

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2023 gemäß Anlage wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Juni 2024

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung**

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel. +49 9131 48009-1102
Fax +49 9131 48009-1350
info@zbi.de
www.zbi.de

Geschäftsführung:
Dr. Bernd Ital
Michael Krzyzanek
Michiko Schöller
Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen
Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE311833095

Bankverbindung:
DZ Bank
IBAN: DE47 5006 0400 0000 1335 36
BIC: GENODEFFXXX

ZBI Professional 12

Jahresbericht 2023

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen



+49 9131 48009-1102



+49 9131 48009-1350



anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Professional 12 - auf einen Blick	5
I. Lagebericht	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF	7
3. Angaben zur externen KVG	8
4. Angaben zur Verwahrstelle	10
5. Belastung mit Verwaltungskosten	10
B. Tätigkeitsbericht	11
C. Wirtschaftsbericht	15
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	15
2. Geschäftsverlauf	16
3. Lage der Gesellschaft	17
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	18
E. Risikobericht	19
1. Wesentliche Risiken des AIF	19
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	20
II. Jahresabschluss	22
A. Bilanz	22
B. Gewinn- und Verlustrechnung	23
C. Anhang	24
1. Allgemeine Angaben	24
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
3. Angaben zur Bilanz	25
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	27
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	27
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	39
8. Sonstige Angaben	42
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	52

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

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2PFZG		
ISIN: DE000A2PFZG5		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	1.453 Einheiten	1.443 Einheiten
davon like for like Bestand ²	1.442 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	103.649 m ²	102.766 m ²
davon like for like Bestand ²	102.631 m ²	
Anzahl gekaufte Einheiten ³	11 Einheiten	817 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ³	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	95,5%	95,3%
davon like for like Bestand ²	95,4%	95,3%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,04 EUR	7,82 EUR
davon like for like Bestand ²	8,03 EUR	7,82 EUR
Mientwicklung p.a. like for like Bestand ²	2,79%	
Kumulierte Mietrückstände Bilanzstichtag	1,3 Mio. EUR	0,8 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,5 Mio. EUR	7,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	3,3 Mio. EUR	2,0 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	31,40 EUR	19,53 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,5 Mio. EUR	5,4 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,8 Mio. EUR	-2,9 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-26,6 Mio. EUR	-4,9 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,81%	1,76%
Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Fondsvermögen (netto) / NIW	125,6 Mio. EUR	154,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	228,0 Mio. EUR	245,9 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	191,0 Mio. EUR	191,0 Mio. EUR
Agio	9,6 Mio. EUR	9,6 Mio. EUR
Anteilswert	657,75 EUR	810,77 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	1,00% p.a.	1,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	10,6 Mio. EUR	13,2 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ⁴	126,3 Mio. EUR	122,8 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁵	55,3%	49,9%

¹ Weitere Informationen siehe I.B.b)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr auf Seite 11

² like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Objekte

³ Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

⁴ einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen

⁵ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2022 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 06.12.2018 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 12 begann am 15.04.2019 und endete nach Wahrnehmung der Verlängerungsoption zur Zeichnungsfrist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages am 31.12.2020.

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

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2023 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.879 Treuhandverträgen	191.013.000
Summe Gesellschaftskapital:		191.023.000
Summe Agio:		9.550.650
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		200.573.650
Umlaufende Anteile:		191.023

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag lag zum Bilanzstichtag 31.12.2023 bei 200.574 TEUR. Das Kapital und das Agio sind, bis auf einen Betrag von 217 TEUR, vollständig eingezahlt.

Zum 31.12.2023 bestanden noch offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 201.083,29 EUR von 5 Anlegern, mit teils anhängigen Verfahren. Einlagen in Höhe von 16.000 EUR konnten aufgrund von Erbschaftsvorgängen bisher nicht eingefordert werden.

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten 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.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend 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. 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.

Die Fondsgeschäftsleitung wird über einen standardisierten Planungsprozess bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Im Rahmen des jährlichen Planungsprozesses und deren regelmäßigen Überprüfungen werden Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet.

Im Bereich der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt das Ziel in der stetigen Verbesserung der operativen Werttreiber. Wesentliche Steuerungsgrößen auf der Einnahmenseite sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen inklusive Leerwohnungssanierungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand insbesondere aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus den ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um sukzessive Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio 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.

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

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

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

b) Vertragliche Grundlagen

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

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende, für den AIF relevante Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	15.04.2019
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	15.04.2019
7	atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG	Datenschutz-Beauftragter ⁶	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter ⁶	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb ⁶	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter ⁶	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter ⁶	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	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
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁶	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁶	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁶	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁶	KVG	01.10.2022
22	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁶	KVG	01.01.2023

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

Lfd. Nr. 22, Rechtsberatung: Die Dienstleistungen des Auftragnehmers beinhalten die Unterstützung bei der allgemeinen Rechtsberatung.

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, werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

⁶ Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,75%	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300.000 EUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage.
3	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.
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (5% p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Fondsgesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft 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	2.454.551,47 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Erwerb von Vermögensgegenständen ⁷	458.442,25 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle	145.000,01 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	238.442,14 EUR
Summe		3.298.577,87 EUR
Summe Vorjahr		6.474.072,59 EUR

⁷ 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 erläutert. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind ab Seite 18 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Zum 31.12.2023 bestanden noch offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 201.083,29 EUR von 5 Anlegern, mit teils anhängigen Verfahren. Die offene Einlage eines weiteren Anlegers in Höhe von 16.000 EUR konnte aufgrund von Erbschaftsvorgängen noch nicht eingefordert werden.

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 1201 GmbH & Co. KG (F 1201) sowie ZBI Fonds 12 H / GmbH (12 H) beteiligt, welche das Eigentum an 1.453 Mieteinheiten (davon 1.346 Wohnungen und 107 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 103.649 m² (davon 87.109 m² Wohnfläche und 16.540 m² Gewerbefläche) halten. Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 38 unter **II.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum** im Detail dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt für das Gesamtportfolio 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 Berlin und Sachsen.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2023 ⁹	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2023
Bayern	6.320	4.800	17,73	13,53
Berlin	101.520	110.574	32,36	30,20
Brandenburg	1.880	2.163	26,83	25,02
Hamburg	10.890	12.142	31,13	31,35
Nordrhein-Westfalen	40.150	42.520	21,35	21,28
Sachsen	51.040	57.772	23,24	22,27
Schleswig-Holstein	16.180	16.335	22,28	23,25
Summe	227.980	246.305	26,30	25,18
davon Bestand¹⁰	167.820	181.305	26,08	24,70
davon Handel¹⁰	60.160	65.000	26,93	26,60

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft F 1201 insgesamt 11 Einheiten (davon 6 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten) erworben. Beim Objekt Leipzig, Triftweg 32-46, 52-58 wurden zwei Wohneinheiten aufgrund einer fehlenden Genehmigung sowie einer Kellerlage (geringe Deckenhöhe) in sonstige Fläche und ein Lager umgewidmet. Im Objekt Schkeuditz, Rathausplatz 1, 1A, 1B/ Theodor-Heuss-Straße 2 wurde eine Gewerbefläche in zwei Einheiten aufgeteilt.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2023	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2023	Summe Einheiten 31.12.2023	Summe Einheiten 31.12.2022	Veränderung
Bestand ¹⁰	1.090	85	1.175	1.163	+12
Handel ¹⁰	256	22	278	280	-2
Summe AIF	1.346	107	1.453	1.443	+10

An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 38 unter **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt.

