eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten, wurden die Auszahlungen an die Gesellschafter (geplant in Höhe von 4,0% p.a. des Kommanditkapitals zuzüglich Agio für das Jahr 2021 sowie in Höhe von 4,25% für die Jahre 2022 und 2023) ab dem 01.07.2021 als Maßnahme des Liquiditätsmanagements auf 1,0% p.a. bis auf weiteres reduziert. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapital I.B.e) Liquidität auf Seite 14 zu entnehmen.

Der NIW des AIF erhöhte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres um 221.794,91 EUR von 130.659.768,30 EUR auf 130.881.563,21 EUR. Der Anstieg ergibt sich aus Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1.818.763,00 EUR, denen ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2.040.557,91 EUR gegenübersteht.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 755,60 EUR über dem Wert von 754,32 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist - nach einem Verlust von 2,6 Mio. EUR im Vorjahr und von 5,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 / 2020 - für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 ein positives Gesamtperiodenergebnis von 2,0 Mio. EUR aus, das sich aus einem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 389 TEUR und einem positiven nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR zusammensetzt.

Das realisierte Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 471 TEUR verschlechtert. Ursache ist eine Herabsetzung des Zinssatzes für die an die 11 H zur Immobilienfinanzierung gewährten Gesellschafterdarlehen von 7,0% auf 4,0% ab dem 01.02.2022, die zu einem Rückgang der Zinserträge um 583 TEUR auf 2,0 Mio. EUR führte.

Demgegenüber steht eine Reduzierung der laufenden Fondskosten um 116 TEUR auf 2,4 Mio. EUR. Ursache des Rückgangs sind im Wesentlichen geringere Verwaltungsvergütungen aufgrund einer niedrigeren Bemessungsgrundlage sowie im Vorjahr angefallene Aufwendungen in Höhe von 40 TEUR für nicht realisierte Immobilientransaktionen.

Das positive nicht realisierte Ergebnis von 2,4 Mio. EUR ergibt sich aus Gewinnen aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1101 und der F 1102 in Höhe von 5,1 Mio. EUR und einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der 11 H von 2,7 Mio. EUR. Die auf Wertsteigerungen des Immobilienportfolios zurückzuführenden Neubewertungsgewinne bei den Beteiligungen F 1101 und F 1102 haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 3,8 Mio. EUR erhöht. Bei der Beteiligung an der Handelsgesellschaft 11 H, bei der hohe Sanierungskosten, Zinsaufwendungen für die Gesellschafterdarlehen und planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten auch im Berichtsjahr nur zum Teil durch ein positives Bewirtschaftungsergebnis und Wertsteigerungen der Immobilien kompensiert werden konnten, hat sich der Verlust um 1,3 Mio. EUR reduziert. Insgesamt ist danach eine Verbesserung des nicht realisierten Ergebnisses aus der Neubewertung um 5,1 Mio. EUR zu verzeichnen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2022 beträgt das Eigenkapital (NIW) des AIF 130,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr (130,7 Mio. EUR) bedeutet dies einen leichten Anstieg um 0,2 Mio. EUR, der auf das positive Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 2,0 Mio. EUR einerseits und die ab 01.07.2021 zur Liquiditätssicherung auf 1,0% p.a. reduzierten Auszahlungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR andererseits zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 542 TEUR (Vorjahr 71 TEUR) errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 131,4 Mio. EUR, eine Eigenkapitalquote von 99,6% (Vorjahr 99,9%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen Zahlungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR in die Kapitalrücklage der Beteiligungsgesellschaft 11 H geleistet. Andererseits hat die Beteiligungsgesellschaft F 1101 Kapitaleinlagen des AIF aus Vorjahren in Höhe von 5,7 Mio. EUR zurückgezahlt.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten - unter Berücksichtigung der Reduzierung der Auszahlungen an die Fondsanleger - sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2022 verfügt der AIF über liquide Mittel von 618 TEUR (Vorjahr 302 TEUR). Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 5,2 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an drei Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 93,6 Mio. EUR (Vorjahr 94,9 Mio. EUR) sowie Forderungen gegen die Handelsgesellschaft 11 H in Höhe von 37,1 Mio. EUR (Vorjahr 35,3 Mio. EUR), die hauptsächlich aus verzinslichen Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung und aufgelaufenen Zinsen resultieren.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI Professional 11 ist geordnet. Die negativen Periodenergebnisse konnten seit Fondsauflage stetig reduziert und im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals ein positives Gesamtergebnis ausgewiesen werden. Der AIF verfügt aufgrund der Reduzierung der Auszahlungen an die Fondsanleger über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen voraussichtlich 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

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 14 unter I.B.e) Liquidität sowie auf Seite 17 unter I.C.2 Geschäftsverlauf näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung nachteilige Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. 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 zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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

Die Operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Aufgrund der getroffenen Liquiditätsvorsorgemaßnahmen in Form von geänderten Auszahlungen an die Anleger besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. Die mittlere Einstufung des Marktpreisrisikos resultiert aus den verzögerten Investitionen sowie der beschlossenen Investition des noch offenen Einkaufsvolumens in Instandhaltungsmaßnahmen. Die kann gegenüber dem Ankauf einer Neuimmobilie zu einer Minderung der Renditeaussichten führen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19-Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise als mittel zu bewerten.

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

F. Entwicklung des ZBI Professional 11

Der ZBI Professional 11 befindet sich, nach Abschluss der Investitionsphase zum Geschäftsjahresende 2021 / 2022, in der Bewirtschaftungsphase.

Für das Geschäftsjahr 2022 / 2023 wird die Heilung des Investitionskriteriums, mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel anzulegen, angestrebt.

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

Eine der größeren Sanierungsmaßnahmen im Immobilienbestand am Standort Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg 2-6, u.a. (11 H) wird voraussichtlich im März 2023 abgeschlossen sein. Zu den geplanten Maßnahmen der noch durchzuführenden Arbeiten zählen unter anderem Entwässerungsanschlussarbeiten, die Erstellung und Ausführung eines Brandschutzkonzeptes inklusive der Erstellung von Feuerwehrzufahrten und dem Einbau von Brandschutztüren in den Objekten.

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 durch den Lieferstopp für russisches Gas und das Öl-Embargo der Europäische Union 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 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.

Am 29. Juli 2022 wurde die Auszahlung an die Anleger, gegenüber der ursprünglichen Fondsplanung in reduzierter Höhe von 1% p.a. (Bemessungsgrundlage: Zeichnungssumme inklusive Agio), anteilig für die Monate Juli bis Oktober 2022 in Höhe von 0,33% der Zeichnungssumme inklusive Agio veranlasst und blieb damit unverändert zur letzten Auszahlung. Bis auf weiteres finden die Auszahlungen in Höhe von 1,0% p.a. jeweils am 31.03., 31.07. und 30.11. statt.

Erlangen, den 25.10.2022

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 30.06.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	93.619.881,94	71,5	94.930.481,57	72,7

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	617.622,83	0,5	302.284,77	0,2
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	37.177.578,20	28,4	35.419.843,73	27,1
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.287,16	0,0	77.789,57	0,1
Summe Aktiva	131.423.370,13		130.730.399,64	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	45.868,86	0,0	45.946,34	0,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	481.912,30	0,4	0,00	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	14.024,51	0,0	24.683,75	0,0
b) Andere	1,25	0,0	1,25	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	128.644.569,85	98,3	130.852.175,31	100,1
- Kapitalrücklagen	8.660.300,00	6,6	8.660.300,00	6,6
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-6.423.306,64	-4,9	-8.852.707,01	-6,8
Summe Eigenkapital	130.881.563,21	100,0	130.659.768,30	100,0
Summe Passiva	131.423.370,13		130.730.399,64	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2021 in TEUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.007.734,47	2.594.495,12
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.739,84	4.974,95
Summe der Erträge	2.012.474,31	2.599.470,07

	Geschäftsjahr 30.06.2022 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2021 in TEUR
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.922.328,74	-1.990.007,45
b) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-145.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-37.569,46	-41.249,63
d) Sonstige Aufwendungen	-296.418,57	-340.850,85
Summe der Aufwendungen	-2.401.316,77	-2.517.107,93
3. Ordentlicher Nettoertrag	-388.842,46	82.362,14
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-388.842,46	82.362,14
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	5.149.941,47	1.372.488,94
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.720.541,10	-4.064.259,81
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.429.400,37	-2.691.770,87
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.040.557,91	-2.609.408,73

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet.

