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

Erlangen

Jahresbericht nach KAGB, VermAnlG zum Geschäftsjahr vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Professional 10 - 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 10

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 10 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AFWX

ISIN: DE000A2AFWX9

Bewirtschaftungskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	2.809 Einheiten	2.874 Einheiten
Davon like for like Bestand[1]	2.809 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	179.744 m^2	186.576 m^2

Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2022	30.06.2021
Davon like for like Bestand[1]	179.744 m^2	
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	64 Einheiten	165 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	90,8 %	91,2 %
like for like Bestand[1]	90,8 %	90,8 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,67 EUR	6,55 EUR
like for like Bestand[1]	6,67 EUR	6,52 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand[1]	1,82 %	
Ergebniskennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	13,4 Mio. EUR	13,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	7,4 Mio. EUR	8,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	41,37 EUR	47,07 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,5 Mio. EUR	7,1 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)[3]	3,2 Mio. EUR	6,3 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)[3]	630 TEUR	2,5 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)[3]	9,9 Mio. EUR	3,5 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,54 %	1,50 %
Bilanzielle Kennzahlen	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Fondsvermögen (netto) / NIW	137,2 Mio. EUR	128,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	258,1 Mio. EUR	257,6 Mio. EUR
Anteilswert	881,91 EUR	824,17 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	1,5 % p.a.	4,0 % p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	8,0 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	124,2 Mio. EUR	133,2 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[4] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	48,1 %	51,7 %

[1] like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte

[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

[3] Vorjahreszahlen angepasst an nachträgliche Änderung des konsolidierten Abschlusses, deshalb Abweichung zu Zahlen im Jahresbericht 2020 / 2021

[4] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 10, 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 01.11.2016 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der ZBI Fondsmanagement AG von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

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

d) Gesellschafter, 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 3.344 Treuhandverträgen	155.557.000
	1 Direktkommanditist	25.000
Summe Gesellschaftskapital:		155.592.000
Summe Agio:		7.779.100
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		163.371.100
Umlaufende Anteile:		155.592

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

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

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.05.2016
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.04.2016
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	06.04.2016
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[5]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2015
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[6]	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH[7]	Geldwäsche-Beauftragter[6]	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH[8]	IT-Betrieb[6]	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH[9]	Informationssicherheitsbeauftragter[6]	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH[9]	Compliance-Beauftragter[6]	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH[10]	Interne Revision[6]	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[6]	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[6]	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[6]	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[6]	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen[6]	KVG	01.07.2022

[5] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge

[6] Kostenträger ist die KVG

[7] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

[8] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG

[9] Auslagerungspartner ab 01.07.2021 ZBI GmbH

[10] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 31.12.2021 Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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.

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 von 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 Standards 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 verbundene 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)	1,33 %	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10 %	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20 % (Globalverkauf) 4,30 % (Privatisierung)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00 %	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4 % p.a. bis 31.12.2016 und 6 % p.a. ab 01.01.2017)

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
			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	1.765.251,25 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen[11]	527.232,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	125.000,00 EUR
Summe		2.564.625,25 EUR

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 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 fünf Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 2.809 Mieteinheiten (davon 2.725 Wohnungen und 84 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 179.744 m^2 (davon 169.479 m^2 Wohnfläche und 10.265 m^2 Gewerbefläche) halten. Im Berichtsjahr erfolgte Veräußerungen sind in der Übersicht auf Seite 46 unter II.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum im Detail dargestellt.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2022	Kaufpreis in TEUR[12]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2022
Bayern	18.310	14.571	22,85	21,59
Berlin	19.950	15.300	25,01	23,25
Brandenburg	8.740	6.400	18,40	16,93

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2022	Kaufpreis in TEUR[12]	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2022
Mecklenburg-Vorpommern	72.830	59.640	17,08	15,93
Niedersachsen	4.950	3.800	19,70	18,25
Nordrhein-Westfalen	60.513	54.600	15,94	16,33
Sachsen	6.090	5.200	21,13	20,77
Schleswig-Holstein	66.730	54.000	14,43	13,56
Summe AIF	258.113	213.511	16,82	16,13
davon Bestandsobjekte[13]	209.146	174.040	15,92	15,13
davon Handelsobjekte[13]	48.967	39.471	22,39	22,73

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 der Beteiligungsgesellschaft 10 H insgesamt 60 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten veräußert. Zusätzlich wurde in Neustrelitz, Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66 die Umnutzung einer Gewerbeeinheit in ein Lager vorgenommen, so dass sich hierdurch eine Bestandsreduzierung von einer Einheit ergab.

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[13]	2.495	70	2.565	2.566	-1
Handel[13]	230	14	244	308	-64
Summe AIF	2.725	84	2.809	2.874	-65

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

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

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 46 unter II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe im Detail dargestellt.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2021 / 2022 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 / 2021 in TEUR	Entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	2.558	14,23	3.789	20,31
Sanierung / Modernisierung	4.449	24,75	4.988	26,74
Summe (Aufwand)	7.007	38,98	8.777	47,05
Aktivierte Kosten	428	2,38	3	0,02
Summe	7.435	41,37	8.780	47,07

Die für Sanierung / Modernisierung aufgewendeten Mittel sind genauso wie die Kosten per m^2 im Vergleich gesunken aber weiterhin auf einem hohen Niveau, um die Fluktuation auszugleichen und einen kontinuierlichen Leerstandsabbau zu fördern. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sich in Folge der aktuellen Entwicklung (hohe Nachfrage, Materialknappheit und permanent steigende Rohstoffpreise) die Bauzeiten verlängern und die Baukosten erhöhen.

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Nordstern	Flensburg, Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7, 16-18	Wohnungssanierungen	122
Nordstern	Flensburg, Hafendamm 12, 13	Wohnungssanierungen	132
Nordstern	Flensburg, Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9	Wohnungssanierungen	324
10 H	Nürnberg, Frauentorgraben 69	Ausbau Wohnungen	428
Nordstern	Rendsburg, Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	Wohnungssanierungen	125
Nordstern	Rendsburg, Stargarder Straße 23-47	Wohnungssanierungen	131
F 1003	Rostock, Fritz-Reuter-Straße 12	Sanierung Dach sowie der Einheiten im Dachgeschoss (Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit)	120
F 1002	Rostock, Parkstraße 52	Dachsanierung, Wohnungssanierungen	140
F 1002	Sanitz, Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	Energetische Sanierungen, Wohnungssanierungen	549
F 1002	Stralsund, Fährstraße 29, 30	Wohnungssanierungen, Heizung	165

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
10 H	Portfolio Knight	4.845	2,32	endfällig	30.06.2024	30.06.2027

Bei dem Portfolio Knight erfolgte zum 30.06.2022 die Prolongation des ursprünglichen Darlehens (nominal / effektiv 4,8 Mio. EUR). Der bis zur Prolongation geltende Zinssatz betrug 0,66 % p.a.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	11.207	8,5	11.207	9,0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	70.700	53,6	62.898	50,7
Langfristig (länger als fünf Jahre)	50.078	37,9	50.078	40,3
Summe	131.985	100,0	124.183	100,0

Damit waren mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen 2 Wohnungen in Berlin, Ahornallee 49a (keine Finanzierung geplant) alle Immobilien des ZBI Professional 10, die sich zum 30.06.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand zum 30.06.2022 ergibt sich zum einen aus den laufenden Tilgungsleistungen für diverse Darlehen und zum anderen aus der Darlehensteilrückführung in Höhe von 3,1 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten am Standort Nürnberg (Bönerstraße 4, Munkerstraße 5 und Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11).

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsform

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG	107.540	102.960	1,67
GmbH	24.445	21.223	0,99
Summe AIF	131.985	124.183	1,54

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,54 % p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,50 % p.a.) leicht erhöht. Dies resultiert aus den im Berichtsjahr zurückgeführten Darlehen, deren Zinsen insgesamt geringfügig unter dem Durchschnittszinssatz aller Fremdfinanzierungen lagen. Die getätigten Prolongationen finden hier noch keinen Ansatz, da die neuen Zinssätze erst ab 01.07. bzw. 01.08.2022 gelten.

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

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

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 91,95 % (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen, zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150 % war damit eingehalten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der getätigten Verkäufe des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2021 und 30.06.2022 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im gesamten Berichtsjahr in Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaften des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2022 in %	Fläche 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2022 in %	Einheiten 30.06.2021 in %
Bestand[14]	90,2	90,7	90,7	91,0
Handel[14]	91,3	90,6	91,8	92,2
Gesamtbestand	90,3	90,7	90,8	91,2
like for like Bestand	90,3	90,5	90,8	90,8

Der Rückgang des Vermietungsstandes im Objektbestand resultiert im Wesentlichen nach wie vor aus länger andauernden Sanierungszeiträumen in den großen Portfolien Baltimore und Nordstern (u.a. in Objekten in Flensburg, Rendsburg und Rostock) und aus der hohen Auslastungsquote im Handwerk und Baugewerbe sowie des weltweiten Baumaterialmangels. Der Vermietungsstand für alle im gesamten Geschäftsjahr 2022 in Bewirtschaftung befindlichen Objekte konnte im August 2022 auf 91,6 % gesteigert werden.

Weitere Objekte mit wesentlicher Leerstandsquote sind unter der Tabelle II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten ab Seite 37 erläutert.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2022 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 13,2 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (13,6 Mio. EUR) reduziert, da die Immobilien der getätigten Verkäufe (Michendorf und Nürnberg) mit einem Mietvolumen von 534 TEUR entfallen sind. Ohne Berücksichtigung der Verkäufe hat sich die Miete im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,6 % erhöht.

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

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 30.06.2022 in EUR / m^2	Wohnen 30.06.2021 in EUR / m^2	Gewerbe 30.06.2022 in EUR / m^2	Gewerbe 30.06.2021 in EUR / m^2	Gesamt 30.06.2022 in EUR / m^2	Gesamt 30.06.2021 in EUR / m^2
Bestand[14]	6,44	6,29	7,48	7,32	6,49	6,34
Handel[14]	7,83	7,57	11,68	11,21	8,17	7,87
Gesamtbestand	6,59	6,46	8,26	8,18	6,67	6,55
like for like Bestand	6,59	6,43	8,26	8,18	6,67	6,52

(3) Mietrückstände

	30.06.2022	30.06.2021
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	21.429 TEUR	19.206 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.729 TEUR	1.673 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	55 TEUR	254 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,26 %	1,32 %
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	206 TEUR	240 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,96 %	1,25 %

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 0,26 % p.a. (Vorjahr 1,32 % p.a.) der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0 % p.a.

e) Handel

Im Berichtsjahr erfolgte der Besitzübergang für das mit Kaufvertrag vom 17.09.2021 veräußerte Objekt Michendorf, Hasenweg 13, 13 A-I, 13 K-M, 15,15 A-I, 15 K-N in Höhe von 8,8 Mio. EUR. Des Weiteren wurde ein Portfolio mit drei Objekten am Standort Nürnberg (Bönerstraße 4, Munkerstraße 5 und Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11) mit Kaufvertrag vom 16.12.2021 und einem Kaufpreis in Höhe von 7,2 Mio. EUR veräußert.

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

Details zu den von der Immobilien-Gesellschaft 10 H getätigten Verkäufen siehe auf Seite 46 im Abschnitt II.C.6.f)(2) Verkäufe im Berichtszeitraum.

Die Abrechnung der vorgenannten Verkaufsvorgänge führte zu folgendem Ergebnisbeitrag:

Berechnung Handelsergebnis nach Kosten vor Steuern	in TEUR
Kaufpreis (Verkauf)	16.000
abzüglich Ankaufspreis / Ankaufsnebenkosten, investierter Erhaltungsaufwand	-12.880
abzüglich Verkaufsnebenkosten	-516
Erlös vor Steuern	2.575
entspricht in % vom investierten Betrag	19,2 %

f) Liquidität

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 8,0 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses[15] an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 7,9 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hatte die KVG die Auszahlungen an die Anleger zum Auszahlungstermin 31.07.2021 aufgrund angepasster Planungsparameter ausgesetzt. Die aktuelle Fondsplanung sieht ab dem Kalenderjahr 2021 und bis auf Weiteres eine Auszahlung in Höhe von 1,5 % p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio vor. Zum Auszahlungstermin 30.11.2021 wurden die Auszahlungen in reduzierter Höhe wiederaufgenommen.