⁸ ohne Keller- und Lagerflächen

⁹ Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** auf Seite 32 ff. dieses Berichtes.

¹⁰ Alle von der F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2023 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.	2022 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	1.503	14,51	956	9,30
Sanierung / Modernisierung	1.751	16,89	1.051	10,23
Summe (Aufwand)	3.254	31,40	2.007	19,53
Aktiviertete Kosten	-	-	-	-
Summe AIF	3.254	31,40	2.007	19,53

c) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zins- bindung	Laufzeit Darlehens- vertrag
1	F 1201	Pegnitz, Haydnstraße 2-18	3.360	3,487	endfällig	31.12.2026	31.12.2026

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis ein Jahr)	11.682	9,3	11.682	9,3
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	102.684	81,4	102.684	81,4
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.700	9,3	11.700	9,3
Summe	126.066	100,0	126.066	100,0

Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag vollständig valutiert und bislang tilgungsfrei.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsform

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG ¹¹	87.816	87.816	1,88
GmbH ¹²	38.250	38.250	1,66
Summe AIF	126.066	126.066	1,81

Der gegenüber dem Vorjahr erhöhte Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,81% p.a. (Vorjahr 1,76% p.a.) für Fremdkapitalaufnahmen ist auf das allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen, welches sich auf den neu abgeschlossenen Fremdfinanzierungsvertrag auswirkte.

¹¹ F 1201 (Bestandsobjekte)

¹² 12 H (Handelsobjekte)

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 15.04.2022 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 75,81% (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 150% war damit eingehalten.

e) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2023 in %	Fläche 31.12.2022 in %	Einheiten 31.12.2023 in %	Einheiten 31.12.2022 in %
Bestand ¹³	94,9	94,9	94,9	94,9
Handel ¹³	98,0	96,9	97,8	96,8
Gesamtbestand	95,5	95,3	95,5	95,3
like for like Bestand	95,4	95,3	95,4	95,3

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** ab Seite 32 ff. entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2023 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 9,4 Mio. EUR). Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für das im Berichtsjahr in den Bestand des Fonds übergegangene Objekt Berlin, Birkenweg 25, 26, 27 in Höhe von insgesamt 109 TEUR. Ohne Berücksichtigung des Zugangs hat sich die Miete für die länger im Bestand befindlichen Objekte im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,8% erhöht.

Die **monatliche Durchschnittsmiete** des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m² hat sich, betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten, wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2023 in EUR / m ²	Wohnen 31.12.2022 in EUR / m ²	Gewerbe 31.12.2023 in EUR / m ²	Gewerbe 31.12.2022 in EUR / m ²	Gesamt 31.12.2023 in EUR / m ²	Gesamt 31.12.2022 in EUR / m ²
Bestand ¹³	7,13	6,97	9,39	8,88	7,52	7,29
Handel ¹³	8,47	8,43	25,21	24,35	10,18	9,97
Gesamtbestand	7,42	7,28	11,41	10,84	8,04	7,82
like for like Bestand	7,41	7,28	11,47	10,84	8,03	7,82

¹³ Alle von der F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

(3) Mietrückstände

	31.12.2023	31.12.2022
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	13.483 TEUR	9.812 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.261 TEUR	764 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	497 TEUR	295 TEUR
- in % zur Sollmiete	3,7%	3,0%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	9 TEUR	32 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,1%	0,3%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 3,7% p.a. (Vorjahr 3,0% p.a.) der Sollmiete unter dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4% p.a. erhöhten Wert.

f) Liquidität

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 13,2 Mio. EUR).

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger seit 2021 auf 1,0% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio) reduziert.

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, die notwendigen Maßnahmen, die zur Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit dem bestmöglichen Anlageergebnis führen sollen, durch ausreichend freie Mittel finanzieren zu können.

g) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 29.231.285,67 EUR (18,9%) von 154.875.726,91 EUR auf 125.644.441,24 EUR. Die Reduzierung ergibt sich aus den Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen inklusive anrechenbare Steuer) in Höhe von 2.022.800,98 EUR und dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 27.364.484,69 EUR, denen eine Erhöhung um 156.000,00 EUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenübersteht.

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

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2023 von den Folgen der geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Angriff der Hamas auf Israel) geprägt. Trotz der jüngsten Rückgänge blieben die Preise auf allen Wirtschaftsstufen weiterhin hoch und dämpften die Konjunktur. Zusätzlich verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund steigender Zinsen, und die Nachfrage sowohl im In- als auch im Ausland nahm ab. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nicht weiter erholen. Den Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 vor diesem Hintergrund um 0,3% gesunken, kalenderbereinigt um 0,1%.

Es gab erhebliche Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) verzeichnete insgesamt einen deutlichen Rückgang von 2,0%. Auch das Verarbeitende Gewerbe wies im Jahr 2023 einen negativen Trend auf. Betroffen waren insbesondere die energieintensiven Industriezweige wie die Chemie- und Metallindustrie. Positive Impulse kamen aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau aufgrund wieder besser funktionierender Lieferketten. Auch der Dienstleistungsbereich stützte insgesamt die konjunkturelle Entwicklung. Im Baugewerbe machten sich neben deutlich gestiegenen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen bemerkbar und führten zu einem Rückgang der Investitionen um 2,1%.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich dagegen weiterhin vergleichsweise robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7% mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 bei 5,7% und damit 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9% gegenüber dem Jahr 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte im Jahr 2022 noch bei +6,9% gelegen. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei +3,7%. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war. Ausschlaggebend hierfür war ein sprunghafter Anstieg der Energiepreise aufgrund eines Basiseffekts aus der einmaligen Übernahme des Monatsabschlags privater Haushalte für Gas und Strom durch den Bund im Dezember 2022.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im 1. Halbjahr 2023 ihren eingeschlagenen Kurs fortgesetzt und die Leitzinsen in einem gleichmäßigen Tempo angehoben, um eine zeitnahe Rückkehr auf das mittelfristige 2%-Inflationsziel zu erreichen. Der Leitzins lag im Dezember 2023 bei 4,5%, so hoch wie zuletzt vor Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008.

Zinsen für Immobilienkredite haben sich aufgrund der Leitzinserhöhungen durch die EZB ebenfalls stetig verteuert und lagen im Januar 2024 für Kredite mit 10-jähriger Zinsbindung bei rund 3,4%. Seit Ende des Jahres 2023 zeigt die Zinsentwicklung allerdings wieder eine sinkende Tendenz.