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

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 30.06.2022 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 09.05.2022 und 20.05.2022 besichtigt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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

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.

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

Kredite und 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. Geschäftszweck von in der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften ist der gewerbliche Grundstückshandel. Wenn bei einzelnen Objekte aufgrund veränderter Marktgegebenheiten ein Handel wirtschaftlich als nicht mehr sinnvoll erscheint, können diese auch in die langfristige Bestandshaltung überführt werden. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung aller Immobilien vorsehen.

Zum 30.06.2022 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr drei unmittelbare Beteiligungen mit Verkehrswerten von 93,6 Mio. EUR (Vorjahr 94,9 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die nachfolgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1101	18.10.2017
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1102	01.08.2018
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	11 H	18.12.2017
Summe		
Summe Vorjahr		

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 / 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[18]
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0%	40.689	-1.624	48.994
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	89,9%	14.845	-521	23.087
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	100,0%	17.147	-1.842	21.539
Summe		72.681	-3.987	93.620

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 / 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[18]
Summe Vorjahr		80.409	-3.554	94.930

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR verringert. Dies resultiert im Ergebnis aus Rückzahlungen von Kapitaleinlagen bei der F 1101 in Höhe von 5,7 Mio. EUR, Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der 11 H in Höhe von 2,0 Mio. EUR, Gewinnen in Höhe von 5,1 Mio. EUR, aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1101 (2,7 Mio. EUR) und der F 1102 (2,4 Mio. EUR) sowie einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der 11 H in Höhe von 2,7 Mio. EUR.

Der Neubewertungsverlust der Beteiligung an der 11 H ergibt sich bei einem positiven Bewirtschaftungsergebnis von 3,3 Mio. EUR und einem Nettogewinn aus der Neubewertung der Immobilien von 6,3 Mio. EUR (einschließlich Auflösung latenter Steuern) vor allem aus Sanierungskosten von 4,4 Mio. EUR, Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen von 2,9 Mio. EUR (davon für Gesellschafterdarlehen des AIF 2,0 Mio. EUR), einem Ertragsteueraufwand von 1,0 Mio. EUR sowie planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien von 4,1 Mio. EUR. Bei den Gesellschaften F 1101 und F 1102 ist der Neubewertungsgewinn insbesondere auf Wertsteigerungen der Immobilien in Höhe von insgesamt 6,0 Mio. EUR zurückzuführen.

b) Anschaffungsnebenkosten

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[19]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in TEUR
F 1101	10	0	0
F 1102	18.862	0	778
11 H	21	0	2
Summe	18.893	0	780

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[20]	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1101	0	0,0	0	0
F 1102	778	4,1	0	0
11 H	2	9,5	0	0
Summe	780		0	0

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

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

[20] Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

c) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 618 TEUR (Vorjahr 302 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 37,2 Mio. EUR (Vorjahr 35,4 Mio. EUR) setzen sich aus Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung an die 11 H (37,1 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen) sowie Gewinnansprüchen gegen die F 1101 aus dem Geschäftsjahr 2017 / 2018 (68 TEUR) und Ansprüchen gegen die F 1102 aus der Kapitalkontoverzinsung für das Vor- und Berichtsjahr (22 TEUR) zusammen.

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

d) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen in Höhe von 46 TEUR (Vorjahr 46 TEUR) betreffen im Wesentlichen Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichts.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 482 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) enthalten mit 480 TEUR die Verwaltungsvergütung für das zweite Quartal 2022.

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

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 130,9 Mio. EUR (Vorjahr 130,7 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt. Danach resultiert die Erhöhung um 222 TEUR per Saldo aus dem positiven Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 2,0 Mio. EUR und den Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

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

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

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

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

Zum 30.06.2022 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR) entfallen auf Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen an die 11 H. Mit Wirkung vom 01.02.2022 wurde der Zinssatz für die Gesellschafterdarlehen von 7,0% auf 4,0% reduziert. Dies ist die Ursache für den Ertragsrückgang um 587 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) ergeben sich aus der Auflösung von Rückstellungen des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) betrifft die für das abgelaufene Geschäftsjahr auf Basis des NIW vom 30.06.2021 berechnete, umsatzsteuerfreie Vergütung für die kollektive Vermögensverwaltung durch die KVG. Die Schlussabrechnung der Verwaltungsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 auf Basis des durchschnittlichen NIW erfolgt nach Abschluss der Prüfung des vorliegenden Jahresberichts.

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 38 TEUR (Vorjahr 41 TEUR) angefallen.

Die sonstigen Aufwendungen des Berichtsjahres in Höhe von insgesamt 296 TEUR (Vorjahr 341 TEUR) betreffen insbesondere die Treuhandvergütung in Höhe von 235 TEUR (Vorjahr 244 TEUR). Weitere wesentliche Posten sind Buchhaltungskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung. Im Vorjahr waren außerdem Aufwendungen für nicht realisierte Objektankaufe in Höhe von 40 TEUR enthalten.

Insgesamt ergibt sich danach ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 389 TEUR (Gewinn Vorjahr 82 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2021 / 2022 in TEUR	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in TEUR
F 1101	2.705	694
F 1102	2.445	679
11 H	-2.721	-4.064

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2021 / 2022 in TEUR	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in TEUR
Gesamt	2.429	-2.692

Die Verbesserung des nicht realisierten Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligungen um 5,1 Mio. EUR ist mit 3,8 Mio. EUR auf gestiegene Gewinne aus der Neubewertung der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen. Weitere 2,0 Mio. EUR entfallen auf latente Steuern und geringere Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Handelsgesellschaft 11 H. Mit 1,3 Mio. EUR hat bei den Bestandsgesellschaften F 1101 und F 1102 auch das realisierte Ergebnis zur Verbesserung beigetragen, während sich bei der 11 H das realisierte Ergebnis infolge erhöhter Sanierungskosten mit 1,9 Mio. EUR negativ ausgewirkt hat.

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	-388.842,46	-388.842,46
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	388.842,46	388.842,46
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in TEUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	130.659.768,30	130.659.768,30
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.818.763,00	-1.818.763,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-388.842,46	-388.842,46
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	2.429.400,37	2.429.400,37
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	130.881.563,21	130.881.563,21

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	173.216.000,00	173.216.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	8.660.300,00	8.660.300,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-15.828.252,35	-15.828.252,35
- Gutschrift Vorabgewinne[21]	0,00	28.930.307,21	28.930.307,21
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-28.743.177,80	-28.743.177,80
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-6.423.306,64	-6.423.306,64

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
- Belastung Vorabgewinne[21]	0,00	-28.930.307,21	-28.930.307,21
Stand 30.06.2022	0,00	130.881.563,21	130.881.563,21

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

Jahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	130.881.563,21	130.659.768,30	140.089.544,77	97.311.913,63
Wertentwicklung absolut in EUR	221.794,91	-9.429.776,47	42.777.631,14	55.659.747,34
Wertentwicklung in %	0,17	-6,73	43,96	133,63

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 (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR ergibt sich per Saldo aus dem positiven Periodenergebnis 2021 / 2022 in Höhe von 2,0 Mio. EUR und Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

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

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

[21] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 46 dargestellt.