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. Die Anleger wurden mit Kundeninformationsschreiben vom 30.06.2021 darüber informiert.

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.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 / 2022 aufgrund des positiven Jahresergebnisses in Höhe von 10,1 Mio. EUR, das durch die an die Anleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1,1 Mio. EUR gemindert wurde, im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 8.983.560,82 EUR (7,0 %) auf 137.218.093,86 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der erneut stark gestiegenen Infektionszahlen im Rahmen der Coronavirus-Krise und der vom Staat ausgerufenen Katastrophensituation, wurde die ursprünglich am 08.12.2021 als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung abgesagt. Anstatt dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020 / 2021 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 24.11.2021 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 30.06.2021 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 30.06.2022 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020 / 2021. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 01.02.2022 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Mit Schreiben vom 30.03.2022 wurde die für den 03.05.2022 als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung aufgrund der geltenden Coronavorgaben und dem Hygienekonzept des Tagungshotels abgesagt. Die offenen Beschlussgegenstände (Neuwahl Anlegerausschuss und Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2021 / 2022) werden auf der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung am 22.11.2022 berücksichtigt.

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

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 Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Immobilienankäufe sind für den Fonds nicht mehr geplant.

Im Zuge seiner Handelstätigkeiten veräußerte der AIF mit Besitzübergang im Berichtsjahr das Objekt Michendorf, Hasenweg 13, 13 A-I, 13 K-M, 15, 15 A-I, 15 K-N (Kaufpreis 8,8 Mio. EUR) sowie ein Drei-Objekte-Portfolio (N-City II) am Standort Nürnberg (Bönerstraße 4, Munkerstraße 5 und Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11) zu einem Kaufpreis in Höhe von 7,2 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verkäufe lag zum 30.06.2022 ein Investitionsstand in Höhe von 213,5 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 228,0 Mio. EUR vor. Davon sind dem AIF aufgrund der Beteiligungsverhältnisse[16] an den Immobilien-Gesellschaften 206,9 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und 220,9 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) zuzurechnen.

Nachdem weiterhin hohe Kosten für Sanierungen und Instandhaltungen erwartet werden, sind die aus den vorgenannten Handelstätigkeiten frei gewordenen Mittel zur Durchführung entsprechender Maßnahmen vorgesehen. Dies soll sich in erhöhten Mieteinnahmen und Wertzuwächsen bei den Immobilien auswirken. Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr in großem Umfang Wohnungssanierungen unter anderen in den Beständen der Nordstern (Flensburg und Rendsburg) sowie in der F 1002 (Sanitz, Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b) umgesetzt. In Letzterem konnten bereits elf von insgesamt zwölf Wohneinheiten zu 6,56 EUR / m^2 (Vorjahr 5,42 EUR / m^2) neu vermietet werden.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung der Mieterträge und Vermietungsstände.

So konnte die Jahresnettokaltmiete aller zum 30.06.2022 im Bestand befindlichen Objekte (2.809 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 10 befanden (like for like Bestand), im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (12,7 Mio. EUR) zum Stand Juni 2022 auf 13,2 Mio. EUR und somit um 1,0 % entwickelt werden. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für die im vollen Geschäftsjahr im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte konnte durch Mietanpassungsverfahren und Neuvermietungen um rd. 2,3 % von 6,52 EUR / m^2 auf 6,67 EUR / m^2 monatlich erhöht werden. Zur Entwicklung der Vermietungsstände wurden aufgrund geplanter sowie fluktuationsbedingter Leerstände vorgenannte Sanierungsarbeiten z.B. in Objekten in Flensburg, Rendsburg und Rostock durchgeführt. Im Portfolio Nordstern sind erste Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes zu verzeichnen.

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

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2022 nach wie vor mit Ausnahme der im Teileigentum erworbenen Einheiten in Berlin, Ahornallee 49a unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) mit Fremdfinanzierungen unterlegt. Im Berichtsjahr wurde ein auslaufender Darlehensvertrag prolongiert.

Hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises für die im Rahmen eines Share Deals erworbenen Beteiligungen von jeweils 94,9 % an der F 1002 und F 1003 bzw. hinsichtlich der Zuordnung der im Rahmen des Share Deals gebildeten Rücklagen (Kapitalkonto II) besteht Uneinigkeit mit der Verkäuferin. Die Argumente dazu wurden schriftlich ausgetauscht. Gegenüber dem Vorjahr haben sich noch keine neuen Erkenntnisse im Sachverhalt ergeben.

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 zum Auszahlungstermin 31.07.2021 als Maßnahme des Liquiditätsmanagements ausgesetzt. Die aktuelle Fondsplanung sieht ab dem Kalenderjahr 2021 und bis auf Weiteres eine Auszahlung in Höhe von 1,5 % p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio vor. So wurden zum Auszahlungstermin 30.11.2021 0,17 % des Kommanditkapitals an die Gesellschafter ausgeschüttet. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapitel I.B.f) Liquidität auf Seite 15 und dem Kapitel II.C.8.b)(1) Entnahmen auf Seite 52 zu entnehmen.

Der NIW des AIF hat sich im Geschäftsjahr 2021 / 2022 im Vergleich zum Vorjahr von 128.234.533,04 EUR auf 137.218.093,86 EUR entwickelt. Die Erhöhung des NIW um 9,0 Mio. EUR ergibt sich per Saldo aus an die Fondsanleger geleistete Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 1,1 Mio. EUR, denen ein positives Jahresergebnis in Höhe von 10,1 Mio. EUR gegenübersteht.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155,6 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 881,91 EUR über dem Wert von 824,17 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 ein positives Gesamtperiodenergebnis von 10,1 Mio. EUR aus, das sich aus einem realisierten Gewinn in Höhe von 799 TEUR und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR zusammensetzt.

Das realisierte Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 634 TEUR reduziert. Hauptursache ist der Rückgang der Zinserträge um 530 TEUR infolge von Darlehenstilgungen der 10 H sowie der Herabsetzung des Darlehenszinses von 7,0 % p.a. auf 4,0 % p.a. Daneben ergab sich bei den Aufwendungen ein Anstieg um 104 TEUR, der im Wesentlichen auf die Verwaltungsvergütung (+55 TEUR) und die sonstigen Aufwendungen (+42 TEUR) entfällt.

Beim nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen ist gegenüber dem Vorjahr ein deutlicher Anstieg um 4,9 Mio. EUR zu verzeichnen. Dieser ist vor allem auf Wertsteigerungen der Immobilien der Bestandsgesellschaften zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2022 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 137,2 Mio. EUR und hat sich damit - bei Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 1,1 Mio. EUR - infolge des positiven Gesamtperiodenergebnisses von 10,1 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr um 9,0 Mio. EUR erhöht. Neben dem Eigenkapital umfasst die Kapitalseite der Bilanz noch Rückstellungen in Höhe von 339 TEUR (davon 157 TEUR latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 10 H) und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 23 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit zum Bilanzstichtag 99,7 % (Vorjahr 99,9 %).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft zur Finanzierung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an die F 1001 und F 1003 Zahlungen in Form von Kapitaleinlagen in Höhe von 470 TEUR geleistet. Auf der anderen Seite sind von der Beteiligungsgesellschaft 10 H durch Darlehenstilgungen (2,3 Mio. EUR) und von der F 1002 und der Nordstern durch die Rückzahlung für Kapitaleinlagen (920 TEUR) finanzielle Mittel in Höhe von 3,2 Mio. EUR an die Fondsgesellschaft zurückgeflossen, so dass sich ein negativer Investitionssaldo in Höhe von 2,7 Mio. EUR ergab.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten durch den Verkauf von Handelsobjekten der 10 H sowie die Reduzierung der Auszahlungen an die Fondsanleger auf 1,5 % p.a. ab dem Kalenderjahr 2021 sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2022 verfügt die Fondsgesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 176 TEUR. Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 8,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist wie im Vorjahr geprägt durch die Beteiligungen (106,9 Mio. EUR), gewährte Gesellschafterdarlehen (23,4 Mio. EUR) und Forderungen an Beteiligungsgesellschaften aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen und Kapitaleinlagen (6,1 Mio. EUR).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage des AIF ist geordnet und umfasst zu nahezu 100 % durch Eigenkapital finanzierte Beteiligungen und Forderungen an mehrheitlich gehaltenen Immobilien-Gesellschaften. Das realisierte Ergebnis der Fondsgesellschaft ist durch Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen und verzinsliche Kapitaleinlagen bei den Beteiligungsgesellschaften nachhaltig positiv. Durch den Verkauf von Handelsobjekten konnten die zur Wertsteigerung der Immobilien durchgeführten Sanierungsmaßnahmen finanziert, die herabgesetzten Anlegerauszahlungen wie zugesagt geleistet und der Bestand an liquiden Mitteln deutlich erhöht werden.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Berichtsjahres bis zum 30.09.2022 dargestellt.

a) Finanzierung

Nach dem 30.06.2022 wurden folgende Darlehensverträge neu abgeschlossen / geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	10 H	Portfolio Knight	2.000	2,050	endfällig	30.06.2024	30.06.2027
2	10 H	Portfolio Köln / Grevenbroich	3.750	1,95	endfällig	30.06.2023	30.06.2024

Bei dem Darlehen gemäß Ziffer 1 handelt es sich um eine Nachfinanzierung für das Portfolio Knight (Berlin, Ahornallee u.a.). Der Vertrag wurde im August 2022 im Zuge der weiteren Bestandsoptimierung neu abgeschlossen. Die Valutierung der Darlehenssumme ist bisher noch nicht erfolgt. Bislang bestand ein im Rahmen des Portfolioankaufes aufgenommenes Darlehen über eine Summe in Höhe von 4,8 Mio. EUR (nominal/effektiv). Das unter Nr. 2 aufgeführte Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. EUR (nominal / effektiv) mit einem ursprünglichen Zinssatz von 1,20 % p.a. wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 30.07.2022 prolongiert.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelasteten 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 unter I.B.f) Liquidität auf Seite 15 und unter I.C.2 Geschäftsverlauf auf Seite 17 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 weiter mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt.

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

Wegen der starken Schwankungen am Zinsmarkt und den Baupreissteigerungen sind die Marktpreisrisiken als mittel einzustufen. Aufgrund von möglichen zukünftigen Liquiditätsengpässen, die bereits zu Liquiditätsvorsorgemaßnahmen in Form von geänderten Auszahlungen an die Anleger geführt haben, besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. 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 10

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

Im Zuge der Bewirtschaftung liegt der Fokus des Fondsmanagements auch weiterhin auf der Entwicklung von Vermietungsstand und Miete und damit auch dem Wertzuwachs der Immobilien.

Der Schwerpunkt der Fondsplanung liegt daher in der bedarfsgerechten Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen. Beispielsweise befindet sich die geplante Balkonsanierung in Rendsburg, Stargarder Straße 23-47 in Vorbereitung. Insgesamt sollen 24 Balkone rückgebaut und wieder neu errichtet werden. In Rostock, Fritz-Reuter-Straße 14 ist neben einer Dachsanierung die Instandsetzung der Dachgeschosseinheit notwendig, um die Vermietungsfähigkeit wiederherzustellen. Die Großbaumaßnahmen zur Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen im Objekt Nürnberg, Frauentorgraben 69 stehen kurz vor der Fertigstellung. Parallel dazu wird bereits mit der Vermarktung begonnen. Auch in Sanitz, Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b befinden sich die Modernisierungsmaßnahmen in den Endzügen.