Für das Jahr 2024 geht die Bundesregierung in ihrem im Februar 2024 verabschiedeten Jahreswirtschaftsbericht aufgrund der anhaltenden Belastungen durch die globalen Krisen nur noch von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,2% aus, nachdem im Herbst 2023 noch ein Wirtschaftswachstum von 1,3% prognostiziert worden war. Gleichzeitig rechnet die Bundesregierung mit einer Verringerung der Preissteigerung auf 2,8%, steigenden Reallöhnen und einem weiterhin robusten Arbeitsmarkt.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten, die zu geringen Risikoprämien im Vergleich zu anderen als sicher geltenden Assetklassen und die spürbar gestiegene Unsicherheit über weitere Regulierungen dämpften den deutschen Wohn-Investmentmarkt 2023 deutlich. So wurden nach Angaben der BNP Paribas Real Estate Research bundesweit im vergangenen Jahr nur noch 5,23 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60% wesentlich verfehlt. Auch der langjährige Durchschnitt wurde deutlich um 72% unterschritten und das geringste Investmentvolumen seit 2010 verzeichnet.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser wiesen nach den Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im vierten Quartal 2023 eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,3% im Jahresvergleich und um 1,6% im Quartalsvergleich zurück.

Demgegenüber verschärfte sich die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt weiter. Nach Angaben des vdp erhöhten sich Neuvertragsmieten bei Mehrfamilienhäusern im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7,4% und im zweiten Quartal 2023 um 6,2% und erreichten damit die höchste Steigerungsrate seit erstmaliger Ermittlung des vdp-Immobilienpreisindex. Im dritten und vierten Quartal 2023 hat sich der Anstieg mit einer Steigerungsrate von 5,8% im Vorjahresvergleich wieder etwas abgeschwächt.

Die Experten von BNP Paribas Real Estate Research gehen davon aus, dass in der Erwartung eines sich aufhellenden fiskalischen und konjunkturellen Umfelds die Umsätze im ersten Halbjahr 2024 zunächst nur leicht zulegen, bevor es im zweiten Halbjahr zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohninvestmentmarkt kommt.

2. Geschäftsverlauf

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

Für das in 2022 erworbene Objekt Berlin, Birkenweg 25-27 mit einem Kaufpreis von 3,1 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 3,3 Mio. EUR, erfolgte der Besitzübergang für sechs Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten am 01.07.2023. Der Immobilienbestand der Beteiligungsgesellschaften erhöhte sich unter Berücksichtigung weiterer Umwidmungen im Geschäftsjahr insgesamt um 10 Einheiten auf 1.453 bewirtschaftete Einheiten. Immobilienverkäufe fanden nicht statt.

Die getätigten Gesamtinvestitionen (Kaufpreise) des Fonds liegen hiermit zum 31.12.2023 bei 246,6 Mio. EUR (inklusive geplantem Erhaltungsaufwand voraussichtlich bei rund 261,3 Mio. EUR). Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum 31.12.2023 im Rahmen der Regelbewertung ermittelt und betragen 228,0 Mio. EUR (Vorjahr 245,9 Mio. EUR). Im Berichtsjahr fand turnusmäßig ein Bewerterwechsel statt, der andere Markteinschätzungen / Bewertungsannahmen verwendet. Auch durch die gesunkenen Marktfaktoren hat sich dadurch in Summe eine Abwertung des Immobilienbestands von rund 8,5% ergeben.

Die Sanierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten wird fortlaufend aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft sowie vorangetrieben, um die Fluktuation auszugleichen und einen kontinuierlichen Leerstandsabbau zu fördern. Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Leerwohnungssanierungen infolge der Erweiterung des Bestandsportfolios um weitere Ankäufe leicht gestiegen. Insgesamt sind Investitionen in rund 97 Einheiten zur Wiederherstellung eines vermietungsfähigen Zustandes sowie zur Optimierung der Mieterträge erfolgt. Mit einem durchschnittlichen Auftragsvolumen von rund 12 TEUR konnten die Kosten je Einheit nochmals um rund 30% gesenkt werden.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiter in der Entwicklung der Mieterträge und Vermietungsstände. Der Leerstand der vermietbaren Einheiten konnte so bereits gegenüber dem Vorjahr Stand 31.12. von 4,7% auf 4,5% reduziert werden.

Die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2023 im Bestand befindlichen Objekte, die sich im gesamten Geschäftsjahr 2023 in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des Fonds befanden (like for like Bestand), konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (9,3 Mio. EUR) zum Stand Dezember 2023 auf 9,7 Mio. EUR und somit um 4,4% entwickelt werden. Durch Mietanpassungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen sowie die Entwicklung der Vermietungsstände stieg die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter im Gesamtbestand um rund 2,7% von monatlich 7,82 EUR / m² auf 8,03 EUR / m².

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte, mit Ausnahme der Portfolios Bad Bramstedt, Chor sowie das Objekt Schkeuditz waren alle zum 31.12.2023 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu einer Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten oder Aufwendungen) unterlegt.

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 29,2 Mio. EUR auf 125.644.441,24 EUR. Ursache sind die an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen inklusive anrechenbare Steuern) in Höhe von 2,0 Mio. EUR in Verbindung mit dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 27,4 Mio. EUR, denen eine Erhöhung um 156.000,00 EUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenübersteht.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 657,75 EUR unter dem Wert von 810,77 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 2023 ein negatives **Gesamtperiodenergebnis** von 27,4 Mio. EUR aus, das sich aus einem realisierten Verlust von 1,6 Mio. EUR und einem nicht realisierten Verlust aus der Bewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften F 1201 und 12 H von 25,7 Mio. EUR zusammensetzt.

Der **realisierte Verlust** in Höhe von 1,6 Mio. EUR ergibt sich aus vereinnahmten Zins- und sonstigen Erträgen in Höhe von 1,6 Mio. EUR und Fondskosten in Höhe von 3,2 Mio. EUR. Die Erträge resultieren dabei mit 1,4 Mio. EUR aus der Verzinsung von an die Handelsgesellschaft 12 H gewährten unbesicherten Gesellschafterdarlehen. Der Zinsertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 103 TEUR erhöht, da ein Teil der Darlehen erst Mitte des Vorjahres ausgezahlt wurde. Neben den Darlehenszinsen wurden weitere Zinserträge in Höhe von 89 TEUR aus der Verzinsung von Bankguthaben und aus Verzugszinsen wegen nicht fristgerechter Einzahlung von Zeichnereinlagen sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 83 TEUR aus Kostenweiterbelastungen an Fondszeichner und der Auflösung von Rückstellungen erzielt.

Bei den Fondskosten haben sich aufgrund des Rückgangs des durchschnittlichen Nettoinventarwert die zu berechnenden Verwaltungs- und Treuhandvergütungen um 371 TEUR auf 2,7 Mio. EUR reduziert. Zudem wurde das realisierte Ergebnis durch den Rückgang der Kosten für Mahn- und Klageverfahren zur Beitreibung von Zeichnereinlagen um 265 TEUR auf 211 TEUR spürbar entlastet.

Insgesamt ist der realisierte Verlust im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 um 974 TEUR zurückgegangen.