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]
1	11 H E	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	W
2	11 H E	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	W
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	W
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	W
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23	M
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	W
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	W
8	11 H E	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	M
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	W
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2	M
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	W
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	W
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	W
15	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubrei-sacher Straße u.a.	W
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	W
17	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	W
18	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	W
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193	W
20	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70	W
21	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51	W
22	11 H E	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	W
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b	W
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54	W
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	W
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b	M
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35	W
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	W
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a	W
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophen-weg u.a. F	W
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245, u.a.	W
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44 G	W
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	W
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	w
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	w
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	w
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	M
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4	W
39	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	w
40	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	W
41	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]
42	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	W
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	W
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	W
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	W
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	W
47	11 H[E]	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390	w
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3	W
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	W
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	M
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	W
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	M
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	W
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	W
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	W
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	W
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33 H	M
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	W
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	W
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	W
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	W
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	W
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	W
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	W
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	W
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	W
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	W
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	W
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	W
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	W
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	W
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[A]
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	M
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	M
75	11 HE	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	M
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25	W
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	W
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	W
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	M
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8	W
81	11 H E	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6-8	W
Summe					

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
1	11 H E	1979	1998	01.01.2020	15.004	-
2	11 H E	1996	-	01.03.2019	2.518	-
3	F 1102	1912	-	01.08.2018	922	-
4	F 1101	1956	1985	01.08.2019	2.566	-
5	F 1101	1961	2003	01.08.2019	481	-
6	F 1102	1920	-	01.08.2018	940	-
7	F 1101	1994	-	01.04.2020	1.010	-
8	11 H E	1907	-	01.04.2020	470	-
9	F 1101	1928	-	01.04.2020	820	-
10	F 1101	1993	-	01.04.2020	698	-
11	F 1101	1927	-	01.04.2020	700	-
12	F 1101	1910	1994	01.04.2020	1.217	-
13	F 1101	1968	-	01.02.2019	2.779	-
14	F 1101	1923	2003	01.08.2019	824	-
15	F 1101	1873	2000	01.08.2019	19.489	-
16	F 1101	1929	-	01.08.2019	681	-
17	F 1101	1955	2006	01.08.2019	824	-
18	11 H	1969	-	01.08.2019	3.261	-
19	11 H	1939	2002	01.08.2019	2.267	-

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
20	11 H	1965	-	01.08.2019	240	-
21	11 H	1950	2004	01.08.2019	1.486	-
22	11 H E	1950	-	01.08.2019	7.726	-
23	11 H	1952	2002	01.08.2019	949	-
24	F 1101	1963	2007	01.08.2019	473	-
25	11 H	1953	2000	01.08.2019	632	-
26	11 H	1920	-	01.08.2019	285	-
27	F 1101	1953	1989	01.08.2019	3.117	-
28	F 1101	1960	-	01.03.2019	978	-
29	11 H	1963	-	01.08.2019	6.837	-
30	11 H	1967	2011	01.08.2019	61.435	-
31	11 H	1929	-	01.08.2019	14.471	-
32	F 1102	1995	-	01.08.2018	2.153	-
33	F 1101	1910	-	01.04.2020	850	-
34	F 1101	1900	-	01.04.2020	610	-
35	F 1101	1900	-	01.04.2020	700	-
36	F 1101	1903	-	01.04.2020	480	-
37	F 1101	1900	-	01.04.2020	1.143	-
38	F 1101	1914	-	01.04.2020	428	-
39	F 1101	1955	-	01.03.2019	556	-
40	F 1101	1958	-	01.03.2019	596	-
41	11 H	1938	2004	01.08.2019	5.267	-
42	F 1101	1956	-	01.03.2019	181	-
43	F 1101	1953	-	01.03.2019	319	-
44	F 1102	1890	-	01.08.2018	288	-
45	F 1102	1890	-	01.08.2018	332	-
46	F 1102	1900	-	01.08.2018	274	-
47	11 H[E]	1999	-	31.12.2019	1.106	-
48	F 1101	1967	-	01.01.2019	1.559	-
49	F 1101	1997	-	01.03.2018	8.071	-
50	F 1101	1969	-	01.03.2019	161	-

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[C]
51	F 1102	1932	-	01.08.2018	590	-
52	F 1102	1900	-	01.08.2018	430	-
53	F 1102	1890	-	01.08.2018	344	-
54	F 1102	1901	-	01.08.2018	530	-
55	F 1102	1900	-	01.08.2018	560	-
56	F 1102	1913	-	01.08.2018	489	-
57	F 1102	1910	-	01.08.2018	300	-
58	F 1102	1900	-	01.08.2018	430	-
59	F 1102	1902	-	01.08.2018	520	-
60	F 1102	1900	-	01.08.2018	240	-
61	F 1102	1900	-	01.08.2018	530	-
62	F 1102	1900	-	01.08.2018	380	-
63	F 1102	1900	-	01.08.2018	370	-
64	F 1102	1900	-	01.08.2018	510	-
65	F 1102	1900	-	01.08.2018	370	-
66	F 1102	1900	-	01.08.2018	360	-
67	F 1102	1910	-	01.08.2018	410	-
68	F 1102	1900	1997	01.08.2018	610	-
69	F 1102	1900	-	01.08.2018	410	-
70	F 1102	1899	-	01.08.2018	645	-
71	F 1101	1920	2014	01.06.2019	2.757	-
72	F 1102	1880	-	01.08.2018	134	-
73	F 1102	1895	-	01.08.2018	340	-
74	F 1102	1911	-	01.08.2018	500	-
75	11 HE	1967	2017	01.04.2019	3.965	-
76	F 1101	1967	-	01.01.2019	1.017	-
77	F 1101	1910	-	01.01.2019	649	-
78	F 1101	1960	-	01.01.2019	565	-
79	11 H	1996	-	01.04.2020	1.240	-
80	F 1101	1957	-	01.02.2019	2.325	-
81	11 H E	1961	-	31.12.2019	2.703	-

Nr.	Gesellschaft	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[C]
Summe					206.397	

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	11 H E	9.434	9.434	0	Ft, Si, Sa, Bt, S
2	11 H E	5.889	5.889	0	Sa, A, F, B
3	F 1102	318	318	0	Sa, B
4	F 1101	2.524	2.128	396	Bt, Sa, Ft
5	F 1101	686	539	147	Bt, Si, Sa, F
6	F 1102	789	789	0	D, Sa, Bt
7	F 1101	765	765	0	D, Sa, F, Bt
8	11 H E	812	557	255	D, B
9	F 1101	461	461	0	Sa, Bt
10	F 1101	642	267	375	D, Sa
11	F 1101	681	590	91	D, Si, Sa, Bt
12	F 1101	1.488	1.488	0	D, Si, A, F, B
13	F 1101	3.335	3.335	0	Si, Sa, Bt, Ft
14	F 1101	533	533	0	-
15	F 1101	14.912	14.712	200	Sa, Ft, Bt
16	F 1101	506	506	0	B
17	F 1101	362	362	0	Sa, Ft, B
18	11 H	1.920	1.920	0	Sa, B
19	11 H	994	994	0	Si, Sa, Bt
20	11 H	496	473	23	B
21	11 H	848	848	0	Bt
22	11 H E	4.568	4.568	0	Sa, Ft, B
23	11 H	1.225	1.225	0	Bt
24	F 1101	488	488	0	Sa, B
25	11 H	985	985	0	Bt
26	11 H	450	358	92	-
27	F 1101	1.289	1.289	0	Sa, Bt
28	F 1101	1.220	1.220	0	Ft

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
29	11 H	2.788	2.788	0	B
30	11 H	35.333	35.265	68	Sa, A, Bt
31	11 H	6.650	6.650	0	Sa
32	F 1102	502	502	0	Sa, Bt
33	F 1101	505	505	0	Sa, Bt
34	F 1101	368	368	0	Sa
35	F 1101	834	834	0	Ft, Bt
36	F 1101	818	818	0	D, Sa, F, Bt
37	F 1101	1.051	809	242	D, Sa, Bt
38	F 1101	403	403	0	B
39	F 1101	338	338	0	Si
40	F 1101	563	563	0	Si, Sa
41	11 H	3.288	3.288	0	-
42	F 1101	364	364	0	Bt
43	F 1101	407	394	13	-
44	F 1102	480	480	0	D, Bt
45	F 1102	607	607	0	D, A, Bt
46	F 1102	786	707	79	D
47	11 H[E]	1.643	1.643	0	B, Si
48	F 1101	1.552	1.552	0	Sa, B
49	F 1101	9.144	9.144	0	Si, Sa, A, F, B
50	F 1101	331	225	106	Bt
51	F 1102	770	770	0	Sa, F
52	F 1102	1.366	1.022	344	D, A, Bt
53	F 1102	858	858	0	D, B
54	F 1102	1.289	1.289	0	D
55	F 1102	779	779	0	D
56	F 1102	775	750	25	D, Ft, Bt
57	F 1102	659	659	0	D, A, B
58	F 1102	706	706	0	D
59	F 1102	1.305	1.305	0	D, Bt