In der Fondsplanung wird für die in der Bewirtschaftung befindlichen Objekte eine Mietsteigerung von 1,5 % p.a. berücksichtigt. 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 Europäischen 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 werden und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht wird.

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

Für die Verkäufe der Objekte Burg Stargard (Kreuzbruchhof 15-19, 21) und Gielow (August-Bebel-Straße 1, 3) ist eine erste Ansprache des Marktes erfolgt, die Beurkundungen sind noch für das Kalenderjahr 2022 geplant.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sich infolge der aktuellen Entwicklung die Bauzeiten verlängern und die Baukosten steigen. Vor diesem Hintergrund ist derzeit keine Erhöhung der im letzten Jahr festgesetzten Auszahlung in Höhe von 1,5 % p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio an die Anleger möglich. Neben den im März und Juli 2022 getätigten Auszahlungen in Höhe von 0,5 % sollen auch im November planmäßig 0,5 % an die Anleger ausgezahlt werden.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 10 im Geschäftsjahr 2022 / 2023 aus, sofern die vorgenannten Ziele hinsichtlich der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erreicht werden und sich die ab Seite 50 unter Abschnitt II.C.7.k)(3)(b) Aktuelles Risikoprofil beschriebenen möglichen Risiken aus der Coronavirus-Krise oder dem Ukraine-Krieg nicht realisieren.

Erlangen, den 20.10.2022

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				
1. Beteiligungen	106.935.119,99	77,9	97.048.314,76	75,7
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	176.046,03	0,1	94.580,93	0,1
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	30.468.403,30	22,2	31.213.996,70	24,3
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,0	4.900,00	0,0
Summe Aktiva	137.579.569,32		128.361.792,39	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	338.934,41	0,2	96.725,00	0,1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.875,09	0,0	0,00	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	15.664,70	0,0	30.534,00	0,0
b) Andere	1,26	0,0	0,35	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteile	111.247.138,36	81,1	111.542.978,36	87,0
- Kapitalrücklagen	7.779.100,00	5,7	7.779.100,00	6,1
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	18.191.855,50	13,3	8.912.454,68	7,0
Summe Eigenkapital	137.218.093,86	100,0	128.234.533,04	100,0
Summe Passiva	137.579.569,32		128.361.792,39	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2021 / 2022 in EUR	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.046.727,15	3.577.000,63

	Geschäftsjahr 2021 / 2022 in EUR	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in EUR
Summe der Erträge	3.046.727,15	3.577.000,63
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-7.333,34
b) Verwaltungsvergütung	-1.765.251,25	-1.709.809,59
c) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-144.999,98
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-65.102,79	-51.022,85
e) Sonstige Aufwendungen	-272.620,04	-230.804,89
Summe der Aufwendungen	-2.247.974,08	-2.143.970,65
3. Ordentlicher Nettoertrag	798.753,07	1.433.029,98
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	798.753,07	1.433.029,98
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	9.436.805,23	5.223.477,81
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-157.404,41	-859.792,71
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	9.279.400,82	4.363.685,10
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	10.078.153,89	5.796.715,08

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10490 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. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 10.05.2022 und 20.05.2022 statt. 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 die Fondsgesellschaft oder Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 30.06.2022 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von 106,9 Mio. EUR (Vorjahr 97,0 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 / 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[17]
ZBI F 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1001	25.01.2016	100,0 %	23.575	-210	31.615
ZBI F 1002 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1002	01.12.2017	94,9 %	9.566	-1.202	20.720
ZBI F 1003 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1003	01.12.2017	94,9 %	9.654	-99	18.106
NORDSTERN Real Estate GmbH & Co. KG, Erlangen	Nordstern	01.01.2017	94,0 %	-2.235	-821	25.633

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2021 / 2022 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[17]
ZBI Fonds 10 H / GmbH, Erlangen	10 H	15.01.2016	100,0 %	7.001	2.061	10.861
Summe				47.561	-271	106.935
Vorjahr				49.044	171	97.048

[17] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungs-gesellschaft.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr infolge von Kapitaleinlagen im Nettobetrag von 450 TEUR sowie Neubewertungsgewinnen in Höhe von 9,4 Mio. EUR (Vorjahr 4,4 Mio. EUR) um insgesamt 9,9 Mio. EUR erhöht. Zu den Neubewertungsgewinnen haben alle Gesellschaften beigetragen (vgl. Tabelle in Abschnitt II.C.5.b) Nicht realisiertes Ergebnis auf Seite 30).

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr weist der AIF zum 30.06.2022 ein positives Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 18,2 Mio. EUR auf.

b) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR[18]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
F 1001	10	0	0	0
F 1002	14.991	0	69	69
F 1003	14.962	0	80	80
Nordstern	11.170	102	3.075	3.177
10 H	25	0	0	0
Summe	41.158	102	3.224	3.326

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR[19]	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1001	0,0	0	0
F 1002	0,5	0	0
F 1003	0,5	0	0
Nordstern	28,4	0	0
10 H	0,0	0	0
Summe		0	0

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

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

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

c) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 176 TEUR (Vorjahr 95 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

d) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 30,5 Mio. EUR (Vorjahr 31,2 Mio. EUR) umfassen Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung an die 10 H (21,0 Mio. EUR) und die Nordstern (2,6 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 201 TEUR). Des Weiteren enthält der Posten Forderungen aus der gesellschaftsvertraglich geregelten Verzinsung der variablen Kapitalkonten des AIF bei der Nordstern (753 TEUR), der F 1002 (3,0 Mio. EUR) und der F 1003 (3,1 Mio. EUR).

Die Forderungen gegen die 10 H aus Gesellschafterdarlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Tilgungsleistungen aus den Verkaufserlösen der Objekte in Michendorf und Nürnberg um 2,3 Mio. EUR reduziert.

Die Forderungen aus der Verzinsung der variablen Kapitalkonten sind durch die Zinsansprüche für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 um 1,7 Mio. EUR gestiegen. Hiervon entfallen 318 TEUR auf die Nordstern, 638 TEUR auf die F 1002 und 708 TEUR auf die F 1003.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestandes abhängig. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der Forderungen ist deshalb von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auszugehen.

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 339 TEUR (Vorjahr 97 TEUR) resultieren aus latenten Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 10 H (157 TEUR, Vorjahr 0,0 TEUR), Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (122 TEUR, Vorjahr 97 TEUR) und aus Kosten an die Fondsverwaltung (59 TEUR, Vorjahr 0 TEUR).

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) betreffen Vergütungen der Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 16 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) resultieren aus an einzelne Fondsanleger noch nicht geleistete Auszahlungen.

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

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 137,2 Mio. EUR (Vorjahr 128,2 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung ist im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 30 dargestellt. Danach ergibt sich der Zuwachs um 9,0 Mio. EUR aus dem positiven Periodenergebnis in Höhe von 10,1 Mio. EUR, denen Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 1,1 Mio. EUR gegenüberstehen.

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

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

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

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

Zum 30.06.2022 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 3,0 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR) resultieren aus der Verzinsung der Gesellschafterdarlehen an die 10 H (1,3 Mio. EUR, Vorjahr 1,9 Mio. EUR) und die Nordstern (71 TEUR, Vorjahr 71 TEUR) sowie der Verzinsung der variablen Kapitalkonten der Nordstern (318 TEUR, Vorjahr 259 TEUR), der F 1002 (638 TEUR, Vorjahr 635 TEUR) und der F 1003 (708 TEUR, Vorjahr 695 TEUR).

Der Rückgang der Zinserträge aus den der 10 H gewährten Gesellschafterdarlehen um 604 TEUR ist auf im Vor- und Berichtsjahr durch die Beteiligungsgesellschaft geleisteten Tilgungen sowie eine Herabsetzung des Zinssatzes von 7,0 % p.a. auf 4,0 % p.a. ab dem 01.02.2022 zurückzuführen.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 65 TEUR (Vorjahr 51 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 273 TEUR (Vorjahr 231 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	125	125
Gesellschafterversammlung	34	26
Buchführungskosten	58	36
Darlehensmanagement Objektfinanzierung	19	16
Vergütung Anlegerausschuss	4	11
Rechtskosten der Gesellschaft	28	9
Übrige Aufwendungen	5	8
Gesamt	273	231

Insgesamt ergibt sich danach ein positives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 0,8 Mio. EUR im Vergleich zu einem Vorjahresgewinn von 1,4 Mio. EUR. Wesentliche Ursache für den Gewinnrückgang sind die reduzierten Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen an die 10 H.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Der nicht realisierte Gewinn in Höhe von 9,3 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen setzt sich im Vergleich zum Vorjahr (Gewinn von 4,4 Mio. EUR) wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2021 / 2022 in TEUR	Geschäftsjahr 2020 / 2021 in TEUR
Neubewertung der Beteiligungen		
F 1001	1.643	717
F 1002	465	-122
F 1003	1.270	-737
Nordstern	2.862	822
10 H	3.197	3.684
Zwischensumme	9.437	4.364
Latente Steuer aus der Neubewertung der Beteiligung an der 10 H	-157	0
Gesamt	9.279	4.364

Zur Veränderung der wesentlichen Positionen wurde unter II.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auf Seite 27 ausgeführt.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	798.753,07	798.753,07
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-798.753,07	-798.753,07
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	128.234.533,04	128.234.533,04
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.094.593,07	-1.094.593,07
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	789.753,07	789.753,07
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	9.279.400,82	9.279.400,82
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	137.218.093,86	137.218.093,86

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	155.592.000,00	155.592.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	7.779.100,00	7.779.100,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-24.197.643,09	-24.197.643,09
Gutschrift Vorabgewinne[20]	0,00	46.079.877,56	46.079.877,56
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-20.147.218,55	-20.147.218,55
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	18.191.855,50	18.191.855,50
- Belastung Vorabgewinne[20]	0,00	-46.079.877,56	-46.079.877,56
Stand 30.06.2022	0,00	137.218.093,86	137.218.093,86

[20] Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 52 dargestellt.

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	137.218.093,86	128.234.533,04	128.972.661,95	138.134.592,94
Wertentwicklung absolut in EUR	8.983.560,82	-738.128,91	-9.161.930,99	1.484.475,57

Jahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Wertentwicklung in %	7,0	-0,6	-6,6	1,1

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

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

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

e) Bestand der zum 30.06.2022 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	W	1920
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	W	2006
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	W	1920
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	M	1903
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	W	1910
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	W	2018
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	W	1900
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	W	1999
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21	W	1963
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	W	1965
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	W	1968
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	W	1900
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	M	1996
14	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29	W	1976
15	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße 19-31, Gneisenauweg 1-7,16-18	W	1975
16	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28	W	1900
17	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1-6, 19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9	W	1958
18	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	W	1983
19	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13	W	1910

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
20	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2	W	1910
21	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23	W	1910
22	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	W	1920
23	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	M	1910
24	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	M	1973
25	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	S	1900
26	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Mosel-straße 2	W	1959
27	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodin-ger Straße 12-12a	W	1963
28	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	W	1960
29	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	W	1973
30	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	W	1965
31	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	M	1995
32	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	W	1955
33	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	W	1900
34	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	W	1964
35	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	W	1950
36	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	W	1910
37	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	W	1973
38	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	W	1977
39	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	W	1985
40	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	W	1985
41	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	W	1930
42	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	W	1976
43	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukind-straße 1	W	1958
44	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	W	1958
45	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungera-de, 15-21 ungerade	W	1936

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
46	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	W	1950
47	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	W	1971
48	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	W	1951
49	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	W	1972
50	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	W	1983
51	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchen 1, 3	W	1938
52	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	W	1994
53	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21	S	1900
54	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	S	1900
55	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	W	1959
56	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	W	1972
57	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	W	1969
58	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	W	1995
59	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	G	1967
60	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	W	1956
61	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	W	1978
62	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	W	1954
63	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	W	1961
64	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a	W	1954
65	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	W	1977
66	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	W	1954