Der **nicht realisierte Verlust** in Höhe von 25,7 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen, der mit 17,9 Mio. EUR auf die F 1201 und mit 7,8 Mio. EUR auf die 12 H entfällt, ist wesentlich beeinflusst durch Wertverluste von 20,7 Mio. EUR beim Immobilienbesitz der Beteiligungsgesellschaften aufgrund der negativen Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte. Mit 5,9 Mio. EUR haben planmäßige Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien der beiden Objektgesellschaften nach den Vorschriften des KAGB sowie das mit 478 TEUR negative realisierte Ergebnis der 12 H zu dem negativen nicht realisierten Ergebnis des AIF beigetragen. Positiv ausgewirkt hat sich der realisierte Geschäftsjahresgewinn von 1,3 Mio. EUR der F 1201.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital (NIW) des AIF 125,6 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 29,2 Mio. EUR zu verzeichnen, der im Wesentlichen aus dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 27,4 Mio. EUR sowie den Auszahlungen an Fondszeichner in Höhe von 2,0 Mio. EUR (1,0% p.a. der Zeichnungssumme inkl. Agio) resultiert. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 320 TEUR beträgt die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme von 125,6 Mio. EUR, damit wie im Vorjahr nahezu 100%.

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der AIF im Ergebnis eine Kapitaleinlage in Höhe von 200 TEUR in die Beteiligungsgesellschaft F 1201 geleistet. Weitere Investitionen sind nicht erfolgt.

(3) Liquidität

Aufgrund der Einlagen der Kommanditisten konnte der AIF auch im Geschäftsjahr 2023 sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2023 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 404 TEUR (Vorjahr 207 TEUR). Einschließlich der Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 13,2 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 99,2 Mio. EUR (Vorjahr 116,9 Mio. EUR), und der 12 H gewährte, wegen der bilanziellen Überschuldung der Beteiligungsgesellschaft mit 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) wertberichtigte Gesellschafterdarlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 26,1 Mio. EUR (Vorjahr 36,5 Mio. EUR).

Die im Vorjahr mit 1,5 Mio. EUR ausgewiesenen eingeforderten ausstehenden Einlagen der Kommanditisten haben sich auf 201 TEUR reduziert.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das mit 27,4 Mio. EUR negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 ist wesentlich geprägt durch die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch im Geschäftsjahr 2024 fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche 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

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.

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 Einnahmefälle 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 Verstöße gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) bankseitige Sicherungseffekte zur Folge haben.

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische, rechtliche 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 Mindereinnahmen 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, Denkmalschutzaufgaben, 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. Für beide Planungstypen erfolgt eine jährliche Aktualisierung. Daraus ist ersichtlich, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 14 unter **I.B.f) Liquidität** näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

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.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. Zudem erweist es sich als schwieriger, Finanzierungen zu renditefördernden Konditionen abzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt wird im Risikomanagementsystem bei den operationellen Risiken gesetzt, da der AIF durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse zu Schaden kommen kann.

Erlangen, den 24.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	99.221.319,73	116.931.572,67
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	404.200,41	207.390,42
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	26.085.198,06	36.526.483,22
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	201.083,29	1.474.000,00
c) Andere Forderungen	52.621,52	92.698,72
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,49	0,50
Summe Aktiva	125.964.423,50	155.232.145,53
B. Passiva		
1. Rückstellungen	263.177,33	278.334,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.653,75	56.160,87
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	11.862,36	21.923,43
b) Andere	30.288,82	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteil Kommanditisten		
– Kapitalanteil	147.949.531,73	151.437.279,30
– Kapitalrücklagen	9.550.650,00	9.550.650,00
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-31.855.740,49	-6.112.202,39
Summe Passiva	125.964.423,50	155.232.145,53

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.481.247,74	1.289.416,65
b) sonstige betriebliche Erträge	82.591,48	4.457,45
Summe der Erträge	1.563.839,22	1.293.874,10
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
a) Verwaltungsvergütung	-2.454.551,47	-2.792.964,76
b) Verwahrstellenvergütung	-145.000,01	-145.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-38.445,50	-35.654,19
d) Sonstige Aufwendungen	-546.788,83	-915.469,27
Summe der Aufwendungen	-3.184.785,81	-3.889.088,22
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.620.946,59	-2.595.214,12
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.620.946,59	-2.595.214,12
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-25.743.538,10	-5.185.031,91
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-25.743.538,10	-5.185.031,91
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-27.364.484,69	-7.780.246,03

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 11250 eingetragen.

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 267 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 31.12.2023 erfolgte mit Ausnahme einer Immobilie in Berlin, die mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.07.2023 erworben wurde, eine gutachterliche Verkehrswertermittlung. Die Bewertungsobjekte wurden am 25.04.2023, am 05.08.2023 sowie zwischen dem 10.10.2023 bis 09.11.2023 besichtigt.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Vermögensaufstellung nach §§ 158, 135 Absatz 5, 101 Absatz 1 Nr. 1 KAGB

Die nachfolgende Vermögensaufstellung zeigt den prozentualen Anteil der Aktiv und Passivposten der Bilanz am Fondsvermögen:

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Beteiligungen	99.221.319,73	79,0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	404.200,41	0,3
3. Forderungen	26.338.902,87	21,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,49	0,0
Summe Vermögensgegenstände	125.964.423,50	100,3
B. Schulden		
1. Rückstellungen	263.177,33	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.653,75	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	42.151,18	0,0
Summe Schulden	319.982,26	0,3
C. Fondsvermögen	125.644.441,24	100,0

b) Beteiligungen

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

Zum 31.12.2023 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr Anteile von jeweils 100% an zwei Immobilien-Gesellschaften mit einem Bilanzausweis in Höhe von 99,2 Mio. EUR (Vorjahr 116,9 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2023 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0	94.568	-20.501	99.221
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0	-12.204	-10.270	0
Summe				82.364	-30.771	99.221
Summe Vorjahr				112.935	-4.344	116.932

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind in der Übersicht die handelsrechtlichen Werte zum 31.12.2023 angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligung an der **F 1201** hat sich gegenüber dem Vorjahr bei einer Kapitaleinzahlung in Höhe von 4,2 Mio. EUR und Rückzahlungen der F 1201 von in Vorjahren geleisteten Kapitaleinzahlungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR durch einen Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von 17,9 Mio. EUR um 17,7 Mio. EUR reduziert. Der Neubewertungsverlust resultiert im Ergebnis aus der Wertminderung der Immobilienportfolios der Beteiligungsgesellschaft infolge des insbesondere durch die Zinswende ausgelösten starken Nachfragerückgangs auf den Wohnimmobilienmärkten sowie aus planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien nach den Vorschriften des KAGB (vgl. Abschnitt **II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 24). Das von der Beteiligungsgesellschaft erwirtschaftete realisierte Ergebnis hat sich dagegen deutlich von 388 TEUR im Vorjahr auf 1,3 Mio. EUR erhöht.

Geschäftszweck der **12 H** ist der gewerbliche Grundstückshandel. Aufgrund der weitgehenden Finanzierung des Immobilienportfolios mit Gesellschafter- und Bankdarlehen und eines Jahresfehlbetrages in Höhe 10,3 Mio. EUR ist die Gesellschaft zum 31.12.2023 handelsbilanziell mit 12,2 Mio. EUR überschuldet. Die Beteiligungsgesellschaft wird durch die Fondsholding bzw. die ZBI F 1201 im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt. Des Weiteren besteht ein Rangrücktritt der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. EUR.