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
60	F 1102	337	337	0	D
61	F 1102	1.416	1.416	0	D, Sa
62	F 1102	904	904	0	D, Bt
63	F 1102	736	736	0	D, Bt
64	F 1102	1.410	1.410	0	D, Sa
65	F 1102	839	839	0	D
66	F 1102	821	821	0	D, Bt
67	F 1102	754	754	0	D, Bt
68	F 1102	688	688	0	D, Sa, Bt
69	F 1102	819	745	74	D
70	F 1102	1.159	1.064	95	D, Bt
71	F 1101	3.235	3.235	0	Ft, Bt
72	F 1102	211	211	0	
73	F 1102	828	648	180	D, Sa, Bt
74	F 1102	748	578	170	D, Si, Sa, Bt
75	11 HE	6.663	3.711	2.952	Si, Sa, A, F, B
76	F 1101	1.006	891	115	Si, Sa, B
77	F 1101	1.202	1.202	0	Bt, Si
78	F 1101	1.270	1.139	131	Si, Sa, Bt
79	11 H	1.814	949	865	Si, Sa, A, F, B
80	F 1101	1.540	1.540	0	F, Si, Sa, B
81	11 H E	1.256	1.256	0	-
Summe		165.538	158.500	7.038	

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)
[B] Übergang von Nutzen und Lasten
[c] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[E] Seit 2022 Bestandsobjekt, siehe hierzu I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11.
[F] Die im Vergleich zum Vorjahr veränderte Gesamtwohnfläche (-8 m²) resultiert aus der Neuvermessung einer Wohneinheit im Rahmen einer Neuvermietung.
[G] Am 09.09.2019 wurde der Verkauf einer Teilfläche (Straßenland) an die Stadt Falkensee beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang von 5 m² erfolgte am 13.12.2021.
[H] Umnutzung einer Gewerbeeinheit (ca. 132 m²) in eine Wohneinheit mit fünf Zimmern. Siehe hierzu auch I.B.a)(2)Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11.

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [1]
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	97,7%
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	100,0%
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	100,0%
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	86,3%
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23 °	67,9%
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	100,0%
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	100,0%
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	100,0%
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	100,0%
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1,2	100,0%
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	90,7%
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	92,6%
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	87,9%
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	100,0%
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	100,0%
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	88,7%
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70 °	77,4%
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	92,3%
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	100,0%
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51 °	73,3%
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	89,1%
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b	85,9%
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193	90,4%
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54 °	73,0%
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	87,7%
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b °	79,6%
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35	92,9%
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	95,0%
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a	97,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt [1]
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophen-weg u.a.	86,5%
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	93,8%
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44	100,0%
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	100,0%
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	100,0%
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	100,0%
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	100,0%
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	89,1%
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4 °	72,0%
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	90,4%
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20	93,9%
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	87,1%
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	83,4%
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	86,2%
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	92,7%
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	100,0%
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	89,9%
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390	80,5%
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3 °	70,5%
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	97,0%
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	100,0%
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	78,6%
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	100,0%
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	100,0%
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	93,7%
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	100,0%
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	100,0%
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33 °	70,6%
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	83,6%
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	93,9%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[1]
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	100,0%
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	88,9%
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	100,0%
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	100,0%
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	100,0%
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	100,0%
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	87,3%
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	100,0%
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	91,4%
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	100,0%
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	100,0%
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	90,9%
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	100,0%
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	100,0%
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	100,0%
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	92,6%
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25	89,9%
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	95,4%
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	94,5%
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	100,0%
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf’m Winkel 2-8 °	77,8%
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6, 7, 8	90,0%
Sum	me				91,8%

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Wohnen[1]	Vermietungsstand Gewerbe[1]
1	11 H	97,7%	-
2	11 H	100,0%	-
3	F 1102	100,0%	-
4	F 1101	97,2%	27,5%
5	F 1101	59,2%	100,0%
6	F 1102	100,0%	-
7	F 1101	100,0%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Wohnen[1]	Vermietungsstand Gewerbe[1]
8	11 H	100,0%	100,0%
9	F 1101	100,0%	-
10	F 1101	100,0%	100,0%
11	F 1101	89,3%	100,0%
12	F 1101	92,6%	-
13	F 1101	87,9%	-
14	F 1101	100,0%	-
15	F 1101	100,0%	-
16	F 1101	88,7%	-
17	11 H	81,2%	0,0%
18	F 1101	92,2%	100,0%
19	11 H	100,0%	-
20	11 H	73,3%	-
21	11 H	89,1%	-
22	11 H	85,9%	-
23	11 H	90,4%	-
24	F 1101	73,0%	-
25	11 H	87,7%	-
26	11 H	100,0%	0,0%
27	F 1101	92,9%	-
28	F 1101	95,0%	-
29	11 H	97,5%	-
30	11 H	86,7%	0,0%
31	11 H	93,8%	-
32	F 1102	100,0%	-
33	F 1101	100,0%	-
34	F 1101	100,0%	-
35	F 1101	100,0%	-
36	F 1101	100,0%	-
37	F 1101	85,8%	100,0%
38	F 1101	72,0%	-
39	F 1101	90,4%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Wohnen[1]	Vermietungsstand Gewerbe[1]
40	11 H	93,9%	-
41	F 1101	87,1%	-
42	F 1101	83,4%	-
43	F 1101	85,8%	100,0%
44	F 1102	92,7%	-
45	F 1102	100,0%	-
46	F 1102	100,0%	0,0%
47	11 H	80,5%	-
48	F 1101	70,5%	-
49	F 1101	97,0%	-
50	F 1101	100,0%	100,0%
51	F 1102	78,6%	-
52	F 1102	100,0%	100,0%
53	F 1102	100,0%	-
54	F 1102	93,7%	-
55	F 1102	100,0%	-
56	F 1102	100,0%	100,0%
57	F 1102	70,6%	-
58	F 1102	83,6%	-
59	F 1102	93,9%	-
60	F 1102	100,0%	-
61	F 1102	88,9%	-
62	F 1102	100,0%	-
63	F 1102	100,0%	-
64	F 1102	100,0%	-
65	F 1102	100,0%	-
66	F 1102	87,3%	-
67	F 1102	100,0%	-
68	F 1102	91,4%	-
69	F 1102	100,0%	100,0%
70	F 1102	100,0%	100,0%
71	F 1101	90,9%	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Wohnen[I]	Vermietungsstand Gewerbe[I]
72	F 1102	100,0%	-
73	F 1102	100,0%	100,0%
74	F 1102	100,0%	100,0%
75	11 H	86,7%	100,0%
76	F 1101	88,6%	100,0%
77	F 1101	95,4%	-
78	F 1101	93,9%	100,0%
79	11 H	100,0%	100,0%
80	F 1101	77,8%	-
81	11 H	90,0%	-
Sum	me	91,7%	92,2%

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[I]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[J]	Mietverträge in Festlaufzeiten[J]
1	11 H	2,3%	-	-
2	11 H	0,0%	-	-
3	F 1102	0,0%	-	-
4	F 1101	13,7%	0,0%	100,0%
5	F 1101	32,1%	100,0%	0,0%
6	F 1102	0,0%	-	-
7	F 1101	0,0%	-	-
8	11 H	0,0%	89,4%	10,6%
9	F 1101	0,0%	-	-
10	F 1101	0,0%	100,0%	0,0%
11	F 1101	9,3%	100,0%	0,0%
12	F 1101	7,4%	-	-
13	F 1101	12,1%	-	-
14	F 1101	0,0%	-	-
15	F 1101	0,0%	-	-
16	F 1101	11,3%	-	-
17	11 H	22,6%	-	-
18	F 1101	7,7%	100,0%	0,0%
19	11 H	0,0%	-	-