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
67	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade	W	1965
68	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	M	1920
69	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	M	1930
70	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	M	1900
71	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	W	1900
72	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	W	1915
73	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	M	1930
74	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	M	1930
75	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	W	1920
76	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	W	1900
77	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	W	1900
78	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	W	1900
79	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	W	1900
80	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	W	1900
81	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	W	1900
82	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	M	1900
83	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	W	1900
84	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	W	1920
85	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	W	1928
86	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	W	1920
87	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	M	1920
88	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	W	1922
89	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	M	1904
90	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	W	1930
91	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	W	1900
92	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	M	1900
93	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	W	1900
94	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	W	1927
95	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	W	1950
96	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	W	1905
97	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	W	1905

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[A]	Baujahr
98	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	W	1905
99	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	W	1905
100	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	W	1900
101	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	W	1935
102	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	M	1900
103	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	W	1970
104	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16	W	1956
105	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	W	2004
106	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	W	1900
107	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	W	1900
108	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolf-gang-Heinze-Straße 21	W	1908
109	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	W	1900
110	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	W	1900
111	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	W	1920
112	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	W	1920
113	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	W	2005
114	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	W	1900
115	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	M	1900
116	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	W	1996
117	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	W	1920
118	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	W	2000
119	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	W	1920
Summe						

Nr.	Gesellschaft	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile C
1	F 1003	-	01.12.2017	611	-
2	10 H	-	01.07.2017	395	-
3	10 H	2003	01.07.2017	1.241	-
4	10 H	2003	01.07.2017	777	-
5	10 H	2002	01.07.2017	1.057	-
6	10 H	-	01.07.2019	1.142	-
7	F 1001	1993	01.07.2017	1.933	-

Nr.	Gesellschaft	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile C
8	F 1002	-	01.12.2017	11.841	-
9	F 1002	-	01.12.2017	34.375	-
10	10 H	-	01.04.2019	843	-
11	10 H	-	01.09.2019	3.287	-
12	F 1001	-	01.11.2018	1.270	-
13	F 1001	-	01.11.2018	2.000	-
14	Nordstern	-	01.01.2017	1.903	-
15	Nordstern	2015	01.01.2017	13.440	-
16	Nordstern	-	01.01.2017	733	-
17	Nordstern	-	01.01.2017	32.550	-
18	Nordstern	-	01.01.2017	6.057	-
19	Nordstern	-	01.01.2017	915	-
20	Nordstern	-	01.01.2017	492	-
21	Nordstern	-	01.01.2017	330	-
22	F 1003	-	01.12.2017	3.739	-
23	F 1002	-	01.12.2017	679	-
24	10 H	-	01.06.2017	1.003	-
25	10 H	-	01.06.2017	138	-
26	F 1001	-	01.05.2018	1.204	-
27	F 1001	2017	01.11.2018	3.625	-
28	10 H	-	01.06.2017	645	-
29	10 H	-	01.06.2017	647	-
30	10 H	-	01.06.2017	771	-
31	F 1003	-	01.12.2017	1.961	-
32	10 H	-	31.12.2016	215	-
33	10 H	-	31.12.2016	320	-
34	10 H	-	31.12.2016	581	-
35	10 H	-	31.12.2016	360	-
36	10 H	2013	31.12.2016	630	-
37	10 H	-	01.04.2019	3.109	-
38	10 H	-	01.04.2019	1.734	-
39	F 1002	-	01.12.2017	2.600	-

Nr.	Gesellschaft	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile C
40	F 1002	-	01.12.2017	4.220	-
41	F 1001	-	01.05.2018	472	-
42	F 1001	-	01.05.2018	652	-
43	F 1001	-	01.05.2018	973	-
44	F 1001	-	01.05.2018	1.762	-
45	F 1001	-	01.12.2017	3.373	-
46	F 1001	-	01.12.2017	1.563	-
47	F 1001	-	01.02.2018	4.524	-
48	F 1001	-	01.12.2017	6.702	-
49	F 1001	-	01.02.2018	2.066	-
50	F 1001	-	01.02.2018	5.995	-
51	F 1001	-	01.12.2017	7.510	-
52	F 1001	-	01.12.2017	6.602	-
53	F 1001	-	01.12.2017	1.102	-
54	F 1001	-	01.12.2017	71	-
55	F 1001	-	01.12.2017	1.373	-
56	F 1001	-	01.12.2017	1.643	-
57	F 1001	-	01.12.2017	1.817	-
58	F 1001	-	01.12.2017	3.474	-
59	F 1001	-	01.12.2017	500	-
60	F 1001	-	01.12.2017	1.452	-
61	F 1001	-	01.12.2017	4.493	-
62	Nordstern	-	01.01.2017	5.779	-
63	Nordstern	-	01.01.2017	38.902	-
64	Nordstern	-	01.01.2017	8.936	-
65	Nordstern	-	01.01.2017	7.436	-
66	Nordstern	-	01.01.2017	11.196	-
67	Nordstern	-	01.01.2017	20.856	-
68	F 1003	-	01.12.2017	616	-
69	F 1003	-	01.12.2017	386	-
70	F 1003	-	01.12.2017	772	-
71	F 1003	-	01.12.2017	272	-

Nr.	Gesellschaft	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile C
72	F 1002	-	01.12.2017	199	-
73	F 1003	-	01.12.2017	419	-
74	F 1003	-	01.12.2017	516	-
75	F 1003	-	01.12.2017	2.000	-
76	F 1002	-	01.12.2017	339	-
77	F 1003	-	01.12.2017	345	-
78	F 1003	-	01.12.2017	598	-
79	F 1003	-	01.12.2017	365	-
80	F 1003	-	01.12.2017	219	-
81	F 1003	-	01.12.2017	245	-
82	F 1003	-	01.12.2017	258	-
83	F 1002	-	01.12.2017	602	-
84	F 1002	-	01.12.2017	324	-
85	F 1002	-	01.12.2017	475	-
86	F 1003	-	01.12.2017	237	-
87	F 1002	-	01.12.2017	197	-
88	F 1002	-	01.12.2017	473	-
89	F 1002	-	01.12.2017	497	-
90	F 1002	-	01.12.2017	229	-
91	F 1002	-	01.12.2017	172	-
92	F 1003	-	01.12.2017	245	-
93	F 1002	-	01.12.2017	288	-
94	F 1002	-	01.12.2017	594	-
95	F 1003	-	01.12.2017	610	-
96	F 1002	-	01.12.2017	425	-
97	F 1002	-	01.12.2017	457	-
98	F 1002	-	01.12.2017	489	-
99	F 1002	-	01.12.2017	521	-
100	F 1003	-	01.12.2017	440	-
101	F 1002	-	01.12.2017	243	-
102	F 1003	-	01.12.2017	189	-
103	F 1002	-	01.12.2017	1.439	-

Nr.	Gesellschaft	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[B]	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile C
104	F 1003	-	01.12.2017	4.204	-
105	F 1002	-	01.12.2017	3.492	-
106	F 1002	-	01.12.2017	1.226	-
107	F 1002	-	01.12.2017	311	-
108	F 1003	-	01.12.2017	817	-
109	F 1003	-	01.12.2017	1.034	-
110	F 1003	-	01.12.2017	507	-
111	F 1002	-	01.12.2017	562	-
112	F 1002	-	01.12.2017	539	-
113	F 1003	-	01.12.2017	2.224	-
114	F 1003	-	01.12.2017	1.489	-
115	F 1003	-	01.12.2017	224	-
116	F 1003	-	01.12.2017	3.404	-
117	F 1003	-	01.12.2017	230	-
118	F 1003	-	01.12.2017	7.680	-
119	F 1003	-	01.12.2017	213	-
Summe				341.448	

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
1	F 1003	274	274	0	W
2	10 H	232	232	0	Si, F, Bt
3	10 H	1.130	1.130	0	Bt, S
4	10 H	888	539	349	D, F, Bt
5	10 H	2.519	2.102	417	Bt, S
6	10 H	1.576	1.576	0	A, F, B
7	F 1001	2.877	2.877	0	D, Sa
8	F 1002	5.430	5.430	0	Si, Sa, F, Bt
9	F 1002	2.340	2.340	0	D, Si, F, Bt
10	10 H	612	612	0	Sa, Ft, B
11	10 H	1.815	1.815	0	Sa, F, B
12	F 1001	702	593	109	Si, Sa, F
13	F 1001	1.833	828	1.005	Si, Sa, A, F, Bt
14	Nordstern	1.716	1.716	0	Sa, Ft, Bt

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
15	Nordstern	4.631	4.631	0	Si, B
16	Nordstern	1.126	1.126	0	Si, Sa, Bt
17	Nordstern	14.465	14.324	141	Si, Sa, A, F, Bt
18	Nordstern	4.485	4.485	0	Si, Sa, A, F, B
19	Nordstern	1.283	1.147	136	Sa, B
20	Nordstern	847	847	0	F, B
21	Nordstern	583	583	0	W
22	F 1003	720	720	0	Bt
23	F 1002	615	340	275	Si, Sa
24	10 H	1.307	707	600	Sa, F, Bt
25	10 H	0	0	0	Si
26	F 1001	785	785	0	B
27	F 1001	6.615	5.806	809	Si, Sa, A, Ft, Bt, S
28	10 H	544	544	0	Sa, Ft, B
29	10 H	488	488	0	Sa, Ft, B
30	10 H	695	695	0	Sa, F, B
31	F 1003	3.760	2.259	1.501	D, Sa, A, F, Bt
32	10 H	562	562	0	W, Sa
33	10 H	722	658	64	W
34	10 H	1.440	1.324	116	W, Sa
35	10 H	688	688	0	W
36	10 H	824	735	89	G
37	10 H	1.827	1.827	0	W
38	10 H	1.337	1.337	0	W
39	F 1002	1.808	1.808	0	W
40	F 1002	2.931	2.931	0	W
41	F 1001	908	735	173	W
42	F 1001	860	756	104	M
43	F 1001	731	731	0	W
44	F 1001	892	892	0	W
45	F 1001	2.492	2.492	0	W
46	F 1001	891	891	0	W

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
47	F 1001	2.874	2.874	0	B
48	F 1001	1.860	1.860	0	Ft
49	F 1001	1.696	1.696	0	A, B
50	F 1001	3.257	3.257	0	Si, B, S
51	F 1001	2.503	2.503	0	Ft
52	F 1001	5.794	5.794	0	Si, Bt
53	F 1001	0	0	0	Si
54	F 1001	0	0	0	Si
55	F 1001	1.153	1.153	0	Si, Bt
56	F 1001	1.450	1.450	0	Si, A, B
57	F 1001	974	974	0	Si, B
58	F 1001	2.386	2.386	0	Si, Sa, B
59	F 1001	95	0	95	G
60	F 1001	1.236	1.190	46	Bt
61	F 1001	2.528	2.528	0	Si, B
62	Nordstern	2.543	2.543	0	W
63	Nordstern	9.602	8.398	1.204	Si, Sa, Bt
64	Nordstern	2.889	2.889	0	W
65	Nordstern	3.644	3.644	0	A, Bt
66	Nordstern	4.154	4.154	0	Sa, Bt
67	Nordstern	7.646	7.646	0	Si, Sa, Bt
68	F 1003	505	276	229	D
69	F 1003	849	670	179	Bt
70	F 1003	677	325	352	Sa, Bt
71	F 1003	324	324	0	F, Bt
72	F 1002	405	405	0	D
73	F 1003	536	210	326	D, A, Bt
74	F 1003	651	407	244	Bt
75	F 1003	327	327	0	Si, Sa, Bt
76	F 1002	342	304	38	F, Bt
77	F 1003	344	344	0	Sa
78	F 1003	331	331	0	Sa