Die nach den Vorschriften des KAGB aufgestellte Vermögensaufstellung der 12 H weist für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund des Zinsaufwandes für die Gesellschafter- und Bankdarlehen in Höhe von 2,0 Mio. EUR ein negatives realisiertes Ergebnis in Höhe von 478 TEUR aus. Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung ist mit 7,4 Mio. EUR, von denen 5,6 Mio. EUR auf die Immobilien-Neubewertung und 1,8 Mio. EUR auf planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten entfallen, negativ.

Der Verkehrswert der Beteiligung des AIF an der 12 H weist danach einen negativen Wert von 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) auf. Dies wurde durch eine Wertberichtigung in dieser Höhe auf die Darlehensforderungen des ZBI Professional 12 gegen die 12 H berücksichtigt.

Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen sind nicht angefallen.

c) **Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 404 TEUR (Vorjahr 207 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 26,1 Mio. EUR (Vorjahr 36,5 Mio. EUR) resultieren aus den an die 12 H ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34,8 Mio. EUR (Vorjahr 34,8 Mio. EUR) und aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 3,7 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die 12 H Zinszahlungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR geleistet. Vom Gesamtbetrag abgesetzt ist die wegen des negativen Verkehrswertes der Beteiligung vorgenommene Wertberichtigung von 9,8 Mio. EUR.

Von den zum 31.12.2022 ausgewiesenen **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** in Höhe von 1,5 Mio. EUR waren zum 31.12.2023 201 TEUR noch nicht eingezahlt. Zum 31.03.2024 betragen die Einzahlungsforderungen noch 192 TEUR.

Die **anderen Forderungen** in Höhe von 53 TEUR (Vorjahr 93 TEUR) enthalten Ansprüche auf Rückerstattung geleisteter Abschlagszahlungen auf Fondsverwaltungs-, Treuhand- und Verwahrstellengebühren.

d) **Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Bei den **Rückstellungen** in Höhe von 263 TEUR (Vorjahr 278 TEUR) handelt es sich in Höhe von 206 TEUR (Vorjahr 206 TEUR) um Steuerrückstellungen für Vorjahre aufgrund der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung. Die übrigen Rückstellungen in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr 72 TEUR) sowie **die anderen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 15 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) betreffen im Wesentlichen Buchführungskosten, Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes sowie Vergütungen der Verwahrstelle.

e) **Restlaufzeiten**

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

f) **Eigenkapital**

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 125,6 Mio. EUR (Vorjahr 154,9 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 28 dargestellt und erläutert.

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

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

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

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

Zum 31.12.2023 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) entfallen mit 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) auf Zinserträge auf die der 12 H gewährten Gesellschafterdarlehen und mit 89 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) auf Zinserträge aus Bankguthaben und verspäteten Kapitaleinzahlungen von Fondsanlegern.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 83 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) ergeben sich aus der Erstattung von Rechtskosten durch säumige Fondsanleger in Höhe von 58 TEUR und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 25 TEUR.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des, gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des negativen Gesamtperiodenergebnisses reduzierten, durchschnittlichen NIW des Geschäftsjahres ermittelt.

Die **Verwahrstellenvergütung** richtet sich grundsätzlich ebenfalls nach dem durchschnittlichen NIW, ist jedoch begrenzt auf den ausgewiesenen Betrag von 145 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 38 TEUR (Vorjahr 36 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 547 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (915 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	238	271
Rechtskosten	211	476
Kosten der Gesellschafterversammlung (inklusive Kosten für Anlegerkommunikation)	54	70
Buchführungskosten	38	34
Nebenkosten des Geldverkehrs (einschließlich Negativzinsen auf Bankguthaben)	4	58
Übrige Aufwendungen	2	6
Gesamt	547	915

Die Rechtskosten in Höhe von 211 TEUR (Vorjahr 476 TEUR) sind fast ausschließlich für Mahn- und Klageverfahren gegen Fondszeichner, die ihre Einlagen nicht vereinbarungsgemäß geleistet haben, angefallen.

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 25,7 Mio. EUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR) negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 setzt sich zusammen aus den Verlusten aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1201 (17,9 Mio. EUR, Vorjahr 2,5 Mio. EUR) und der 12 H (7,8 Mio. EUR, Vorjahr 2,7 Mio. EUR).

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-1.620.946,59	-1.620.946,59
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	1.620.946,59	1.620.946,59
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	154.875.726,91	154.875.726,91
1. Zwischenentnahmen	0,00	-2.022.800,98	-2.022.800,98
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	1.428.916,71	1.428.916,71
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.620.946,59	-1.620.946,59
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-25.743.538,10	-25.743.538,10
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	-1.272.916,71	-1.272.916,71
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	125.644.441,24	125.644.441,24

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	191.023.000,00	191.023.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-16.000,00	-16.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	9.550.650,00	9.550.650,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-6.920.625,45	-6.920.625,45
- Gutschrift Vorabgewinne ¹⁴	0,00	25.931.461,11	25.931.461,11
Verlustvortragkonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-36.136.842,82	-36.136.842,82
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-31.855.740,49	-31.855.740,49
- Belastung Vorabgewinne ¹⁴	0,00	-25.931.461,11	-25.931.461,11
Stand 31.12.2023	0,00	125.644.441,24	125.644.441,24

Die in vorstehender Tabelle ausgewiesenen nicht eingeforderten, noch ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe von 16 TEUR betreffen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

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

Jahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondsvermögen (NIW) in EUR	125.644.441,24	154.875.726,91	164.320.246,01	67.446.464,42
Wertentwicklung absolut in EUR	-29.231.285,67	-9.444.519,10	96.873.781,59	38.750.571,97
Wertentwicklung in %	-18,87	-5,75	143,63	135,04

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 24 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Der Rückgang des NIW gegenüber dem Vorjahr um 29,2 Mio. EUR ist auf das negative Jahresergebnis (27,4 Mio. EUR) sowie die Zwischenentnahmen (2,0 Mio. EUR) zurückzuführen. Diesen steht eine Erhöhung um 156 TEUR durch die Einforderung von Kommanditeinlagen nach Klärung offener Erbschafts- und Übertragungsfälle gegenüber.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie auf der Internetseite www.zbi.de im Bereich Anlegerinformationen unter Bekanntmachungen.