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[I]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[J]	Mietverträge in Festlaufzeiten[J]
20	11 H	26,7%	-	-
21	11 H	10,9%	-	-
22	11 H	14,1%	-	-
23	11 H	9,6%	-	-
24	F 1101	27,0%	-	-
25	11 H	12,3%	-	-
26	11 H	20,4%	-	-
27	F 1101	7,1%	-	-
28	F 1101	5,0%	-	-
29	11 H	2,5%	-	-
30	11 H	13,5%	-	-
31	11 H	6,2%	-	-
32	F 1102	0,0%	-	-
33	F 1101	0,0%	-	-
34	F 1101	0,0%	-	-
35	F 1101	0,0%	-	-
36	F 1101	0,0%	-	-
37	F 1101	10,9%	100,0%	0,0%
38	F 1101	28,0%	-	-
39	F 1101	9,6%	-	-
40	11 H	6,1%	-	-
41	F 1101	12,9%	-	-
42	F 1101	16,6%	-	-
43	F 1101	13,8%	0,0%	100,0%
44	F 1102	7,3%	-	-
45	F 1102	0,0%	-	-
46	F 1102	10,1%	-	-
47	11 H	19,5%	-	-
48	F 1101	29,5%	-	-
49	F 1101	3,0%	-	-
50	F 1101	0,0%	0,0%	100,0%
51	F 1102	21,4%	-	-

Nr.	Gesellschaft	Leerstandsquote gesamt[I]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[J]	Mietverträge in Festlaufzeiten[J]
52	F 1102	0,0%	34,3%	65,7%
53	F 1102	0,0%	-	-
54	F 1102	6,3%	-	-
55	F 1102	0,0%	-	-
56	F 1102	0,0%	0,0%	100,0%
57	F 1102	29,4%	-	-
58	F 1102	16,4%	-	-
59	F 1102	6,1%	-	-
60	F 1102	0,0%	-	-
61	F 1102	11,1%	-	-
62	F 1102	0,0%	-	-
63	F 1102	0,0%	-	-
64	F 1102	0,0%	-	-
65	F 1102	0,0%	-	-
66	F 1102	12,7%	-	-
67	F 1102	0,0%	-	-
68	F 1102	8,6%	-	-
69	F 1102	0,0%	100,0%	0,0%
70	F 1102	0,0%	100,0%	0,0%
71	F 1101	9,1%	-	-
72	F 1102	0,0%	-	-
73	F 1102	0,0%	0,0%	100,0%
74	F 1102	0,0%	100,0%	0,0%
75	11 H	7,4%	0,0%	100,0%
76	F 1101	10,1%	0,0%	100,0%
77	F 1101	4,6%	-	-
78	F 1101	5,5%	57,7%	42,3%
79	11 H	0,0%	100,0%	0,0%
80	F 1101	22,2%	-	-
81	11 H	10,0%	-	-
Sum	me	8,2%	32,1%	67,9%

Nr.	Gesellschaft	Restlaufzeit in Jahren[J]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[K]	Gutachertliche Bewertungsmiete in TEUR
1	11 H	-	817	967
2	11 H	-	511	621
3	F 1102	-	22	31
4	F 1101	2,51	158	180
5	F 1101	-	34	54
6	F 1102	-	67	72
7	F 1101	-	77	85
8	11 H	0,67	66	73
9	F 1101	-	39	44
10	F 1101	-	57	58
11	F 1101	-	66	76
12	F 1101	-	128	153
13	F 1101	-	203	250
14	F 1101	-	36	40
15	F 1101	-	24	28
16	F 1101	-	29	36
17	11 H	-	25	35
18	F 1101	-	878	1.077
19	11 H	-	127	142
20	11 H	-	45	64
21	11 H	-	281	360
22	11 H	-	70	88
23	11 H	-	64	74
24	F 1101	-	21	34
25	11 H	-	47	71
26	11 H	-	26	35
27	F 1101	-	77	97
28	F 1101	-	83	89
29	11 H	-	175	201
30	11 H	-	2.131	2.709
31	11 H	-	393	489

Nr.	Gesellschaft	Restlaufzeit in Jahren[J]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[K]	Gutachertliche Bewertungsmiete in TEUR
32	F 1102	-	46	51
33	F 1101	-	43	44
34	F 1101	-	29	33
35	F 1101	-	64	72
36	F 1101	-	60	70
37	F 1101	-	70	88
38	F 1101	-	22	34
39	F 1101	-	35	41
40	11 H	-	194	247
41	F 1101	-	21	25
42	F 1101	-	18	26
43	F 1101	4,75	24	31
44	F 1102	-	29	40
45	F 1102	-	47	51
46	F 1102	-	51	59
47	11 H	-	163	212
48	F 1101	-	116	168
49	F 1101	-	1.028	1.123
50	F 1101	4,34	24	25
51	F 1102	-	49	65
52	F 1102	2,71	99	107
53	F 1102	-	63	67
54	F 1102	-	86	97
55	F 1102	-	59	63
56	F 1102	18,52	55	63
57	F 1102	-	36	59
58	F 1102	-	35	53
59	F 1102	-	84	98
60	F 1102	-	27	29
61	F 1102	-	80	106
62	F 1102	-	59	68

Nr.	Gesellschaft	Restlaufzeit in Jahren[J]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[K]	Gutachertliche Bewertungsmiete in TEUR
63	F 1102	-	48	57
64	F 1102	-	88	114
65	F 1102	-	57	68
66	F 1102	-	52	66
67	F 1102	-	45	59
68	F 1102	-	46	57
69	F 1102	-	55	64
70	F 1102	-	84	93
71	F 1101	-	214	243
72	F 1102	-	15	16
73	F 1102	3,92	64	66
74	F 1102	-	55	58
75	11 H	4,14	740	840
76	F 1101	9,05	118	140
77	F 1101	-	153	164
78	F 1101	2,00	148	161
79	11 H	-	157	164
80	F 1101	-	96	137
81	11 H	-	127	151
Sum	me	4,79	11.953	14.370