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2	Nutzfläche Gewerbe in m^2	Ausstattungsmerkmale[D]
79	F 1003	344	344	0	W
80	F 1003	325	325	0	W
81	F 1003	320	275	45	Bt
82	F 1003	439	325	114	Bt
83	F 1002	802	802	0	Si, F
84	F 1002	431	431	0	F
85	F 1002	628	575	53	D, Bt
86	F 1003	547	547	0	D, Bt
87	F 1002	313	233	80	D
88	F 1002	381	321	60	D, F, Bt
89	F 1002	973	748	225	Bt
90	F 1002	777	638	139	D
91	F 1002	418	418	0	W
92	F 1003	342	237	105	Bt
93	F 1002	570	570	0	F
94	F 1002	555	555	0	Si, F, Bt
95	F 1003	248	248	0	F, Bt
96	F 1002	378	378	0	D, F, Bt
97	F 1002	378	378	0	D, F, Bt
98	F 1002	379	379	0	D, F, Bt
99	F 1002	384	384	0	D, F, Bt
100	F 1003	448	359	89	D, Si, Bt
101	F 1002	476	422	54	F, Bt
102	F 1003	482	379	103	M
103	F 1002	795	795	0	W
104	F 1003	1.889	1.889	0	Sa, F, B
105	F 1002	1.145	1.145	0	Sa, Bt
106	F 1002	1.851	1.851	0	D, Si, Sa
107	F 1002	563	563	0	D, Si
108	F 1003	1.762	1.476	286	D, A, Bt
109	F 1003	579	579	0	Ft, Bt
110	F 1003	481	481	0	Sa

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[D]
111	F 1002	664	664	0	W
112	F 1002	583	583	0	W
113	F 1003	929	929	0	Bt
114	F 1003	1.110	1.110	0	D, Sa, Ft
115	F 1003	556	416	140	D, F, Bt
116	F 1003	1.548	1.548	0	Sa, Bt
117	F 1003	336	336	0	F, Bt
118	F 1003	3.938	3.767	171	Sa, A, Bt
119	F 1003	296	296	0	W
Summe		179.744	169.479	10.265	

[A] W = Mietwohngrundstück (> 80 % Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80 % Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)

[B] Übergang von Nutzen und Lasten

[C] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)

[D] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	100,0 %	100,0 %
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	100,0 %	100,0 %
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	100,0 %	100,0 %
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	100,0 %	100,0 %
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	100,0 %	100,0 %
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	100,0 %	100,0 %
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	90,6 %	90,6 %
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	98,0 %	98,0 %
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21[K]	57,3 %	57,3 %
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	100,0 %	100,0 %
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	100,0 %	100,0 %
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	90,6 %	88,9 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	96,2 %	91,7 %
14	Nordstern	24939	Flensburg	Bauer Landstraße 23a, 23b, 29 K	80,9 %	80,9 %
15	Nordstern	24944	Flensburg	Blücherstraße19-31, Gneisenau-weg 1-7, 16-18	93,2 %	93,2 %
16	Nordstern	24937	Flensburg	Friesische Straße 28[K]	70,3 %	70,3 %
17	Nordstern	24937	Flensburg	Hafendamm 12, 13[K]	58,9 %	59,6 %
18	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 2[K]	45,1 %	45,1 %
19	Nordstern	24941	Flensburg	Husumer Straße 23	100,0 %	100,0 %
20	Nordstern	24941	Flensburg	Lundweg 1-6,19-25, Rude 22-28, 34, Rode Möhl 1-9	87,7 %	88,6 %
21	Nordstern	24941	Flensburg	Nikolaus-Matthiesen-Straße 14, 16, 20	86,8 %	86,8 %
22	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3 K	44,3 %	44,3 %
23	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	100,0 %	100,0 %
24	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	83,6 %	84,3 %
25	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11[K]	-	-
26	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Mosel-straße 2	100,0 %	100,0 %
27	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodin-ger Straße 12-12a	91,9 %	92,9 %
28	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30[K]	66,4 %	66,4 %
29	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	87,3 %	87,3 %
30	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20[K]	35,3 %	35,3 %
31	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	90,0 %	83,4 %
32	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	100,0 %	100,0 %
33	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	90,6 %	89,7 %
34	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69[K]	61,4 %	58,0 %
35	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	93,5 %	93,5 %
36	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	100,0 %	100,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
37	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	100,0 %	100,0 %
38	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	93,4 %	93,4 %
39	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	96,1 %	96,1 %
40	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	98,3 %	98,3 %
41	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	100,0 %	100,0 %
42	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	100,0 %	100,0 %
43	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	90,0 %	90,0 %
44	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	90,8 %	90,8 %
45	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	97,9 %	97,9 %
46	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	87,0 %	87,0 %
47	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	92,2 %	92,2 %
48	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	89,4 %	89,4 %
49	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	95,8 %	95,8 %
50	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2,5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3	96,4 %	96,4 %
51	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	100,0 %	100,0 %
52	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	93,6 %	93,6 %
53	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21[K]	-	-
54	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	-	-
55	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	91,1 %	91,1 %
56	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	95,2 %	95,2 %
57	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2[K]	0,0 %	-
58	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	85,9 %	85,9 %
59	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9[K]	77,2 %	77,2 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
60	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	96,3 %	96,1 %
61	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	96,9 %	96,9 %
62	Nordstern	24768	Rendsburg	Graf-Zeppelin-Straße 9-15, Lilienthalstraße 10-16a	98,4 %	98,4 %
63	Nordstern	24768	Rendsburg	Johannes-Brahms-Straße 11, 13, 15, 17	90,9 %	90,9 %
64	Nordstern	24768	Rendsburg	Kampenweg 7, 16, 18, 20, 22, Flensburger Straße 39, 39A	84,0 %	84,0 %
65	Nordstern	24768	Rendsburg	Niebüller Straße 1-15, Rotenhöfer Weg 40-42	87,9 %	87,9 %
66	Nordstern	24768	Rendsburg	Ostlandstraße 1-29, 12-40, Tilsiter Straße 17-19	82,0 %	88,9 %
67	Nordstern	24768	Rendsburg	Stargarder Straße 23-47 ungerade	91,1 %	91,1 %
68	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	100,0 %	100,0 %
69	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	82,8 %	94,0 %
70	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	92,2 %	100,0 %
71	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	100,0 %	100,0 %
72	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	100,0 %	100,0 %
73	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	100,0 %	100,0 %
74	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	92,0 %	87,2 %
75	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	100,0 %	100,0 %
76	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	100,0 %	100,0 %
77	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	100,0 %	100,0 %
78	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	86,7 %	86,7 %
79	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	100,0 %	100,0 %
80	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	100,0 %	100,0 %
81	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	100,0 %	100,0 %
82	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	100,0 %	100,0 %
83	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	100,0 %	100,0 %
84	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	100,0 %	100,0 %
85	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	100,0 %	100,0 %
86	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	100,0 %	100,0 %
87	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	100,0 %	100,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
88	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	100,0 %	100,0 %
89	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	89,5 %	100,0 %
90	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	100,0 %	100,0 %
91	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	90,4 %	90,4 %
92	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	100,0 %	100,0 %
93	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	100,0 %	100,0 %
94	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	100,0 %	100,0 %
95	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	100,0 %	100,0 %
96	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	100,0 %	100,0 %
97	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	100,0 %	100,0 %
98	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	100,0 %	100,0 %
99	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	100,0 %	100,0 %
100	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	100,0 %	100,0 %
101	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	100,0 %	100,0 %
102	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	100,0 %	100,0 %
103	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	90,1 %	90,1 %
104	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16	86,4 %	86,4 %
105	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	87,2 %	87,2 %
106	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	85,4 %	85,4 %
107	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolf-gang-Heinze-Straße 21[K]	77,9 %	93,0 %
108	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	85,0 %	85,0 %
109	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	84,4 %	84,4 %
110	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	87,2 %	87,2 %
111	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17[K]	76,5 %	76,5 %
112	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	100,0 %	100,0 %
113	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70[K]	78,3 %	78,3 %
114	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8[K]	68,3 %	68,3 %
115	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19[K]	74,8 %	100,0 %
116	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	100,0 %	100,0 %
117	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	100,0 %	100,0 %
118	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	100,0 %	100,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[E]	Vermietungsstand Wohnen[E]
119	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	100,0 %	100,0 %
Summe					90,3 %	90,9 %

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
1	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
2	10 H	-	0,0 %	-	-	-
3	10 H	-	0,0 %	-	-	-
4	10 H	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,75
5	10 H	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,77
6	10 H	-	0,0 %	-	-	-
7	F 1001	-	9,4 %	-	-	-
8	F 1002	-	2,0 %	-	-	-
9	F 1002	-	42,7 %	-	-	-
10	10 H	-	0,0 %	-	-	-
11	10 H	-	0,0 %	-	-	-
12	F 1001	100,0 %	9,4 %	0,0 %	100,0 %	3,51
13	F 1001	100,0 %	3,8 %	24,0 %	76,0 %	2,62
14	Nordstern	-	19,1 %	-	-	-
15	Nordstern	-	6,8 %	-	-	-
16	Nordstern	-	29,7 %	-	-	-
17	Nordstern	52,9 %	41,1 %	0,0 %	100,0 %	0,08
18	Nordstern	-	54,9 %	-	-	-
19	Nordstern	-	0,0 %	-	-	-
20	Nordstern	0,0 %	12,3 %	-	-	-
21	Nordstern	-	13,2 %	-	-	-
22	F 1003	-	55,7 %	-	-	-
23	F 1002	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
24	10 H	82,7 %	16,4 %	30,4 %	69,6 %	2,30
25	10 H	-	-	-	-	-
26	F 1001	-	0,0 %	-	-	-
27	F 1001	84,9 %	8,1 %	81,6 %	18,4 %	2,25
28	10 H	-	33,6 %	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
29	10 H	-	12,7 %	-	-	-
30	10 H	-	64,7 %	-	-	-
31	F 1003	100,0 %	10,0 %	27,7 %	72,3 %	2,90
32	10 H	-	0,0 %	-	-	-
33	10 H	100,0 %	9,4 %	100,0 %	0,0 %	-
34	10 H	100,0 %	38,6 %	0,0 %	100,0 %	2,09
35	10 H	-	6,5 %	-	-	-
36	10 H	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	3,51
37	10 H	-	0,0 %	-	-	-
38	10 H	-	6,6 %	-	-	-
39	F 1002	-	3,9 %	-	-	-
40	F 1002	-	1,7 %	-	-	-
41	F 1001	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,59
42	F 1001	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
43	F 1001	-	10,0 %	-	-	-
44	F 1001	-	9,2 %	-	-	-
45	F 1001	-	2,1 %	-	-	-
46	F 1001	-	13,0 %	-	-	-
47	F 1001	-	7,8 %	-	-	-
48	F 1001	-	10,6 %	-	-	-
49	F 1001	-	4,2 %	-	-	-
50	F 1001	-	3,6 %	-	-	-
51	F 1001	-	0,0 %	-	-	-
52	F 1001	-	6,4 %	-	-	-
53	F 1001	-	-	-	-	-
54	F 1001	-	-	-	-	-
55	F 1001	-	8,9 %	-	-	-
56	F 1001	-	4,8 %	-	-	-
57	F 1001	0,0 %	100,0 %	-	-	-
58	F 1001	-	14,1 %	-	-	-
59	F 1001	-	22,8 %	-	-	-

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
60	F 1001	100,0 %	3,7 %	100,0 %	0,0 %	-
61	F 1001	-	3,1 %	-	-	-
62	Nordstern	-	1,6 %	-	-	-
63	Nordstern	-	9,1 %	-	-	-
64	Nordstern	-	16,0 %	-	-	-
65	Nordstern	-	12,1 %	-	-	-
66	Nordstern	33,6 %	18,0 %	11,1 %	88,9 %	0,72
67	Nordstern	-	8,9 %	-	-	-
68	F 1003	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,08
69	F 1003	40,8 %	17,2 %	100,0 %	0,0 %	-
70	F 1003	84,9 %	7,8 %	0,0 %	100,0 %	3,25
71	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
72	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
73	F 1003	100,0 %	0,0 %	73,0 %	27,0 %	0,50
74	F 1003	100,0 %	8,0 %	0,0 %	100,0 %	0,50
75	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
76	F 1002	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
77	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
78	F 1003	-	13,3 %	-	-	-
79	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
80	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
81	F 1003	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
82	F 1003	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,18
83	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
84	F 1002	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	1,00
85	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
86	F 1002	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	3,84
87	F 1002	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
88	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
89	F 1002	54,7 %	10,5 %	100,0 %	0,0 %	-
90	F 1002	100,0 %	0,0 %	43,8 %	56,3 %	2,84