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

¹⁴ Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter **II.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 42 f. dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2023 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	W	1963	-	01.01.2021	6.773	-	2.825	2.825	0	Sa, B
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	W	1902	-	01.05.2022	453	-	846	697	149	Sa, Bt
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	W	1985	-	01.02.2021	2.531	-	1.094	1.094	0	Sa, F, Bt, S
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2,4 u.a.	W	1931	-	01.06.2022	9.454 ^E	-	4.218	4.218	0	D, Bt
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	M	1916	-	01.07.2023	1.625	-	1.018	550	468	D, Bt
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	M	1972	-	01.01.2022	8.228	-	6.971	5.178	1.793	Si, Sa, A, B
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	W	1995	-	01.05.2022	4.277	-	2.270	2.270	0	Sa, B
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	W	1968	-	01.01.2022	2.662	-	2.904	2.904	0	Si, Sa, A, B
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	W	1916	-	01.05.2022	709	-	1.769	1.484	285	Bt
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	W	1975	-	01.05.2022	4.001	-	4.626	4.626	0	Si, Sa, B
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	M	1898	-	01.05.2022	609	-	826	648	178	-
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	W	1910	-	01.05.2022	856	-	1.272	1.131	141	Bt
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	W	1906	-	01.01.2022	629	-	1.590	1.590	0	Sa
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	W	1910	-	01.05.2022	708	-	2.112	1.949	163	Bt
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	M	1908	-	01.05.2022	1.202	-	2.017	1.560	457	Bt
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1997	-	01.01.2020	837	-	1.599	1.599	0	Si, A, F, B
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	W	1899	-	01.05.2022	1.176	-	1.581	1.581	0	Ft, Bt
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	M	1906	-	01.05.2022	761	-	967	723	244	Bt, Si
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	W	1983	-	01.02.2021	802	-	887	887	0	Sa, A, Bt, S
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	W	1977	-	01.07.2020	9.621	-	3.642	3.642	0	D, Sa, B
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	1967	-	01.07.2020	2.617	-	682	682	0	Sa, B
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	W	1954	-	01.10.2022	327	-	622	504	118	Bt
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	W	1933	-	01.10.2022	453	-	1.593	1.354	239	A, Bt
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	M	1955	-	01.10.2022	221	-	580	393	187	-
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	W	1954	-	01.07.2022	2.703	-	5.307	4.807	500	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	M	1954	-	01.07.2020	1.070	-	2.024	1.578	446	D, Sa, Bt
27	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	1960	-	01.07.2020	1.129	-	984	984	0	-
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	W	1962	-	01.07.2020	1.227	-	390	390	0	Sa, Bt
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	1964	-	01.07.2020	367	-	544	354	190	-
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	1964	-	01.07.2020	1.043	-	1.373	944	429	Sa
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	1973	-	01.07.2020	709	-	633	633	0	Sa, Bt
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	1960	-	01.07.2020	2.108	-	1.019	865	154	Sa, F, B
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	1955	-	01.07.2020	1.327	-	1.166	636	530	Sa, Bt
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	1906	-	01.07.2020	487	-	690	690	0	-
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	W	1973	-	01.07.2022	1.328	-	822	822	0	Bt, Sa
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	W	1989	-	01.07.2022	1.097	-	1.018	1.018	0	B, Si
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	W	1987	-	01.07.2022	561	-	435	435	0	Bt, Sa
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	W	1982	-	01.07.2022	2.711	-	1.630	1.630	0	S, Bt, Si, Sa
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	W	1924	-	01.04.2021	2.510	-	570	570	0	Si, Sa, F
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	1906	-	01.12.2019	660	-	681	681	0	D, Bt
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	W	1914	-	01.05.2022	470	-	1.231	1.197	34	Bt, D
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	W	1907	-	01.05.2022	720	-	676	607	69	Sa
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900	-	01.12.2019	560	-	1.045	1.045	0	D, Ft, Bt
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	M	1867	-	01.02.2022	660	-	2.167	1.529	638	D, A, Bt
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900	-	01.12.2019	1.352	-	572	158	414	D, Sa, A, Bt
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	W	1930	-	01.11.2019	6.850	-	5.512	5.293	219	D, Sa, Bt
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900	-	01.12.2019	730	-	629	629	0	D, Bt
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900	-	01.12.2019	1.690	-	1.392	1.392	0	D, Si, Sa, Bt
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1992	-	01.07.2020	572	-	1.942	1.357	585	Si, A, Ft, Bt
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	1962	-	01.12.2020	6.317	-	4.593	4.593	0	Sa, B
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	M	1900	-	01.08.2021	430	-	1.046	599	447	D, A, Bt
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	M	1900	-	01.04.2021	740	-	1.240	910	330	D, Bt
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	W	1920	-	01.04.2021	2.579	-	1.585	1.585	0	D, Ft, B
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	W	1912	-	01.04.2021	1.210	-	369	369	0	D, Si, Sa, F
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	W	1927	-	01.04.2021	5.953	-	2.717	2.717	0	Si, Ft
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	M	1996	-	01.05.2022	574	-	778	431	347	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	G	2005	-	01.05.2022	7.549	-	8.358	1.572	6.786	D, Si, Sa, A, F, B
Summe									121.525		103.649	87.109	16.540	

^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 (Wohnungseigentümergeinschaft)