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[L]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[M]	Fremdfinanzierungsquote[N]
1	11 H	2,6%	24.100	58,1%
2	11 H	0,0%	17.300	49,1%
3	F 1102	0,0%	820	60,0%
4	F 1101	8,1%	2.560	59,5%
5	F 1101	34,4%	730	64,3%
6	F 1102	0,0%	1.710	39,6%
7	F 1101	2,5%	2.270	47,4%
8	11 H	0,0%	1.600	0,0%
9	F 1101	0,0%	1.110	47,1%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[L]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[M]	Fremdfinanzierungsquote[N]
10	F 1101	0,0%	1.260	50,1%
11	F 1101	10,9%	1.790	51,6%
12	F 1101	9,2%	3.970	55,6%
13	F 1101	13,3%	3.570	69,3%
14	F 1101	0,0%	540	60,0%
15	F 1101	0,0%	380	55,1%
16	F 1101	12,2%	520	58,5%
17	11 H	23,9%	430	61,0%
18	F 1101	8,6%	14.300	59,4%
19	11 H	0,0%	1.990	60,6%
20	11 H	27,6%	780	58,9%
21	11 H	13,0%	5.170	65,0%
22	11 H	14,6%	1.130	60,2%
23	11 H	9,9%	990	59,6%
24	F 1101	29,7%	420	63,4%
25	11 H	16,2%	1.050	65,2%
26	11 H	23,5%	430	61,0%
27	F 1101	8,3%	1.190	60,8%
28	F 1101	4,6%	1.320	50,1%
29	11 H	2,8%	3.100	63,0%
30	11 H	15,3%	41.100	60,9%
31	11 H	8,0%	7.360	64,0%
32	F 1102	0,0%	1.100	45,7%
33	F 1101	2,3%	930	46,9%
34	F 1101	3,3%	650	49,7%
35	F 1101	0,0%	1.540	48,2%
36	F 1101	0,0%	1.520	47,2%
37	F 1101	12,5%	1.730	46,5%
38	F 1101	29,3%	680	46,7%
39	F 1101	12,4%	560	54,6%
40	11 H	7,2%	3.150	57,7%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[L]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[M]	Fremdfinanzierungsquote[N]
41	F 1101	12,4%	310	59,2%
42	F 1101	18,0%	340	59,4%
43	F 1101	14,1%	430	48,3%
44	F 1102	9,3%	660	52,8%
45	F 1102	0,0%	900	40,4%
46	F 1102	10,5%	1.110	43,9%
47	11 H	22,0%	5.760	62,4%
48	F 1101	29,3%	2.780	60,4%
49	F 1101	5,4%	27.800	50,4%
50	F 1101	0,0%	380	57,9%
51	F 1102	22,1%	1.550	49,0%
52	F 1102	0,0%	2.530	42,6%
53	F 1102	0,0%	1.620	48,8%
54	F 1102	6,5%	2.340	40,1%
55	F 1102	0,0%	1.580	40,0%
56	F 1102	0,0%	1.590	43,6%
57	F 1102	32,3%	1.500	48,8%
58	F 1102	20,5%	1.150	44,6%
59	F 1102	6,7%	2.410	46,7%
60	F 1102	0,0%	640	44,8%
61	F 1102	13,0%	2.580	41,7%
62	F 1102	0,0%	1.640	39,1%
63	F 1102	0,0%	1.280	47,2%
64	F 1102	0,0%	2.570	41,9%
65	F 1102	0,0%	1.520	45,2%
66	F 1102	13,4%	1.500	44,1%
67	F 1102	0,0%	1.240	48,8%
68	F 1102	9,9%	1.380	45,3%
69	F 1102	0,0%	1.430	44,1%
70	F 1102	0,0%	1.770	46,4%
71	F 1101	9,3%	4.400	62,6%

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsentgeltausfallquote[L]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[M]	Fremdfinanzierungsquote[N]
72	F 1102	0,0%	300	40,8%
73	F 1102	0,0%	1.480	39,8%
74	F 1102	0,0%	1.250	45,9%
75	11 H	8,1%	16.800	67,0%
76	F 1101	11,3%	2.500	53,2%
77	F 1101	5,6%	3.630	55,8%
78	F 1101	5,1%	3.520	55,9%
79	11 H	0,0%	3.110	0,0%
80	F 1101	26,7%	1.940	65,7%
81	11 H	10,6%	3.260	64,5%
Sum	me	9,1%	273.330	54,8%

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

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

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

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

[M] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes

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

[O] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Bottrop (Zeile 5): Zwei von acht Wohnungen stehen zum Stichtag leer, wovon eine Wohnung erst zum 01.06.2022 in den Leerstand überging und kurzfristig saniert wird. Der zweite Leerstand wurde bereits saniert und befindet sich in der Vermarktung. Duisburg (Zeile 17): Die leerstehende Gewerbeeinheit befindet sich im Vermarktungsprozess. Aufgrund der Ausstattung (kein WC vorhanden) und der strukturschwachen Mikrolage existiert eine geringe Nachfrage. Im Dachgeschoss werden im Rahmen einer Sanierung zwei leerstehende Wohnungen, deren Zugang zum Bad bisher über den Hausflur erfolgte, zusammengefasst. Hierdurch wird die hohe Nachfrage nach großen Wohnungen bedient werden können. Duisburg (Zeile 20): Eine Vielzahl der zum Stichtag leerstehenden Wohnungen wurden im zweiten Quartal 2022 frei und in den Sanierungsprozess überführt. Eine Neuvermietung im dritten Quartal 2022 wird angestrebt. Duisburg (Zeile 24): Von den zwei zum Stichtag leerstehenden Wohneinheiten wurde eine bereits wieder vermietet. Die zweite Wohneinheit wird nach der Sanierung dem Wohnungsmarkt zugeführt. Duisburg (Zeile 26): Der Leerstand resultiert aus einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss, die aufgrund der Mikrolage (klassisches Wohngebiet) und einer sehr kleinen Verkaufsfläche im Vergleich zur Gesamtfläche, schwer vermietbar ist. Freital (Zeile 38): Die zum 30.06.2022 leerstehende Wohneinheit wird zum 01.10.2022 neu vermietet. Hanau (Zeile 48): Zum Stichtag standen drei Wohneinheiten leer. Davon konnte eine bereits wieder vermietet werden, eine befindet sich noch in Sanierung und für die dritte Wohneinheit ist die Sanierung in Planung. Zwei weitere Wohneinheiten werden aktuell als Ausgleichswohnungen aufgrund von Sanierungsarbeiten genutzt. Leipzig (Zeile 57): Eine Wohneinheit sowie eine Gewerbeeinheit (ca. 132 qm), welche in eine 5-Zimmer-Wohnung umgenutzt wird, befinden sich in Sanierung bzw. im Umbau. Von einer schnellen Vermietbarkeit nach Fertigstellung wird ausgegangen. Radevormwald (Zeile 80): Zum 30.06.2022 standen 6 Wohneinheiten fluktuations- oder sanierungsbedingt leer. Die Sanierungsmaßnahmen von zwei Wohneinheiten wurde zum 15.08.2022 beendet und Mietverträge zum 01.10.2022 abgeschlossen. Die Sanierung einer weiteren Wohneinheit wurde zum 01.09.2022 beendet und steht zur Vermietung. Insgesamt sind die Vermietungsaussichten sehr gut. Die Sanierung der drei vorgenannten Wohneinheiten als auch die Vermietung sollte ursprünglich durch den Voreigentümer per vertraglich gebundener Mietgarantie erbracht werden. Als Sicherheit dient ein vereinbarter Kaufpreiseinbehalt. Da die vertraglich vereinbarten Leistungen nicht vollständig erbracht wurden, wird nun der juristische Weg gegen den Verkäufer beschritten und die Vermietung durch die ZBVV übernommen.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[P]
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	21.450
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	14.570
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	926
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	2.448
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23	755
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	1.328
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	2.125
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	1.540
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	1.050
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2	1.244
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	1.750
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	3.870
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	3.481
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	520
15	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	13.670
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	490
17	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	337
18	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	1.826
19	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193	898
20	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70	398
21	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51	694
22	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	5.101
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b	1.030
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54	428
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	1.041
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b	398
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35	1.163
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	1.112

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[P]
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1 -9, 9a	2.958
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.	37.950
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	7.141
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44	947
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	840
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	615
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	1.445
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	1.506
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	1.655
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4	540
39	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	319
40	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	515
41	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20	2.754
42	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	309
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	340
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	613
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	886
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	957
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18 Holsteiner Chaussee 390	5.100
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3	2.905
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	23.050
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	371
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	1.370
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	2.002
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	1.465
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	1.806
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	1.245
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	1.164

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[P]
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33	1.513
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	870
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	1.858
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	494
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	2.011
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	1.225
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	988
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	2.021
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	1.227
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	1.216
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	1.154
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	1.240
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	1.211
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	1.731
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	3.900
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	212
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	1.274
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	1.001
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	16.080
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25	2.304
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	3.506
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	3.406
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	3.000
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8	1.834
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6-8	3.000
Summe					246.687

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
1	11 H	1.394	1.231	2.625	12,24