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand Gewerbe[E]	Leerstandsquote gesamt[E]	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[F]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[F]	Restlaufzeit in Jahren[F]
91	F 1002	-	9,6 %	-	-	-
92	F 1003	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	1,84
93	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
94	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
95	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
96	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
97	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
98	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
99	F 1002	-	0,0 %	-	-	-
100	F 1003	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	-
101	F 1002	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	2,09
102	F 1003	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	1,00
103	F 1002	-	9,9 %	-	-	-
104	F 1003	-	13,6 %	-	-	-
105	F 1002	-	12,8 %	-	-	-
106	F 1002	-	14,6 %	-	-	-
107	F 1003	0,0 %	22,1 %	-	-	-
108	F 1003	-	15,0 %	-	-	-
109	F 1003	-	15,6 %	-	-	-
110	F 1002	-	12,8 %	-	-	-
111	F 1002	-	23,5 %	-	-	-
112	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
113	F 1002	-	21,7 %	-	-	-
114	F 1003	-	31,7 %	-	-	-
115	F 1003	0,0 %	25,2 %	-	-	-
116	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
117	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
118	F 1003	100,0 %	0,0 %	77,7 %	22,3 %	1,42
119	F 1003	-	0,0 %	-	-	-
Summe		80,4 %	9,7 %	30,2 %	69,8 %	1,90

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete[G] in TEUR	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
1	F 1003	21	23	0,0 %	340	37,1 %
2	10 H	27	31	9,9 %	820	0,0 %
3	10 H	74	97	0,0 %	2.280	32,2 %
4	10 H	108	121	0,0 %	3.030	50,1 %
5	10 H	219	254	0,0 %	6.970	37,2 %
6	10 H	231	246	0,0 %	6.850	51,1 %
7	F 1001	208	242	9,9 %	4.950	44,4 %
8	F 1002	401	421	3,1 %	6.200	47,6 %
9	F 1002	66	117	43,1 %	710	63,9 %
10	10 H	45	52	0,0 %	860	43,8 %
11	10 H	173	186	1,7 %	3.540	52,3 %
12	F 1001	58	72	10,7 %	1.540	57,8 %
13	F 1001	192	209	5,4 %	4.550	50,8 %
14	Nordstern	113	151	20,5 %	2.200	48,9 %
15	Nordstern	367	434	7,3 %	7.220	49,6 %
16	Nordstern	60	100	33,4 %	1.300	49,8 %
17	Nordstern	61	111	42,9 %	1.610	54,0 %
18	Nordstern	26	71	59,6 %	840	45,9 %
19	Nordstern	50	51	0,0 %	760	39,6 %
20	Nordstern	1.075	1.401	13,9 %	19.000	45,4 %
21	Nordstern	323	421	16,8 %	5.320	59,9 %
22	F 1003	20	43	54,6 %	190	62,5 %
23	F 1002	42	46	0,0 %	840	47,6 %
24	10 H	121	159	14,2 %	2.430	57,0 %
25	10 H	2	7	72,7 %	77	0,0 %
26	F 1001	53	59	0,0 %	880	52,7 %
27	F 1001	369	510	10,0 %	6.390	53,2 %
28	10 H	35	59	36,3 %	1.380	50,2 %
29	10 H	52	62	16,2 %	1.460	44,3 %
30	10 H	21	82	71,9 %	1.820	56,3 %

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete[G] in TEUR	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
31	F 1003	264	287	9,3 %	3.250	50,3 %
32	10 H	65	67	1,5 %	1.360	37,2 %
33	10 H	56	80	12,5 %	1.670	37,4 %
34	10 H	85	178	44,1 %	3.410	36,5 %
35	10 H	67	81	7,0 %	1.710	32,5 %
36	10 H	98	103	0,0 %	2.180	38,9 %
37	10 H	148	186	0,0 %	4.200	41,0 %
38	10 H	111	131	8,3 %	2.920	47,9 %
39	F 1002	156	181	5,5 %	3.480	38,3 %
40	F 1002	222	264	1,8 %	5.260	41,0 %
41	F 1001	66	71	0,0 %	1.040	53,6 %
42	F 1001	64	69	3,0 %	980	50,9 %
43	F 1001	46	53	9,9 %	810	54,3 %
44	F 1001	61	69	8,9 %	990	58,6 %
45	F 1001	167	194	2,3 %	2.710	49,5 %
46	F 1001	55	70	14,1 %	1.000	47,6 %
47	F 1001	124	151	8,8 %	2.010	52,6 %
48	F 1001	201	250	11,5 %	3.580	51,9 %
49	F 1001	127	143	4,5 %	2.110	55,0 %
50	F 1001	176	203	3,8 %	2.810	51,4 %
51	F 1001	240	243	0,0 %	3.720	56,2 %
52	F 1001	475	525	7,1 %	8.270	51,3 %
53	F 1001	2	5	60,2 %	63	0,0 %
54	F 1001	1	1	0,0 %	12	0,0 %
55	F 1001	64	76	9,8 %	1.120	51,3 %
56	F 1001	219	245	6,8 %	3.500	54,6 %
57	F 1001	3	8	69,5 %	81	0,0 %
58	F 1001	71	89	14,5 %	1.280	52,7 %
59	F 1001	87	118	23,6 %	1.690	57,7 %
60	F 1001	81	94	4,7 %	1.390	51,9 %

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete[G] in TEUR	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
61	F 1001	189	213	3,1 %	3.370	51,1 %
62	Nordstern	220	252	1,8 %	3.130	58,3 %
63	Nordstern	221	284	10,5 %	3.200	61,9 %
64	Nordstern	182	229	16,9 %	2.760	56,6 %
65	Nordstern	276	337	12,9 %	4.140	61,0 %
66	Nordstern	555	730	20,0 %	8.330	60,9 %
67	Nordstern	453	570	12,4 %	6.920	53,8 %
68	F 1003	40	42	0,0 %	630	38,3 %
69	F 1003	75	92	19,3 %	1.910	43,7 %
70	F 1003	47	54	7,8 %	1.070	44,7 %
71	F 1003	26	32	0,0 %	710	39,0 %
72	F 1002	38	40	0,0 %	850	42,8 %
73	F 1003	57	59	0,0 %	1.220	40,7 %
74	F 1003	42	49	10,6 %	1.030	44,4 %
75	F 1003	31	32	0,0 %	650	40,4 %
76	F 1002	37	39	0,0 %	780	47,5 %
77	F 1003	37	40	0,0 %	870	43,0 %
78	F 1003	29	35	12,0 %	700	47,3 %
79	F 1003	33	34	0,0 %	760	40,7 %
80	F 1003	30	32	0,0 %	720	41,0 %
81	F 1003	30	31	0,0 %	680	42,4 %
82	F 1003	46	47	0,0 %	1.070	42,7 %
83	F 1002	40	44	0,0 %	990	39,6 %
84	F 1002	58	62	0,0 %	1.440	45,5 %
85	F 1003	51	53	0,0 %	1.150	42,3 %
86	F 1002	37	37	0,0 %	740	41,8 %
87	F 1002	32	36	0,0 %	790	42,8 %
88	F 1002	72	75	0,0 %	1.570	42,6 %
89	F 1002	70	91	11,4 %	1.890	44,4 %
90	F 1002	73	74	0,0 %	1.690	41,3 %

Nr.	Gesellschaft	Jahresnettokaltmiete[G] in TEUR	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungsentgelt-ausfallquote[H]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[I]	Fremdfinanzierungsquote[J]
91	F 1002	37	43	9,8 %	960	43,9 %
92	F 1003	29	33	0,0 %	660	42,0 %
93	F 1002	52	55	0,0 %	1.170	44,3 %
94	F 1002	51	54	0,0 %	1.240	42,7 %
95	F 1003	23	25	0,0 %	520	38,8 %
96	F 1002	34	37	0,0 %	770	43,9 %
97	F 1002	36	37	0,0 %	780	43,8 %
98	F 1002	35	38	0,0 %	780	43,4 %
99	F 1002	38	38	0,0 %	790	43,3 %
100	F 1003	43	43	0,0 %	960	41,6 %
101	F 1002	43	49	0,0 %	1.050	37,0 %
102	F 1003	48	49	0,0 %	1.020	43,4 %
103	F 1002	56	67	11,0 %	930	37,9 %
104	F 1003	119	145	15,6 %	2.050	48,5 %
105	F 1002	91	110	13,3 %	1.760	43,0 %
106	F 1002	136	168	16,0 %	2.380	43,7 %
107	F 1003	118	156	19,7 %	2.270	48,1 %
108	F 1003	37	45	16,0 %	700	47,3 %
109	F 1003	33	40	15,5 %	580	42,2 %
110	F 1002	43	52	13,9 %	790	40,6 %
111	F 1002	32	45	25,5 %	650	58,7 %
112	F 1003	90	95	0,0 %	1.600	49,5 %
113	F 1002	32	46	23,6 %	660	39,8 %
114	F 1003	55	90	34,5 %	1.290	29,0 %
115	F 1003	34	47	24,6 %	700	36,5 %
116	F 1003	142	149	0,7 %	2.750	45,6 %
117	F 1003	28	28	0,0 %	450	42,4 %
118	F 1003	357	378	0,8 %	6.740	48,6 %
119	F 1003	26	27	0,0 %	390	38,8 %
Summe		13.238	16.007	10,5 %	258.113	48,1 %

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

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

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

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

[I] Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes.

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

[K] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20 % sind wie folgt zu erläutern: Burg Stargard (Zeile 9) und Gielow (Zeile 22): Die Objekte befinden sich im Verkaufsprozess. Flensburg (Zeile 14): Es liegt ein sanierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand vor. Die Wohnungen gehen nach abgeschlossener Sanierung in die Vermietung über. Flensburg (Zeilen 16, 18): Es sind Wohnungen zum Teil aus statischen Gründen nicht vermietbar, es muss zunächst eine Kellersanierung vorgenommen werden. Flensburg (Zeile 17): Es müssen Wohnungen mit hohem Aufwand saniert werden. Grevenbroich (Zeile 25): Hier handelt es sich ausschließlich um nicht vermietete Garagenstellplätze, für die aufgrund der Lage (umliegendes Einkaufszentrum mit eigenem Parkplatz sowie großer WEG mit eigenem TG-Bereich) keine Nachfrage besteht. Köln (Zeilen 28, 30): Die Wohneinheiten befinden sich nach bereits durchgeführten Vermessungs- und Renovierungsarbeiten derzeit in der Vermarktung. Nürnberg (Zeile 34): Der Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohnungen (Hinterhaus) befindet sich in den letzten Zügen, die Fertigstellung mit anschließender Vermarktung ist zum 15.09.2022 geplant. Im Vorderhaus befinden sich zwei Wohneinheiten, ebenfalls mit anschließender Vermarktungsplanung, in Sanierung. Remscheid (Zeile 53): Die Garageneinfahrt ist sehr schmal, so dass die Zufahrt und die Garagen ausschließlich für kleine PKW geeignet sind. Die Nachfrage ist demnach gering. Remscheid (Zeile 57): Es handelt sich um eine leerstehende Gewerbeeinheit, zu der aktuell keine Nachfrage besteht. Eine proaktive Sanierung vor Abstimmung mit einem möglichen Mieter ist aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs nicht wirtschaftlich. Remscheid (Zeile 59): Zum Stichtag 30.06.2022 standen vier Einheiten fluktuationsbedingt leer, welche im Oktober 2022 wieder in die Vermietung übergehen. Stralsund (Zeile 107): Zwei schwervermietbare Gewerbeeinheiten befinden sich im Leerstand. Stralsund (Zeile 111): Die Wohnungen werden derzeit saniert und sollen anschließend wieder vermietet werden. Stralsund (Zeile 113): Eine Wohnung befindet sich aktuell in der Zwangsräumung, eine weitere befindet sich in der Vermarktung. Stralsund (Zeile 114): Im Objekt gab es erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme, die eine Neuvermietung verhindert haben. Nach erfolgter Mängelbeseitigung werden die Wohnungen saniert und neu vermietet. Wismar (Zeile 115): Die Vermarktung der leerstehenden Gewerbeeinheit mit 140 qm gestaltet sich schwierig.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
1	F 1003	18209	Bad Doberan	Kastanienstraße 17	230	12	12
2	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49a	622	43	39
3	10 H	12587	Berlin	Ahornallee 49b-49g	1.356	92	81
4	10 H	12587	Berlin	Bölschestraße 67	2.800	190	157
5	10 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 21, Florastraße 34c	4.786	329	286
6	10 H	12524	Berlin	Pfarrwöhrde 21, Pfarrwöhrde 23	5.700	387	330
7	F 1001	38102	Braunschweig	Riedestraße 1-5	3.800	222	230
8	F 1002	18184	Broderstorf	Schwarzer Weg 2-12	5.210	277	279
9	F 1002	17094	Burg Stargard	Kreuzbruchhof 15, 16, 17, 18, 19, 21	730	39	39
10	10 H	94469	Deggendorf	Bruckhofstraße 5	700	28	40
11	10 H	44388	Dortmund	Auf dem Toren 25, 27, 29	3.100	225	180
12	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 71	1.446	62	82