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

^E Berichtigung Vorjahreswert

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^F	Vermietungsstand Wohnen ^F	Vermietungsstand Gewerbe ^F	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^G	Restlaufzeit in Jahren ^G	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^H	Nutzungsentgeltausfallquote ^I	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins ^J	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^K	Fremdfinanzierungsquote ^L
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	77,1%	77,1%	-	22,9%	-	-	201	23,6%	276	4,2%	4.080	0,0%
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	58,8%	1,00	72	5,2%	101	2,8%	2.080	54,3%
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	98	0,0%	115	2,4%	2.500	42,6%
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2,4 u.a.	98,3%	98,3%	-	1,7%	-	-	406	2,2%	506	2,9%	11.800	0,0%
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	109	0,0%	120	295,0%	3.100	0,0%
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	98,4%	97,9%	100,0%	1,6%	100,0%	4,65	692	2,8%	845	2,7%	17.200	83,3%
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	227	0,0%	264	2,3%	6.430	64,3%
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	82,5%	82,5%	-	17,5%	-	-	222	19,3%	289	2,9%	6.990	84,8%
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	3,54	160	0,0%	206	3,0%	4.290	71,3%
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	442	0,5%	538	2,9%	12.900	69,7%
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	64	0,0%	89	2,8%	1.910	62,7%
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	9,76	141	0,0%	163	3,1%	3.670	63,3%
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	155	0,6%	195	2,7%	4.480	69,9%
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	194	0,0%	240	3,0%	5.130	67,5%
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	62,4%	4,75	167	0,0%	218	2,9%	4.640	73,2%
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	165	0,0%	187	2,7%	4.870	57,5%
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	154	0,0%	180	2,8%	4.500	63,7%
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,71	124	0,0%	138	3,2%	2.950	83,6%
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	80	0,0%	98	2,4%	2.080	42,3%
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	98,2%	98,2%	-	1,8%	-	-	272	2,5%	328	4,3%	4.420	53,9%
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	59	0,0%	61	4,4%	830	87,9%
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	94,2%	92,9%	100,0%	5,8%	0,0%	-	81	6,9%	105	2,9%	2.510	65,7%
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	93,6%	92,5%	100,0%	6,4%	0,0%	-	228	7,3%	286	3,1%	6.950	62,6%
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	408	0,0%	306	3,7%	6.790	103,1%
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestaße 6-18, Jürgenstraße 3	91,3%	91,6%	88,4%	8,7%	27,4%	2,21	502	9,9%	631	3,5%	12.100	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^F	Vermietungsstand Wohnen ^F	Vermietungsstand Gewerbe ^F	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^G	Restlaufzeit in Jahren ^G	Jahresnettomiete in TEUR ^H	Nutzungsentgeltausfallquote ^I	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins ^J	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^K	Fremdfinanzierungsquote ^L
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	74,0%	75,7%	67,9%	26,0%	0,0%	-	114	27,9%	165	4,3%	2.360	76,8%
27	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	93,9%	93,9%	-	6,1%	-	-	64	7,2%	77	3,9%	1.220	53,6%
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	82,3%	82,3%	-	17,7%	-	-	36	18,2%	44	4,0%	730	77,2%
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	63,7%	1,17	75	0,0%	82	5,0%	1.130	80,5%
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	76,5%	0,50	114	1,7%	138	4,4%	1.970	75,8%
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	89,7%	89,7%	-	10,3%	-	-	60	10,5%	68	3,7%	1.280	71,7%
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	116	4,1%	120	4,2%	1.940	75,2%
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	61,6%	86,2%	32,1%	38,4%	0,0%	-	57	34,5%	94	4,1%	1.310	69,4%
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	54	0,0%	62	4,2%	930	71,5%
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	94,0%	94,0%	-	6,0%	-	-	82	7,8%	101	3,3%	2.180	47,3%
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	134	0,7%	140	3,2%	3.300	41,5%
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	87,6%	87,6%	-	12,4%	-	-	44	13,7%	54	3,1%	1.270	47,5%
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	127	0,0%	187	2,7%	4.140	41,5%
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	39	0,0%	45	4,3%	570	93,0%
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	51	0,0%	58	2,9%	1.220	57,2%
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	93,0%	92,8%	100,0%	7,0%	0,0%	-	76	8,4%	97	2,6%	1.920	76,5%
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,33	49	0,0%	56	2,9%	1.150	75,2%
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	89,8%	89,8%	-	10,2%	-	-	76	11,6%	96	3,1%	2.040	59,7%
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	44,9%	4,00	252	0,0%	264	3,1%	6.290	82,7%
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	86,2%	50,0%	100,0%	13,8%	100,0%	5,20	46	13,3%	53	4,2%	820	60,5%
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	62,8%	2,00	483	0,0%	544	3,2%	11.500	60,0%
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	50	0,0%	58	3,0%	1.220	61,1%
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	92,5%	92,5%	-	7,5%	-	-	110	8,3%	135	3,0%	2.600	63,2%
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	91,6%	87,9%	100,0%	8,4%	29,7%	3,38	261	11,2%	311	4,0%	5.780	63,7%
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	97,0%	97,0%	-	3,0%	-	-	355	3,8%	445	4,5%	6.320	53,2%
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	86,1%	100,0%	67,6%	13,9%	100,0%	3,42	82	10,9%	86	4,3%	1.280	85,5%
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	85,1%	93,8%	60,9%	14,9%	100,0%	2,09	90	19,0%	114	5,0%	1.420	101,1%
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	95,6%	95,6%	-	4,4%	-	-	97	4,9%	124	3,8%	1.720	69,8%
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	24	0,0%	30	3,7%	410	70,4%
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	93,3%	93,3%	-	6,7%	-	-	164	7,9%	213	3,8%	2.980	72,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^F	Vermietungsstand Wohnen ^F	Vermietungsstand Gewerbe ^F	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^G	Restlaufzeit in Jahren ^G	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^H	Nutzungsentgelt- ausfallquote ^I	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins ^J	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^K	Fremdfinanzierungs- quote ^L
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	70,4%	5,31	86	0,0%	100	3,4%	1.880	90,4%
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	98,0%	100,0%	97,5%	2,0%	36,0%	4,13	906	2,1%	990	5,3%	13.900	0,0%
Summe					95,5%	95,8%	93,9%	4,5%	43,1%	3,86	9.796	4,9%	11.633		227.980	55,3%

^F Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

^G Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit

^H Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

^I Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmieter). Die Leerstände werden zur Gutachterlichen Marktmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmieter angegeben.

^J Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

^K Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für das Objekt unter der laufenden Nummer 5 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten ^M	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschrei- bung Berichts- jahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	3.750	253	233	486	12,9	72	36	81	243
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	1.751	109	101	210	12	56	36	45	135
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.300	158	132	290	12,6	36	1	97	8
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2,4 u.a.	11.965	736	717	1.454	11,7	55	36	317	952
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	3.100	193	191	384	12,4	42	36	55	330
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	22.144	1.355	1.279	2.634	11,9	60	36	527	1.582
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14A-14D, 15	6.385	392	370	762	11,9	56	36	163	490
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	8.891	547	515	1.063	11,9	60	36	211	634
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	4.737	291	270	561	11,8	56	36	120	361
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	13.904	855	806	1.661	11,9	56	36	356	1.068
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	1.854	114	105	219	11,8	56	36	47	141
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	3.605	222	209	431	11,9	56	36	92	277
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	4.841	296	280	577	11,9	60	36	115	346
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	5.355	332	310	643	12	56	36	138	413
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, Indira-Gandhi-Straße 13	5.252	326	304	630	12	56	36	135	405
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.350	293	247	540	12,4	36	0	0	0
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	4.429	272	257	529	11,9	56	36	113	340
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	3.811	236	221	457	12	56	36	98	294
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.900	130	109	239	12,6	36	1	80	7
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	4.220	285	250	535	12,7	78	36	82	247
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	900	61	53	114	12,7	78	36	18	53
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	2.500	173	142	315	12,6	36	21	105	184
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	7.800	540	444	984	12,6	36	21	329	574
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	9.110	629	502	1.131	12,4	36	21	378	660
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	12.585	837	757	1.595	12,7	54	36	354	1.063

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten ^M	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschrei- bung Berichts- jahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.720	179	157	336	12,4	78	36	52	155
27	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	1.190	80	71	151	12,7	78	36	23	70
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	640	43	38	81	12,7	78	36	12	37
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	970	63	57	121	12,4	78	36	19	56
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.910	124	110	234	12,3	78	36	36	108
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	1.230	83	73	156	12,7	78	36	24	72
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.900	124	113	236	12,4	78	36	36	109
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.250	81	74	155	12,4	78	36	24	72
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	920	60	55	114	12,4	78	36	18	53
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24- 26	2.904	145	166	311	10,7	36	18	104	156
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	3.439	172	197	369	10,7	36	18	123	184
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	1.230	61	70	131	10,7	36	18	44	66
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	4.568	228	261	490	10,7	36	18	163	245
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	655	24	40	64	9,9	69	36	11	34
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	46	76	121	10,00	85	36	17	51
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	2.266	85	131	216	9,6	56	36	46	139
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1.339	50	77	127	9,5	56	36	27	82
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.121	80	133	212	10,00	85	36	30	90
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8.000	327	449	776	9,7	36	13	259	280
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	33	54	87	10,00	85	36	12	37
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.638	478	660	1.138	9,8	36	0	0	0
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	49	81	130	10,00	85	36	18	55
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	2.863	107	178	285	10,00	85	36	41	122
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5.260	381	289	670	12,7	36	0	112	0
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.800	182	297	479	10	73	36	79	236
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.740	64	107	171	9,8	65	36	32	95
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.792	66	108	174	9,7	69	36	30	91
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.810	67	112	179	9,9	69	36	31	93
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	410	15	25	40	9,9	69	36	7	21

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten ^M	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschrei- bung Berichts- jahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	3.180	117	197	314	9,9	69	36	55	164
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	2.163	146	125	271	12,6	56	36	58	175
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	16.580	604	970	1.574	9,5	56	36	337	1.012
Summe					246.305	13.999	14.355	28.357	11,5			5.939	14.968

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

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ¹⁵	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt in TEUR	Kaufdatum ¹⁶
1	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	M	550	468	1.018	6	5	3.100	175	3.275	2.900	01.07.2023
Summe						550	468	1.018	6	5	3.100	175	3.275	2.900	

Die vorgenannte Transaktion wurde durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement GmbH, als Transaktionsberater abgewickelt.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

¹⁵ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

¹⁶ Übergang von Nutzen und Lasten (Besitzübergang)

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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufende Anteile	191.023	191.023	191.023	174.898
Anteilswert (NIW) in EUR	657,75	810,77	860,21	385,63

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter **II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 28.