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
2	11 H	938	837	1.775	12,18
3	F 1102	61	20	81	8,75
4	F 1101	167	144	311	12,70
5	F 1101	50	44	94	12,45
6	F 1102	53	28	81	6,10
7	F 1101	80	135	215	10,12
8	11 H	63	89	152	9,87
9	F 1101	40	67	107	10,19
10	F 1101	47	77	124	9,97
11	F 1101	66	106	172	9,83
12	F 1101	145	242	387	10,00
13	F 1101	233	223	456	13,10
14	F 1101	35	31	66	12,69
15	F 1101	911	808	1.719	12,57
16	F 1101	33	29	62	12,65
17	F 1101	23	20	43	12,76
18	11 H	126	104	230	12,60
19	11 H	62	51	113	12,58
20	11 H	27	23	50	12,56
21	11 H	48	40	88	12,68
22	11 H	348	291	639	12,53
23	11 H	71	59	130	12,62
24	F 1101	29	25	54	12,62
25	11 H	71	59	130	12,49
26	11 H	27	23	50	12,56
27	F 1101	77	69	146	12,55
28	F 1101	75	78	153	13,76
29	11 H	201	169	370	12,51
30	11 H	2.547	2.167	4.714	12,42
31	11 H	485	408	893	12,51

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
32	F 1102	67	4	71	7,50
33	F 1101	31	52	83	9,88
34	F 1101	23	38	61	9,92
35	F 1101	54	89	143	9,90
36	F 1101	56	93	149	9,89
37	F 1101	61	100	161	9,73
38	F 1101	20	33	53	9,81
39	F 1101	22	22	44	13,79
40	F 1101	35	36	71	13,79
41	11 H	190	157	347	12,60
42	F 1101	21	22	43	13,92
43	F 1101	23	24	47	13,82
44	F 1102	34	13	47	7,67
45	F 1102	49	19	68	7,67
46	F 1102	53	20	73	7,63
47	11 H	264	293	557	10,92
48	F 1101	176	181	357	12,29
49	F 1101	1.527	1.448	2.975	12,91
50	F 1101	25	26	51	13,75
51	F 1102	53	29	82	5,99
52	F 1102	75	43	118	5,89
53	F 1102	57	31	88	6,01
54	F 1102	80	39	119	6,59
55	F 1102	48	27	75	6,02
56	F 1102	45	25	70	6,01
57	F 1102	59	32	91	6,01
58	F 1102	34	19	53	6,09
59	F 1102	82	40	122	6,57
60	F 1102	19	11	30	6,07
61	F 1102	88	43	131	6,51

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %
62	F 1102	47	26	73	5,96
63	F 1102	38	21	59	5,97
64	F 1102	89	43	132	6,53
65	F 1102	54	26	80	6,52
66	F 1102	53	26	79	6,50
67	F 1102	45	25	70	6,07
68	F 1102	48	27	75	6,05
69	F 1102	45	26	71	5,86
70	F 1102	95	37	132	7,63
71	F 1101	205	247	452	11,59
72	F 1102	12	3	15	7,08
73	F 1102	54	27	81	6,36
74	F 1102	40	21	61	6,09
75	11 H	1.147	892	2.039	12,68
76	F 1101	140	140	280	12,15
77	F 1101	213	215	428	12,21
78	F 1101	207	215	422	12,39
79	11 H	125	165	290	9,67
80	F 1101	123	121	244	13,30
81	11 H	215	172	387	12,90
Summe		14.899	13.181	28.080	11,38

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[Q]	Restnutzungsdauer in Monaten[Q]	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	11 H	66	36	562	750
2	11 H	76	36	310	85
3	F 1102	92	36	10	32
4	F 1101	71	36	54	161
5	F 1101	71	36	16	48
6	F 1102	91	36	11	32
7	F 1101	63	36	41	123

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[Q]	Restnutzungsdauer in Monaten[Q]	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
8	11 H	63	36	34	54
9	F 1101	63	36	20	61
10	F 1101	63	36	24	71
11	F 1101	63	36	33	98
12	F 1101	63	36	74	222
13	F 1101	77	36	72	215
14	F 1101	71	36	11	34
15	F 1101	71	36	296	887
16	F 1101	71	36	11	32
17	F 1101	71	36	7	22
18	11 H	36	1	77	6
19	11 H	36	1	38	3
20	11 H	36	1	17	1
21	11 H	36	1	29	2
22	11 H	71	36	124	107
23	11 H	36	1	43	4
24	F 1101	71	36	9	28
25	11 H	36	1	43	4
26	11 H	36	1	17	1
27	F 1101	71	36	25	74
28	F 1101	76	36	25	74
29	11 H	36	1	123	10
30	11 H	36	1	1.571	131
31	11 H	36	1	298	25
32	F 1102	92	36	9	28
33	F 1101	63	36	16	47
34	F 1101	63	36	12	35
35	F 1101	63	36	27	82
36	F 1101	63	36	28	85
37	F 1101	63	36	31	93

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[Q]	Restnutzungsdauer in Monaten[Q]	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
38	F 1101	63	36	10	31
39	F 1101	76	36	7	21
40	F 1101	76	36	11	34
41	11 H	36	1	116	10
42	F 1101	76	36	7	21
43	F 1101	76	36	8	23
44	F 1102	92	36	6	18
45	F 1102	92	36	9	27
46	F 1102	92	36	10	29
47	11 H	66	36	119	159
48	F 1101	78	36	55	165
49	F 1101	88	36	406	1.217
50	F 1101	76	36	8	25
51	F 1102	92	36	11	32
52	F 1102	92	36	15	46
53	F 1102	92	36	11	35
54	F 1102	92	36	15	46
55	F 1102	92	36	10	29
56	F 1102	92	36	9	27
57	F 1102	92	36	12	36
58	F 1102	92	36	7	21
59	F 1102	92	36	16	48
60	F 1102	92	36	4	12
61	F 1102	92	36	17	51
62	F 1102	92	36	10	29
63	F 1102	92	36	8	23
64	F 1102	92	36	17	52
65	F 1102	92	36	10	31
66	F 1102	92	36	10	31
67	F 1102	92	36	9	27

Nr.	Gesellschaft	Nutzungsdauer in Monaten[Q]	Restnutzungsdauer in Monaten[Q]	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
68	F 1102	92	36	10	29
69	F 1102	92	36	9	28
70	F 1102	92	36	17	52
71	F 1101	73	36	73	226
72	F 1102	92	36	2	6
73	F 1102	92	36	11	32
74	F 1102	92	36	8	24
75	11 H	75	36	364	146
76	F 1101	78	36	43	129
77	F 1101	78	36	66	198
78	F 1101	78	36	65	195
79	11 H	36	9	97	72
80	F 1101	77	36	38	115
81	11 H	66	36	83	111
Summe				5.997	7.482

[P] Für die im Share Deal erworbene Gesellschaft F 1102 sind die von der Objektgesellschaft gezahlten Kaufpreise angegeben.
[Q] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF (30.06.2025) und beginnt mit dem Übergang von Nutzen und Lasten des jeweiligen Objektes in den Fondsbestand.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

Der Ankauf des nachfolgenden Objektes wurde nicht weiterverfolgt. Für die hier bereits erfolgten Prüfungen sind im Berichtsjahr keine Kosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand entstanden. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:

•Objekt Hattingen, Heggerstraße, Augustastraße (Investitionsvolumen 9,7 Mio. EUR): Ein Ankauf war Aufgrund diverser Erkenntnisse im Rahmen der Ankaufsprüfung, u.a. fehlende Baugenehmigungen und erhöhter Erhaltungsaufwand, nicht umsetzbar.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Umlaufende Anteile	173.216	173.216	173.216	173.331
Anteilswert (NIW) in EUR	755,60	754,32	808,76	561,42

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 30.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,8% (Vorjahr 1,9%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr keine Verwaltungsvergütungen für Transaktionsberatung und -abwicklung (Vorjahr 62 TEUR oder 0,05% des durchschnittlichen NIW) abgerechnet.

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

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

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten (Vorjahr: Erstattung i.H.v. 199 TEUR) im Zusammenhang mit dem Kauf von Vermögensgegenständen angefallen.

i) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV[22]

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	Wesentliche Änderung zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	Rechtsformwechsel KVG	Seite 6 unter I.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	

[22] Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2021.

Nr. Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
6 Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für - Transaktionsberatung und Abwicklung Ankauf - Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf - laufendes Management von Darlehensverträgen - Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung • Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Informationssicherheitsbeauftragter - Compliance-Beauftragter - IT-Betrieb - Interne Revision - Geldwäsche-Beauftragter • Vertragsabschluss über die - Vermittlung von Darlehensverträgen - Personaldienstleistungen - Personalangelegenheiten - Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement - Rechnungswesen - Bezug von IT-Infrastrukturleistungen	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Nr. Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
7 Bewertungsverfahren	keine	
8 Risikoprofil	keine	
9 Kosten	keine	
10 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11 bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • Dauer Erstinvestition • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Immobilienhandel Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Ausführungen zu Erstinvestition Seite 17 unter I.C.2 Geschäftsverlauf Ankaufsfaktor Seite 11 unter I.B.a)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 13 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 13 unter I.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen Vermietungsquote Seite 13 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand Immobilienhandel Seite 40 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 verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderte Verkehrswerte, sowie eine Kombination der Szenarien 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. Die Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (51,5%), Sachsen (21,5%) und Berlin (15,5%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen zwei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio: 15,2%), eines in Essen (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio:15,0%), eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio: 10,2%) und eines in Moers (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio: 6,2%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 5,2 Mio. EUR, welches größtenteils bei Volksbanken belegen ist. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte der Fonds über kein offenes Investitionsvolumen. Nachdem der mit Kundeninformationsschreiben vom 30.03.2022 angekündigte Objektankauf, der das zum damaligen Zeitpunkt noch offene Einkaufsvolumen investiert hätte, nicht umgesetzt werden konnte, wurde entschieden, die durch die Deallokation freigewordenen Mittel in die vorhandenen Bestandsobjekte zu investieren.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 30.06.2022 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 181,9 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 273,3 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 153,3 Mio. EUR nominal (149,9 Mio. EUR effektiv).

Zum 30.06.2022 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität", „Bewirtschaftung“ und „Finanzen") überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lagen hingegen Limitbrüche vor. So kam es zur Überschreitung in den Bereichen Instandhaltungskosten, Leerstandsabbau und Mietsteigerung. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr konnten die Auszahlungen an die Anleger nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe ab 01.07.2021 auf 1,0% p.a. herabgesetzt. Die Reduzierung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

Die seit nunmehr über zwei Jahre andauernde Corona-Pandemie beeinflusst nach wie vor die globalen Volkswirtschaften und auch die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich dabei bisher als weitgehend krisensichere Assetklasse erwiesen. Mietausfälle waren kaum zu verzeichnen und der Anstieg der Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien setzte sich in vielen Städten weiter fort. Inzwischen stellt jedoch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine eine neue Herausforderung dar, dessen mittel- und langfristige Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und die Wohnimmobilienmärkte derzeit nur schwierig einzuschätzen sind.

Aktuell herrscht am Wohnimmobilienmarkt eine abwartende Stimmung, die sich in einem vergleichsweise niedrigen Transaktionsvolumen zeigt. Diese liegt insbesondere in folgenden erschwerten Rahmenbedingungen begründet: Unsicherheit über die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs, Versorgungsengpässe durch gestörte Lieferketten, hohe Inflationsraten sowie veränderte Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen. Darüber hinaus können unzureichende Nachschubwege, ein Mangel an Bau-Rohstoffen und gestiegene Diesel- und Benzinkosten erhöhte Preise bei Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen bzw. zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen.

Unklar sind außerdem die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der verhängten und ggf. zukünftig beschlossenen Sanktionen sowie der steigenden Inflation auf die deutsche Wirtschaft und den AIF. Die Koalition hat im ersten Halbjahr 2022 bereits zwei Entlastungspakete für Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen verabschiedet, durch welche negative Auswirkungen gemildert werden sollen. Außerdem wird die Mehrwertsteuer auf den Gasverbrauch bis März 2024 von 19% auf 7% gesenkt. Aufgrund der deutlich gestiegenen finanziellen Belastung im derzeitigen Wirtschaftsumfeld besteht trotz alledem das Risiko von Forderungsausfällen und somit steigenden Rückständen im AIF. Die Mehrbelastung soll durch die Verabschiedung eines dritten Entlastungspaktes abgemildert werden. Je nach Wahl der Instrumente 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 30.06.2022 ein Wert von 99,94%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	131.423.370,13 EUR
Barmittel	617.622,83 EUR
Gesamtrisikowert	130.805.747,30 EUR
NIW	130.881.563,21 EUR
Leverage	99,94%

I) 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

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

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 erfolgten zum 31.07.2021 Entnahmen in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate Juli bis Oktober 2021) zum 30.11.2021 von 1,0% p.a. (für die Monate November 2021 bis Februar 2022) und zum 31.03.2022 in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate März bis Juni 2022) des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger. Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlung werden unter I.B.e) Liquidität auf Seite 14 gemacht.

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

Jahr	2021 / 2022 in EUR	2017-2021 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	1.818.763,00	14.009.489,35	15.828.252,35

(2) Anrechenbare Steuern

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

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

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2021 / 2022 in %	bis 30.06.2021 in %[23]	Gesamtin %
Entnahmen	1,00	11,25	12,25
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1,00	11,25	12,25

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Das steuerliche Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15b EStG unterliegt. Auf Grund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat die Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2019 stattgefunden, wobei die Prüfung des Veranlagungszeitraums 2017 ausschließlich die Umsatzsteuer betraf.

Die Betriebsprüfung ist abgeschlossen und führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen in dem genannten Zeitraum im Bereich der Gesamthand. Einzelne Feststellungen berührten ausschließlich den Sonderbereich einzelner Gesellschafter.

Die steuerlichen Ergebnisse der Jahre 2018 und 2019 blieben von der Anwendung von § 6e EStG unberührt.

Rechtliche Folgen der Anwendung von § 3c EStG wurden nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung im ersten nach der Betriebsprüfung verfahrensrechtlich offenen Jahr vollzogen.

Zur Anwendung der oben genannten Vorschriften verweisen wir auf die Ausführungen im Vorjahresbericht für das Geschäftsjahr 2020 / 2021.

(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).

[23] Die ersten Anleger waren ab Februar 2018 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2017 / 2018 ein Ansatz von 1,25% anteilig für fünf Monate (Februar bis Juni 2018) berücksichtigt ist.

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 Fondsmanagement GmbH seit 01.07.2022, Geschäftsführer der ZBI GmbH bis 30.06.2022),

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 Dr. Bernd Ital (seit 01.07.2022),

Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 12.12.2018 gewählt und nach Abstimmung mit der BaFin und einer weiteren schriftlichen Beschlussfassung der Gesellschafter vom 11.03.2019 implementiert. Die Amtszeit begann nach § 18a des Gesellschaftsvertrages mit der Annahme der Wahl durch die Ausschussmitglieder und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung. Die turnusmäßige Neuwahl wäre deshalb im Jahr 2021 vorgesehen gewesen. Nachdem die Gesellschafterversammlung in 2021 infolge der Coronavirus-Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 25.11.2021 zunächst um ein Jahr verlängert. Siehe hierzu auch unter I.B.g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse auf Seite 15 dieses Berichts.

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

Herr Manfred Hopfengärtner	(Vorsitzender des Anlegerausschusses)
Marie-Curie-Straße 21	Tel.: 09131 5335822

91052 Erlangen	E-Mail: manfredhopfengaertner@gmx.de
Herr Dr. Dirk Becker	
Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.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 / 2022 im Rahmen von zwei Sitzungen am 28.09.2021 und am 23.03.2022 über die Entwicklung des AIF informiert. Wegen der Coronavirus-Pandemie fanden die Sitzungen sowohl als Präsenzsitzung als auch als Telefon- bzw. Videokonferenz statt.

Erlangen, den 25.10.2022

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. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

–ZBI Professional 11 - auf einen Blick

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

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

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

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, zum 30. Juni 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Nürnberg, den 25. Oktober 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 25.10.2022

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 30.06.2022 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 22.11.2022 festgestellt.