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
13	F 1001	01099	Dresden	Königsbrücker Straße 73, 73a, 75	3.754	161	209
14	Nordstern[N]	24939	Flensburg	Lfd. Nr. 14-21 gemäß Übersicht II.C.6.e)(1)	0	0	0
15	F 1003	17139	Gielow	August-Bebel-Straße 1, 3	230	12	12
16	F 1002	18181	Graal-Müritz	Ribnitzer Straße 3	520	27	28
17	10 H	41515	Grevenbroich	Ostwall 30, 32, Kölner Straße 41	2.315	157	134
18	10 H	41515	Grevenbroich	Tiefgaragen, Wilhelmitenstraße 11	234	16	14
19	F 1001	44627	Herne	Gerther Straße 22-24, Moselstraße 2	777	57	46
20	F 1001	44623	Herne	Straßburger Straße 2-8, Sodinger Straße 12-12a	5.700	410	328
21	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 30	1.158	78	70
22	10 H	50769	Köln	Baptiststraße 32	1.080	73	65
23	10 H	50769	Köln	Lievergesberg 18, 20	1.713	116	103
24	F 1003	17235	Neustrelitz	Sassenstraße 1, Markt 10-11, Zierker Straße 66	3.280	173	168
25	10 H	90443	Nürnberg	Ackerstraße 12	1.073	43	65
26	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 13	1.324	53	80
27	10 H	90443	Nürnberg	Frauentorgraben 69	2.637	105	159
28	10 H	90441	Nürnberg	Platenstraße 11	1.241	50	75
29	10 H	90429	Nürnberg	Volprechtstraße 14	1.797	71	109
30	10 H	94036	Passau	Königsberger Straße 7, 9, 11	3.200	128	185
31	10 H	94032	Passau	Kremser Straße 22, 24	2.600	104	150
32	F 1002	14476	Potsdam	Am Glienicker Mühlenberg 2a-2c	1.950	135	105
33	F 1002	14476	Potsdam	Ulrich-Steinhauer-Straße 1a-1e	2.770	192	148
34	F 1001	45663	Recklinghausen	Am Neumarkt 30-31	935	69	55
35	F 1001	45661	Recklinghausen	Bochumer Straße 102	836	61	50

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
36	F 1001	45663	Recklinghausen	Niederstraße 39-41, Widukindstraße 1	738	54	44
37	F 1001	45659	Recklinghausen	Vorderbruchstraße 19, 21, 23	974	72	58
38	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 3-7 ungerade, 15-21 ungerade	2.305	158	138
39	F 1001	42853	Remscheid	Am Honsbergpark 9-13 ungerade	817	56	49
40	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 17, 19, 21, 24, 26, 28	3.153	216	189
41	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 16, 18, Eschenstraße 3, Kastanienstraße 2, 4, Lärchenstraße 2, 4	1.824	125	109
42	F 1001	42855	Remscheid	Erlenstraße 23	2.014	138	121
43	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 20-22, Kastanienstraße 23, 25, 26, 28	3.591	246	215
44	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 2, 5, Kastanienstraße 1, 6, 7, 14-17, Lärchenstraße 1, 3	2.488	171	149
45	F 1001	42855	Remscheid	Eschenstraße 24-32, Kastanienstraße 27, 30	7.364	505	441
46	F 1001	42853	Remscheid	Garagen, Am Honsbergpark 9-21	80	5	5
47	F 1001	42855	Remscheid	Garagen, Lärchenstraße 1	7	0	0
48	F 1001	42859	Remscheid	Menninghauser Straße 41, 43, 45	1.157	79	70
49	F 1001	42855	Remscheid	Metzer Straße 9	1.676	115	100
50	F 1001	42855	Remscheid	Hohenbirker Straße 48, 50	937	64	56
51	F 1001	42855	Remscheid	Kastanienstraße 32-38	3.309	227	198
52	F 1001	42897	Remscheid	Max-von-Laue-Straße 2	119	8	7
53	F 1001	42853	Remscheid	Nordstraße 190, 192, 194, 196	1.237	85	74
54	F 1001	42855	Remscheid	Sedanstraße 1, 3, 5, 7	2.962	203	178
55	Nordstern[N]	24768	Rendsburg	Lfd. Nr. 62-67 Gemäß Übersicht II.C.6.e)(1)	0	0	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
56	F 1003	18311	Ribnitz-Damgarten	Grüne Straße 7	460	25	25
57	F 1003	18057	Rostock	Am Röper 1	1.550	83	81
58	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 7	840	45	41
59	F 1003	18057	Rostock	Borwinstraße 9a	550	29	30
60	F 1002	18057	Rostock	Budapester Straße 14	700	37	38
61	F 1003	18057	Rostock	Doberaner Straße 7	930	50	48
62	F 1003	18057	Rostock	Elisabethstraße 3	840	45	42
63	F 1003	18147	Rostock	Fährstraße 19	510	27	27
64	F 1002	18057	Rostock	Friedrichstraße 29	600	32	32
65	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 12	600	32	32
66	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 14	590	32	32
67	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 24	580	31	31
68	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 49	550	29	30
69	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 66	500	27	26
70	F 1003	18057	Rostock	Fritz-Reuter-Straße 67	700	37	36
71	F 1002	18057	Rostock	Karl-Marx-Straße 69, 70	1.330	71	71
72	F 1002	18057	Rostock	Gellertstraße 6	720	38	39
73	F 1002	18055	Rostock	Georg-Büchner-Straße 5	980	52	52
74	F 1003	18055	Rostock	Grüner Weg 9	800	43	43
75	F 1002	18055	Rostock	Hartestraße 17	580	31	29
76	F 1002	18055	Rostock	Herweghstraße 15	620	33	32
77	F 1002	18057	Rostock	Kehrwieder 4	1.550	83	81
78	F 1002	18057	Rostock	Kirchenstraße 7, 7a	1.220	65	64
79	F 1002	18057	Rostock	Leonhardstraße 6	700	37	38
80	F 1003	18057	Rostock	Margaretenstraße 14	500	27	27
81	F 1002	18055	Rostock	Neue Bleicherstraße 7	820	45	44
82	F 1002	18057	Rostock	Parkstraße 52	1.000	53	54
83	F 1003	18147	Rostock	Pressentinstraße 15	370	20	20
84	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 2	600	32	32
85	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 3	600	32	32

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR[L]	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR
86	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 4	600	32	32
87	F 1002	18055	Rostock	Schwaaner Landstraße 5	610	33	33
88	F 1003	18055	Rostock	Stephanstraße 11	700	38	36
89	F 1002	18057	Rostock	Stralsunder Straße 1	750	40	40
90	F 1003	18057	Rostock	Waldemarstraße 34	750	40	39
91	F 1002	18190	Sanitz	Ernst-Schneller-Straße 11a, 11b	500	27	27
92	F 1003	18546	Sassnitz	Fischerring 13, 14, 15, 16	1.730	94	93
93	F 1002	18439	Stralsund	Andershofer Dorfstraße 24	1.430	78	77
94	F 1002	18439	Stralsund	Fährstraße 29, 30	1.850	101	99
95	F 1002	18437	Stralsund	Tribseer Damm 70	430	23	23
96	F 1003	18437	Stralsund	Jungfernstieg 16, Wolfgang-Heinze-Straße 21	1.950	106	104
97	F 1003	18439	Stralsund	Kleiner Diebsteig 7	540	29	29
98	F 1003	18435	Stralsund	Knieperdamm 51	420	23	23
99	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 14	640	35	34
100	F 1002	18439	Stralsund	Peter-Blome-Straße 17	550	30	29
101	F 1003	18439	Stralsund	Rotdornweg 105-135 ungerade	1.370	74	73
102	F 1003	18437	Stralsund	Wolfgang-Heinze-Straße 8	700	38	38
103	F 1003	23966	Wismar	ABC Straße 19	470	25	24
104	F 1003	23970	Wismar	Fischkaten 10, 12, 14, 16	2.010	108	108
105	F 1003	23970	Wismar	Platter Kamp 3	340	18	18
106	F 1003	23970	Wismar	Rabenhof 1-8	5.550	299	297
107	F 1003	23970	Wismar	Schwarzkopfenhof 2	300	17	16
Summe					155.436	9.255	8.815

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 1003	24	10,71	87	24	3	7

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
2	10 H	82	13,17	36	0	0	0
3	10 H	173	12,79	36	0	0	0
4	10 H	347	12,38	36	0	0	0
5	10 H	615	12,86	36	0	0	0
6	10 H	717	12,58	36	0	239	0
7	F 1001	452	11,89	84	24	64	129
8	F 1002	556	10,68	87	24	77	154
9	F 1002	78	10,65	87	24	11	21
10	10 H	68	9,77	36	0	17	0
11	10 H	405	13,07	36	2	135	22
12	F 1001	144	10,01	68	24	26	51
13	F 1001	370	9,86	68	24	65	131
14	Nordstern[N]	0	0,00	0	0	0	0
15	F 1003	24	10,67	87	24	3	7
16	F 1002	55	10,63	87	24	8	15
17	10 H	291	12,57	36	0	0	0
18	10 H	30	12,80	36	0	0	0
19	F 1001	103	13,29	74	24	17	33
20	F 1001	738	12,95	68	24	130	260
21	10 H	148	12,76	36	0	0	0
22	10 H	138	12,76	36	0	0	0
23	10 H	219	12,76	36	0	0	0
24	F 1003	341	10,38	87	24	47	94
25	10 H	108	10,02	36	0	0	0
26	10 H	133	10,01	36	0	0	0
27	10 H	264	10,01	36	0	0	0
28	10 H	125	10,06	36	0	0	0
29	10 H	180	10,01	36	0	0	0
30	10 H	313	9,77	36	0	78	0
31	10 H	254	9,77	36	0	63	0

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
32	F 1002	240	12,29	87	24	33	66
33	F 1002	340	12,29	87	24	47	94
34	F 1001	124	13,26	74	24	20	40
35	F 1001	111	13,26	74	24	18	36
36	F 1001	98	13,26	74	24	16	32
37	F 1001	130	13,26	74	24	21	42
38	F 1001	296	12,85	79	24	45	90
39	F 1001	105	12,85	79	24	16	32
40	F 1001	405	12,85	77	24	63	126
41	F 1001	234	12,85	79	24	36	71
42	F 1001	259	12,85	77	24	40	81
43	F 1001	461	12,85	77	24	72	144
44	F 1001	320	12,85	79	24	49	97
45	F 1001	946	12,85	79	24	144	287
46	F 1001	10	12,85	79	24	2	3
47	F 1001	0	12,85	79	24	0	0
48	F 1001	149	12,85	79	24	23	45
49	F 1001	215	12,85	79	24	33	65
50	F 1001	120	12,85	79	24	18	37
51	F 1001	425	12,85	79	24	65	129
52	F 1001	15	12,85	79	24	2	5
53	F 1001	159	12,85	79	24	24	48
54	F 1001	381	12,85	79	24	58	116
55	Nordstern[N]	0	0,00	0	0	0	0
56	F 1003	50	10,79	87	24	7	14
57	F 1003	164	10,58	87	24	23	45
58	F 1003	86	10,25	87	24	12	24
59	F 1003	59	10,71	87	24	8	16
60	F 1002	75	10,69	87	24	10	21
61	F 1003	98	10,50	87	24	13	27

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
62	F 1003	87	10,38	87	24	12	24
63	F 1003	54	10,72	87	24	8	15
64	F 1002	64	10,69	87	24	9	18
65	F 1003	64	10,72	87	24	9	18
66	F 1003	64	10,72	87	24	9	17
67	F 1003	62	10,72	87	24	9	17
68	F 1003	59	10,72	87	24	8	16
69	F 1003	53	10,59	87	24	7	15
70	F 1003	73	10,48	87	24	10	20
71	F 1002	142	10,68	87	24	20	39
72	F 1002	77	10,70	87	24	11	21
73	F 1002	104	10,62	87	24	14	29
74	F 1003	86	10,72	87	24	12	24
75	F 1002	60	10,40	87	24	8	17
76	F 1002	65	10,55	87	24	9	18
77	F 1002	164	10,57	87	24	23	45
78	F 1002	129	10,58	87	24	18	36
79	F 1002	75	10,69	87	24	10	21
80	F 1003	54	10,72	87	24	7	15
81	F 1002	89	10,90	87	24	12	25
82	F 1002	107	10,68	87	24	15	29
83	F 1003	40	10,72	87	24	5	11
84	F 1002	64	10,68	87	24	9	18
85	F 1002	64	10,68	87	24	9	18
86	F 1002	64	10,68	87	24	9	18
87	F 1002	66	10,70	87	24	9	18
88	F 1003	74	10,54	87	24	10	20
89	F 1002	80	10,68	87	24	11	22
90	F 1003	79	10,53	87	24	11	22
91	F 1002	54	10,70	87	24	7	14

Nr.	Gesellschaft	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[M]	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
92	F 1003	187	10,77	87	24	26	51
93	F 1002	155	10,80	87	24	21	43
94	F 1002	200	10,80	87	24	28	55
95	F 1002	46	10,82	87	24	6	13
96	F 1003	210	10,77	87	24	29	58
97	F 1003	58	10,77	87	24	8	16
98	F 1003	46	10,77	87	24	6	12
99	F 1002	69	10,82	87	24	10	19
100	F 1002	59	10,80	87	24	8	16
101	F 1003	147	10,77	87	24	20	41
102	F 1003	76	10,77	87	24	10	21
103	F 1003	49	10,55	87	24	7	14
104	F 1003	216	10,74	87	24	30	60
105	F 1003	36	10,76	87	24	5	10
106	F 1003	596	10,73	87	24	82	164
107	F 1003	33	10,85	87	24	4	9
Summe		18.070	11,63 %			2.521	3.999

[L] Für die im Share-Deal erworbenen Gesellschaften F 1002 und F 1003 sind die von den Objektgesellschaften gezahlten Kaufpreise angegeben.

[M] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum regulären Laufzeitende des AIF (30.06.2024).

[N] Die Anschaffungsnebenkosten für das Nordstern-Portfolio (Zeilen 14+55) sind im Rahmen des Gesellschaftsanteilskaufs angefallen und wurden nach den Vorschriften des KAGB im Erwerbsjahr vollständig abgeschrieben.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[21]
1	10 H	90459	Nürnberg	Bönerstraße 4	W
2	10 H	90443	Nürnberg	Munkerstraße 5	W

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes[21]
3	10 H	90443	Nürnberg	Wiesenstraße 65, 67, Schonerstraße 11	M
4	10 H	14552	Michendorf	Hasenweg 13, 13 A-I, 13 K-M, 15, 15 A-I, 15 K-N	W
Summe					

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche gesamt in m²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten
1	10 H	648	0	648	10	0
2	10 H	780	138	918	14	1
3	10 H	788	870	1.658	9	3
4	10 H	3.460	0	3.460	27	0
Summe		5.676	1.008	6.684	60	4

Nr.	Gesellschaft	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum[22]	Portfolio
1	10 H	Global	1.800	1.450	01.05.2022	N-City II (Windsor)
2	10 H	Global	2.600	2.010	01.05.2022	N-City II (Windsor)
3	10 H	Global	2.800	2.320	01.05.2022	N-City II (Windsor)
4	10 H	Global	8.800	6.930	01.12.2021	Michendorf
Summe			16.000	12.710		

[21] W = Mietwohngrundstück (> 80 % Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80 % Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

[22] Übergang von Nutzen und Lasten

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

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	155.592	155.592	155.592	155.592
Anteilswert (NIW) in EUR	881,91	824,17	828,92	887,80

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 155.592.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 155.592 liegt. (Details zur Wertentwicklung siehe unter II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV auf Seite 31.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt wie im Vorjahr 1,7 % und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) berechnet. Dies entspricht 0,4 % (Vorjahr 0,8 %) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögensgegenständen).

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	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 (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	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

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

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 Jahresberichtes gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Nr.	wesentliche Änderungen 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	
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	
7	Bewertungsverfahren	keine	

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim	Ausführungen zu
		• Ankaufsfaktor	AnkaufsfaktorSeite 11 unter I.B.a)(1) Immobilienportfolio
		• 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.	Belastungsgrenze FremdfinanzierungenSeite 13 unter I.B.c)Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen
			Zinssatz FremdfinanzierungSeite 13 unter I.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungstruktur
			VermietungsquoteSeite 14 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand
			ImmobilienhandelSeite 14 unter I.B.e) Handel und Seite 23 unter I.F Entwicklung des ZBI Professional 10

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 Neugelungen 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 für die verwalteten AIF regelmäßig fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten, 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 Einnahmeausfällen 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 Mecklenburg-Vorpommern (28,2 %), Schleswig-Holstein (25,9 %) und Nordrhein-Westfalen (23,4 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen zwei in Flensburg (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 10,2 %), eines in Rendsburg (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,2 %), eines in Remscheid (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 3,2 %) und eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 2,7 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 30.06.2022 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über ein Bankguthaben in Höhe von 8,0 Mio. EUR, welches größtenteils bei Sparkassen belegen ist. Aufgrund des guten Ratings der Sparkassen werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 30.06.2022 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 163,4 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2022 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 258,1 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 132,0 Mio. EUR nominal (124,2 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 und Leerstandsabbau. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr konnten die Auszahlungen an die Anleger nicht planmäßig durchgeführt werden. Nachdem die Auszahlung zum 31.07.2021 zur fortlaufenden Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF ausgesetzt wurde, erfolgte zum 30.11.2021 die Wiederaufnahme in reduzierter Höhe von 1,5 % p.a.

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 Entlastungspaketes 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 Kreditaufnahmen erfolgen. Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2022 ein Wert von 100,14 %, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	137.579.569,32 EUR
Barmittel	176.046,03 EUR
Gesamtrisikowert	137.403.523,29 EUR

	Leverageberechnung
NIW	137.218.093,86 EUR
Leverage	100,14 %

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 wurden zu den Auszahlungsterminen (31.07.2021, 30.11.2021 und 31.03.2022) gemäß aktueller Fondsplanung reduzierte Zahlungen in Höhe von 1,5 % p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio geleistet. Nach den im März 2021 erfolgten Entnahmen von 1,33 % wurde die Auszahlung zum 31.07.2021 für die Monate Mai bis August ausgesetzt. Zum 30.11.2021 wurden Zahlungen in Höhe von 0,17 % der Zeichnungssumme inklusive Agio an die Anleger geleistet.

Zu den Auszahlungsterminen 31.03.2022 und 31.07.2022 sind Entnahmen von 0,5 % der Zeichnungssumme inklusive Agio erfolgt. Weitere Angaben zur Auszahlung werden unter I.B.f) Liquidität auf Seite 15 gemacht.

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

Jahr	2021 / 2022 in EUR	2016-2021 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	1.094.593,07	23.103.050,02	24.197.643,09

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2021 / 2022	bis 30.06.2021	Gesamt
	in %	in %[24]	in %
Entnahmen	0,67	18,83	19,50
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,67	18,83	19,50

[24] Die ersten Anleger waren ab Juli 2016 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2016 / 2017 ein Ansatz von 2,83 % (Monate Juli bis Dezember 2016 jeweils 0,25 % p.m. und Monate Januar 2017 bis April 2017 jeweils 0,33 % p.m.) berücksichtigt ist. Im Berichtsjahr 2021 / 2022 erfolgten Auszahlungen in Höhe von 0,67 %.

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Bei dem Fonds 10 liegt kein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG vor, so dass die Verlustbeschränkungen im Sinne dieser Vorschrift keine Anwendung finden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Punkt 10.8 ab Seite 90 des Fondsprospektes. Anfangsverluste sind daher gemäß § 15a EStG sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für den Zeitraum 2016 bis 2019 eine Betriebsprüfung statt. Die Betriebsprüfung wurde bereits abgeschlossen. Ein entsprechender Prüfungsbericht wurde uns zugesandt.

Alle getroffenen Feststellungen wurden in den geänderten steuerlichen Ergebnismitteilungen der Veranlagungszeiträume 2016 bis 2019 der Gesellschaft berücksichtigt sowie in den Steuererklärungen der nachfolgenden Veranlagungsjahre entsprechend umgesetzt. Wir verweisen hiermit auf die Erläuterungen im Vorjahresbericht sowie auf die Ihnen im Zusammenhang mit den geänderten steuerlichen Ergebnismitteilungen zugesandten Informationsschreiben.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die ZBI gegen die nach der Betriebsprüfung ergehenden Steuerbescheide hinsichtlich der Anwendung des § 6e EStG Einsprüche einlegt und das Ruhen des Verfahrens beantragt. Abgewartet werden die Entscheidung des Finanzgerichts Münster mit dem Aktenzeichen 12 K 357/18 F sowie ggf. anderweitige noch im weiteren Zeitverlauf entstehende anhängige Verfahren im Zusammenhang mit der genannten Vorschrift.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitende.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI 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

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.01.2017 gewählt. Die Neuwahl des Anlegerausschusses wurde aufgrund der Corona-Pandemie einvernehmlich auf die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung (geplant am 22.11.2022) verschoben. Siehe hierzu auch unter I.B.h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse auf Seite 15 dieses Berichtes.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a	Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg	E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Herr Dr. Dirk Becker

Georg-Dehio-Weg 10	Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376
37075 Göttingen	E-Mail: dirk-b@gmx.de

Herr Holger Lies

Mozartstraße 42	Tel.: 0172 7216852
64646 Heppenheim	E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Herr Bernd Müller

Hagelkreuzstraße 15	Tel.: 02103 334259
40721 Hilden	E-Mail: pi.em@t-online.de

Herr Heinz vom Schemm

Fuhsekamp 6	Tel.: 05144 93900 oder 0176 57869095
29336 Nienhagen	E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 / 2022 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 28.09.2021 und am 22.03.2022) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 20.10.2022

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. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 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. Zehnte 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:

- ZBI Professional 10 - auf einen Blick

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, zum 30. Juni 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 20. 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 20.10.2022

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.