Die Aussagekraft des angegebenen Anteilswertes zum 31.12.2020 ist stark eingeschränkt, da die gezeichneten Einlagen noch nicht vollständig eingefordert waren.

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 2,3% (Vorjahr 2,4%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW¹⁷.

Nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehende Initialkosten sind im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr nicht mehr angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen im Vor- bzw. Berichtsjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 458 TEUR (Vorjahr 3.263 TEUR) in Rechnung gestellt, dies entspricht 0,3% (Vorjahr 2,0%) des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr 2023 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 Aufwendererstattungen 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.

¹⁷ Der durchschnittliche NIW (Nettoinventarwert) wird berechnet, indem man den NIW des aktuellen Geschäftsjahres sowie des Vorjahres addiert und durch zwei teilt.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 386 TEUR (Vorjahr 20,1 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem Kauf von Vermögensgegenständen angefallen.

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	4.716.149,59 EUR
Davon feste Vergütungen	4.488.501,59 EUR
Davon variable Vergütungen	227.648,00 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	72
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	1.507.735,96
Davon an Führungskräfte	1.507.735,96

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	<ul style="list-style-type: none"> Vertragsabschluss über: Rechtsberatung 	Seite 9 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

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.

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil**(a) Risikomanagementsystem**

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

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

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

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und 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 Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (44,5%), Sachsen (22,4%) und Nordrhein-Westfalen (17,6%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 18,4%), eines in Schkeuditz (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,1%) und eines in Elmshorn (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,3%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Schkeuditz und Leipzig, bei denen der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 10,6 Mio. EUR, von welchen 85,6% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2023 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 200,6 Mio. EUR.

Der Marktwert der zum 31.12.2023 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 228,0 Mio. EUR. Die bis zum Geschäftsjahresende aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 126,1 Mio. EUR nominal.

Zum 31.12.2023 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lag hingegen ein Limitbruch vor. So kam es zur Überschreitung in dem Bereichen Mietsteigerung. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe seit dem 01.05.2021 auf eine Höhe von 1% p.a. herabgesetzt. Der AIF befand sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Um ein qualitatives Fondswachstum gewährleisten zu können, werden bei attraktiven Marktchancen gezielt Ankäufe durchgeführt.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel **II.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** auf Seite 25). Außerdem laufen zum 31. Dezember 2024 drei Darlehen in einem Volumen von 11,8 Mio. EUR aus, die refinanziert bzw. verlängert werden müssen. Die Beteiligungsgesellschaft wird durch die Fondsholding bzw. die ZBI F 1201 im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt. Des Weiteren besteht ein Rangrücktritt der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen.

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2023 ein Wert von 99,93%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	125.964.423,50 EUR
Barmittel	404.200,41 EUR
Gesamtrisikowert	125.560.223,09 EUR
NIW	125.644.441,24 EUR
Leverage	99,93%

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

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

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact) ist in diesem Fonds kein Bestandteil der Anlagestrategie. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, liegen der Gesellschaft derzeit noch nicht in ausreichendem Umfang vor.

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten die Auszahlungen in Höhe von je 0,33% zu den drei Auszahlungsterminen am 31.03.2023, 31.07.2023 und zum 30.11.2023 (entspricht 1,0% p.a.) des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger. Weitere Angaben zur Reduzierung der Auszahlungen werden unter **I.B.f) Liquidität** auf Seite 14 gemacht.

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

Jahr	2023 in EUR	2019-2022 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	1.996.273,10	4.897.824,47	6.894.097,57

(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.

Jahr	2023 in EUR	2019-2022 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	25.144,96	0,00	25.144,91
Solidaritätszuschlag	1.382,92	0,00	1.382,97
Gesamt	26.527,88	0,00	26.527,88

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 27 TEUR resultieren aus Zinserträgen auf Bankguthaben.

(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	2023 in %	2019-2022 ¹⁸ in %	Gesamt in %
Entnahmen	1,00	7,08	8,08
Anrechenbare Steuern	0,01	0,0	0,01
Gesamt	1,01	7,08	8,09

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 aufgrund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Mit Kundeninformationsschreiben 03 - 2023 haben wir Sie bereits darüber informiert, dass beim AIF eine Änderung des steuerlichen Konzepts vorgenommen wurde. Der ZBI Professional 12 folgt nun dem steuerlichen Konzept gemäß § 15a EStG. Die Anwendung des § 15a EStG ermöglicht die unmittelbare Verrechnung von Verlusten mit anderen positiven Einkünften, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind. Die Verrechnung erfolgt bis zur Höhe des jeweiligen steuerlichen Kapitals. Die Umstellung der steuerlichen Konzeption erfolgte sowohl in Abstimmung mit der Veranlagungsstelle des Finanzamtes Erlangen als auch mit der zuständigen Konzernbetriebsprüfung.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF findet derzeit für den Zeitraum 2019 bis 2022 eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen. Die Betriebsprüfung ist bis dato noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen im Vorjahresbericht.

(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, Rathberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

¹⁸ Die ersten Anleger waren ab August 2019 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2019 ein Ansatz von 1,25% anteilig für fünf Monate (August bis Dezember 2019) berücksichtigt ist.

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),

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

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

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 7880-60, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft 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 durchzuführen hat. Die Wahl des Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung am 22.06.2022. Herr Dr. Luber wurde als Nachfolger von Herrn Wurzler im Rahmen eines Umlaufverfahren am 30.08.2023 als neues Mitglied gewählt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Dr. Matthias Köppel (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Schlossplatz 5

95183 Töpen

Tel.: 09295 914826 oder 0171 6270352

E-Mail: matthias_koepfel@web.de

Herr Udo Kiechle

Carl-Zuckmayer-Straße 9

81927 München

Tel.: 089 9302251

E-Mail: udo.kiechle@t-online.de

Herr Detlev Wurzler (bis 20.06.2023)**Herr Dr. Andreas Luber** (seit 30.08.2023)

Dompfaffweg 21

85591 Vaterstetten

Tel.: 0170 6110440

E-Mail: andreas@luber.info

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen von zwei Sitzungen am 22.03.2023 und am 27.09.2023 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 24.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Itäl



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

- ZBI Professional 12 – auf einen Blick
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei 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 zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2023 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Nürnberg, den 24. Mai 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez.
Luce
Wirtschaftsprüfer

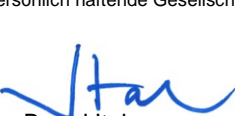
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

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 24.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



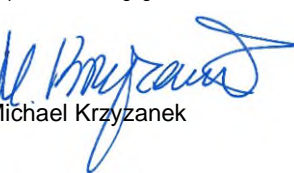
Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller