

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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 Itai
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 9

Jahresbericht 2023

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Neunte 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 9 - 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	6
3. Angaben zur externen KVG	7
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	28
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	40
8. Sonstige Angaben	44
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	53

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

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren.
AIFM-VO	Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden.
Anteilswert	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
Erhaltungsaufwand	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung).
ESTG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage- Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Share Deal	Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile an einem Unternehmen gehen alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb einer Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI Professional 9 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A12BRZ		
ISIN: DE000A12BRZ9		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	1.749 Einheiten	1.749 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	118.295 m ²	118.330 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ¹	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ¹	0 Einheiten	28 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,05%	94,91%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	7,14 EUR	6,95 EUR
Mientwicklung p.a. like for like Bestand ²	1,81%	
Kumulierte Mietrückstände Bilanzstichtag	1,7 Mio. EUR	1,1 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss) ³	9,6 Mio. EUR	9,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	3,4 Mio. EUR	2,8 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	28,33 EUR	23,56 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,2 Mio. EUR	6,9 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	2,7 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,5 Mio. EUR	2,7 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-2,0 Mio. EUR	-2,0 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	2,69%	1,58%
Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Fondsvermögen (netto) / NIW	97,3 Mio. EUR	103,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen ⁴ (gemäß konsolidiertem Abschluss)	191,0 Mio. EUR	192,4 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	107,0 Mio. EUR	107,0 Mio. EUR
Agio	5,3 Mio. EUR	5,3 Mio. EUR
Anteilswert	909,23 EUR	966,47 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	3,33% p.a.	5,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,9 Mio. EUR	14,2 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ⁵	101,1 Mio. EUR	102,1 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁶	52,8%	53,0%

¹ Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

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

³ Vorjahreswert angepasst

⁴ inklusive Krefeld, Betriebsvorrichtungen Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5

⁵ einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen und -tilgungen

⁶ 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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 9, 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 16.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 18.08.2014 von der BaFin genehmigt, und zum 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 06.11.2014 und endete am 29.02.2016.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet also bis zum 31.12.2024. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

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 2.215 Treuhandverträgen	106.957.000
Summe Gesellschaftskapital:		106.967.000
Summe Agio:		5.347.850
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		112.314.850
Umlaufende Anteile:		106.967

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 und 3 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für den Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 2 und 3 und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 13 unter **I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 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 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 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 10.07.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des ursprünglich abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 07.11.2014. Der aktuell gültige Vertrag datiert vom 10.07.2015 und ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

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

Nr.	Auslagerungs-partner	Vertrag über	Auslagerungs-ebene	Auslagerungs-beginn
1	ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
7	atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG	Datenschutz-Bbeauftragter ⁷	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Bbeauftragter ⁷	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb ⁷	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter ⁷	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Bbeauftragter ⁷	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision ⁷	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen ⁷	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten ⁷	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁷	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen ⁷	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁷	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁷	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁷	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁷	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁷	KVG	01.10.2022
22	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁷	KVG	01.01.2023

⁷ Kostenträger ist die KVG

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) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,33%	Summe aus dem durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
4	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (6,5% p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
5	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.
6	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,00% (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.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	1.885.949,48 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	270.861,53 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	326.703,66 EUR
Summe		2.485.656,67 EUR
Summe Vorjahr		2.751.982,30 EUR

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 auf Seite 18 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 901 GmbH & Co. KG (F 901), ZBI F 902 GmbH & Co. KG (F 902), ZBI F 903 GmbH & Co. KG (F 903), ZBI F 904 GmbH & Co. KG (F 904) und ZBI Fonds 9 / H GmbH (9 H) beteiligt, welche das Eigentum an 1.749 Mieteinheiten (davon 1.639 Wohnungen und 110 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 118.295 m² ⁸(davon 102.947 m² Wohnfläche und 15.348 m² Gewerbefläche) halten.

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 Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2023	Kaufpreis in TEUR ⁹	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2023
Bayern	15.950	15.500	26,22	21,03
Berlin	26.980	17.057	19,65	17,43
Brandenburg	12.900	7.250	15,67	9,81
Hamburg	1.310	1.400	27,29	29,12
Mecklenburg-Vorpommern	29.132	22.000	15,78	14,87
Nordrhein-Westfalen	53.431	42.194	15,40	13,97
Sachsen	25.880	18.482	16,31	14,50
Sachsen-Anhalt	23.910	19.927	14,70	14,50
Thüringen	1.530	1.180	15,53	14,78
Summe AIF	191.023	144.990	16,72	14,90
davon Bestandsobjekte ¹⁰	133.752	97.047	14,88	13,21
davon Handelsobjekte ¹⁰	57.271	47.943	22,30	20,09

Sowohl bei den Bestands- als auch bei den Handelsobjekten entwickelte sich der Verkehrswert des Immobilienbestandes trotz der erfolgten Abwertung gegenüber dem Vorjahr insgesamt positiv und liegt in Summe über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

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

Die im Vergleich zum Vorjahr um 27 m² reduzierte Gewerbefläche sowie um 8 m² reduzierte Wohnfläche ergibt sich aus:

- Berlin, Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39: Umnutzung von einer Gewerbeeinheit in Lager
- Dresden, Kesselsdorfer Straße 24a-d: Umnutzung einer Lagerfläche zu einer Gewerbeeinheit
- Leipzig, Spohrstraße 4, 6: Anpassung der Wohnfläche

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	1.225	91	1.316	1.315	+1
Handel ¹⁰	414	19	433	434	-1
Summe AIF	1.639	110	1.749	1.749	+ / -0

⁸ ohne Keller- und Lagerflächen

⁹ Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

¹⁰ Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 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	1.668	14,10	1.448	12,24
Sanierung / Modernisierung	1.684	14,23	1.339	11,32
Summe (Aufwand)	3.352	28,33	2.788	23,56
Aktiviert Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe AIF	3.352	28,33	2.788	23,56

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen durchgeführt:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahme	Volumen in TEUR
F 903	Leipzig, Voigtstraße 9, 11, 13	Gebäudesanierungen / Erneuerung der Frischwasserleitungen	68

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge geändert:

Nr.	Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zins- bindung	Laufzeit Darlehens- vertrag
1	9 H	Köln, Raderberggürtel 11 und Zonser Straße 43, 45	2.800	4,99	endfällig	31.12.2024	31.12.2025
2	9 H	Köln, Raderberggürtel 11 und Zonser Straße 43, 45	4.200	4,99	endfällig	31.12.2024	31.12.2025
3	9 H	Nürnberg / Fürth, Dürer-Portfolio	9.300	4,94	endfällig	31.03.2024	31.12.2024
4	F 901	Berlin, Hultschiner Damm 158 und Falkensee, Spandauer Straße 134-160, 160a	5.000	5,14	endfällig	31.03.2024	31.07.2025
5	F 901	Wuppertal, Gerdastraße 4-10, u.a.	4.600	5,05	annuitätisch	31.03.2024	31.12.2025
6	F 902	Düsseldorf, Kölner Landstraße 332, 334	1.151	4,95	annuitätisch	31.12.2024	30.06.2026
7	F 902	Krefeld, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	2.998	4,95	annuitätisch	31.12.2024	30.06.2026

Bei den in der Tabelle dargestellten Darlehen handelt es sich um Prolongationen vorhandener Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfristen. Die Finanzierungen mit den Nummern 3, 4 und 5 unterliegen einer variablen Verzinsung. Die Anpassungen der Zinssätze erfolgen vierteljährlich jeweils zum Quartalsbeginn.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR ¹¹	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	80.763	76,7	78.184	77,5
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	24.550	23,3	22.643	22,5
Summe AIF	105.313	100,0	100.827	100,0

Damit waren alle Immobilien, die sich zum 31.12.2023 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befanden, finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus bereits geleisteten Tilgungszahlungen.

¹¹ Fällige Darlehenszinsen und -tilgungen sind bereits verrechnet

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG ¹²	74.233	70.424	2,26
GmbH ¹²	31.080	30.403	3,73
Summe AIF	105.313	100.827	2,69

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,69% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,58%) erhöht und ist auf das im Berichtsjahr allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen, welches sich auf die prolongierten Fremdfinanzierungsverträge auswirkte.

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 4 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind seit dem 06.05.2016 einzuhalten und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 52,8% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 06.05.2016, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass der AIF vollinvestiert und das Portfolio im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist. Die nachfolgend zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres und des Vorjahres angegebenen Kennzahlen sind somit vergleichbar.

(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	Fläche	Einheiten	Einheiten
	31.12.2023 in %	31.12.2022 in %	31.12.2023 in %	31.12.2022 in %
Bestand ¹²	93,7	94,6	94,4	95,3
Handel ¹²	92,6	92,9	93,1	93,8
Gesamtbestand	93,5	94,2	94,1	94,9

Erläuterungen zur Entwicklung des Vermietungsstandes können dem **Geschäftsverlauf unter I.C.2** auf Seite 16 und weitere Angaben zu Leerständen der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** ab Seite 33 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 9,7 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,8% erhöht.

¹² Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

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	Wohnen	Gewerbe	Gewerbe	Gesamt	Gesamt
	31.12.2023 in EUR / m ²	31.12.2022 in EUR / m ²	31.12.2023 in EUR / m ²	31.12.2022 in EUR / m ²	31.12.2023 in EUR / m ²	31.12.2022 in EUR / m ²
Bestand ¹³	6,50	6,34	9,39	9,02	6,91	6,73
Handel ¹³	7,88	7,69	9,23	8,60	7,95	7,73
Gesamtbestand	6,83	6,67	9,37	8,98	7,14	6,95

(3) Mietrückstände

	31.12.2023	31.12.2022
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	14.620 TEUR	13.325 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	1.696 TEUR	1.090 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	616 TEUR	480 TEUR
- in % zur Sollmiete	4,2%	3,6%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	44 TEUR	50 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,3%	0,4%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 4,2% p.a. (Vorjahr 3,6% p.a.) der Sollmiete über dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4,0% p.a. erhöhten Wert. Ursächlich hierfür sind die hohe Inflation und gestiegene Energiepreise, die zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten und dadurch auch zu vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen bei den Mietern geführt haben.

e) Liquidität

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 9,9 Mio. EUR (Vorjahr 14,2 Mio. EUR).

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hatte die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 30.11.2023 ausgesetzt. Aufgrund des hohen Zinsniveaus (siehe hierzu auch die Abschnitte **I.B.b)(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr** auf Seite 12 und **I.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen** auf Seite 13) sowie der Tatsache, dass keine Handelstätigkeiten mit akzeptablem Ergebnis stattfinden konnten und die Bestandsobjekte nicht genug erwirtschaften, wurde die Entscheidung zur Aussetzung der besagten Auszahlung getroffen. Die Anleger wurden mit Kundeninformationsschreiben vom 30.10.2023 darüber informiert.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023 resultierend aus den geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 3,7 Mio. EUR, auf Zinserträge angefallene, bei den Kommanditisten anrechenbaren Abgeltungssteuern (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) von 4 TEUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 6.121.822,02 EUR (5,9%) auf 97.258.041,54 EUR.

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

¹³ Alle von Kommanditgesellschaften (KG) gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 9 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

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- und 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 damit 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 Bewirtschaftungsphase mit Handelstätigkeit.

Immobilienankäufe sind für den Fonds nicht mehr geplant, der AIF ist vollinvestiert. Im Berichtsjahr veräußerte der AIF keine Objekte.

Zum 31.12.2023 lag ein Investitionsstand in Höhe von 145,0 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 155,0 Mio. EUR vor. Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum 31.12.2023 im Rahmen der Regelbewertung mit 191,0 Mio. EUR (Vorjahr 192,4 Mio. EUR) ermittelt. 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 1,0% ergeben.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2023 alle mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände) unterlegt.

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

So konnte die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2023 im Bestand befindlichen Objekte (1.749 Mieteinheiten), die sich im gesamten Geschäftsjahr 2023 in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 9 befanden (like for like Bestand), im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (8,7 Mio. EUR) zum Stand Dezember 2023 auf 9,7 Mio. EUR und damit um rund 12,2% entwickelt werden. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte konnte durch Mietanpassungsverfahren und Neuvermietungen um 2,7% von 6,95 EUR / m² auf 7,14 EUR / m² monatlich erhöht werden.

Der Rückgang des Vermietungsstandes resultiert im Wesentlichen aus einem vorliegenden Wohnungsüberangebot am Standort Magdeburg (herausfordernder Makrostandort). Dem Leerstandsabbau wird gezielt durch zugeschnittene Vermarktungsaktivitäten entgegengewirkt. In Hagen ist fondsanteilig der zweithöchste Leerstand zu verzeichnen, im Jahresvergleich konnten nach Abschluss notwendiger Sanierungsmaßnahmen sowohl die Vermietungsquote als auch die durchschnittlichen Vertragsmieten wieder etwas gesteigert werden. Zur Entwicklung der Vermietungsstände wurden aufgrund fluktuationsbedingter Leerstände Sanierungsarbeiten z.B. in Objekten in Essen, Halle (Saale) und Krefeld durchgeführt. In Halle (Saale) und Krefeld sind erste Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr bestand an den Objekten in Leipzig, Voigtstraße 9, 11, 13 die Erfordernis bei drei Aufgängen die Frischwasserleitungen zu sanieren. Die Maßnahmen konnten bei einem Aufgang im Jahr 2023 bereits vollständig umgesetzt und abgeschlossen werden. Die Arbeiten bei den weiteren zwei Aufgängen befinden sich noch in Umsetzung mit voraussichtlichem Abschluss im dritten Quartal 2024. Weiterhin wurde die im Geschäftsjahr 2023 getroffene Planungsphase zur Strangsanierung der Trink- und Abwasserleitungen in einzelnen Hausaufgängen in Objekten in Falkensee, Spandauer Straße 134-160, 160a zu Jahresbeginn 2024 angestoßen. Dessen Erfordernis ergibt sich altersbedingt durch den schlechten Zustand der Leitungen. Die Planung inklusive Auftragsvergabe und Ausführung wird rund 9 Monate in Anspruch nehmen.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 6,1 Mio. EUR auf 97.258.041,54 EUR. Ursache dafür sind an die Fondsanleger geleistete Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 3,7 Mio. EUR, angefallene und bei den Kommanditisten anrechenbare Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) von 4 TEUR in Verbindung mit einem negativem Jahresergebnis von 2,4 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 909,23 EUR unter den 966,47 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

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2023 ein negatives Gesamtergebnis in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus, nachdem im Vorjahr noch ein Gesamtgewinn in Höhe von 600 TEUR erzielt werden konnte. Bei einem geringfügig um 63 TEUR auf 2,3 Mio. EUR reduzierten realisierten Verlust ist Ursache für die Ergebnisverschlechterung das mit 49 TEUR negative nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften (Vorjahr Gewinn von 3,0 Mio. EUR).

Das **realisierte Ergebnis** des Berichtsjahres ergibt sich aus den laufenden Fondskosten in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR), denen Beteiligungs- und sonstige Erträge in Höhe von 289 TEUR (Vorjahr 294 TEUR) gegenüberstehen.

Die laufenden Fondskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 69 TEUR vermindert. Hauptsächliche Ursache hierfür sind geringere Verwaltungs- und Treuhandvergütungen infolge des negativen Gesamtperiodenergebnisses des AIF. Zurückgegangen sind auch die auf Basis des durchschnittlichen NIW zu ermittelnden Verwahrstellenvergütungen.

Die unter dem Posten Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesenen Beteiligungserträge belaufen sich im Berichtsjahr auf 283 TEUR (Vorjahr 294 TEUR). Sie resultieren aus der phasengleichen Vereinnahmung von Gewinnen der Immobilien-Kommanditgesellschaften F 901 und F 903.

Das mit 3,0 Mio. EUR positive **nicht realisierte Ergebnis** des Vorjahres aus der Beteiligungsbewertung war insbesondere geprägt durch den Gewinn aus dem Verkauf des Objektes Werder (Havel), Am Weinberg 10-11 durch die Handelsgesellschaft 9 H. Im Berichtsjahr konnten aufgrund der ungünstigen Nachfrage- und Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt keine Verkäufe realisiert werden. Außerdem sind im Vergleich zum Vorjahr höhere Instandhaltungs- und Sanierungskosten angefallen, sodass das nicht realisierte Ergebnis einen Verlust von 49 TEUR ausweist.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Zum 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital des AIF 97,3 Mio. EUR. Bezogen auf die Bilanzsumme von 114,4 Mio. EUR errechnet sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 85,0% gegenüber 85,6% im Vorjahr. Weiterer wesentlicher Passivposten sind wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft 9 H in Höhe von 16,6 Mio. EUR aus den dem AIF im Jahr 2020 zugeflossenen Erlösen aus dem Verkauf der Immobilienobjekte der ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

Infolge des negativen Periodenergebnisses von 2,4 Mio. EUR und Auszahlungen an die Fondszeichner in Höhe von 3,7 Mio. EUR ergab sich im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung des Eigenkapitals um 6,1 Mio. EUR.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Fondsgesellschaft wie im Vorjahr keine Investitionen getätigt. Durch die Beteiligungsgesellschaften wurden Wohnungs- und Gebäudesanierungsmaßnahmen mit einem Kostenvolumen von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) durchgeführt.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 31.12.2023 belaufen sich die liquiden Mittel der Fondsgesellschaft auf 117 TEUR und die der Beteiligungsgesellschaften auf 9,8 Mio. EUR

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF ist geprägt durch die Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 112,6 Mio. EUR (Vorjahr 114,7 Mio. EUR), die 98,4% (Vorjahr 95,0%) des Gesamtvermögens des AIF betragen. Weiterer wesentlicher Vermögensposten sind Gewinnansprüche gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 4,6 Mio. EUR).

Der Rückgang der Beteiligungen um 2,1 Mio. EUR ist im Wesentlichen mit 2,0 Mio. EUR auf die Rückzahlung von sonstigen Kapitaleinlagen durch die F 903 und mit 119 TEUR auf die Neubewertung der Beteiligungen zurückzuführen. Die F 903 hat außerdem einen Großteil ihrer in Vorjahren erwirtschafteten Gewinne ausgezahlt, so dass sich die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften um 2,9 Mio. EUR reduziert haben.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage war aufgrund der Marktentwicklung für Wohnimmobilien, die dazu führte, dass im Gegensatz zu den Vorjahren keine Gewinne aus der Neubewertung der Beteiligungen bilanziert werden konnten, im Geschäftsjahr 2023 negativ. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und geprägt durch die Einlagen der Fondsanleger und die Beteiligungen an Objektgesellschaften. In Bezug auf die Liquiditätslage verweisen wir auf die Ausführungen auf Seite 14 dieses Berichtes unter Abschnitt **I.B.e) Liquidität**.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

Fondsexit

Aktuell wird das planmäßige Ende der Bewirtschaftungsphase und der Übergang in die Liquidationsphase vorbereitet. Ein Globalverkauf aller Objekte zu Ende 2024 wird dabei aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten nicht erwartet, sondern ein sukzessiver Verkauf der Objekte in Teilportfolien oder in Einzelobjekten, der sich über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Vom Anlegerausschuss wurde die Zustimmung zum Verkauf des Objektes in Essen, Gerhard-Stötzel-Straße 16-22 mit einem Verkaufspreis von rund 1,9 Mio. EUR (letzter Verkehrswert 1,9 Mio. EUR) eingeholt. Derzeit finden Kaufvertragsverhandlungen statt, die Beurkundung ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass 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, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine Zwölf-Monats-Planung ist. Für beide Planungstypen erfolgt eine jährliche Aktualisierung. Daraus ist ersichtlich, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann. Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 14 näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat kurzfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2024 auslaufen, so dass infolge des geänderten Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

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 16.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	112.628.924,31	114.728.315,06
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	117.392,55	1.469.089,44
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.699.562,69	4.565.271,42
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.203,00	12.947,21
Summe Aktiva	114.448.082,55	120.775.623,13
B. Passiva		
1. Rückstellungen	480.444,92	622.979,34
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.696,66	65.170,41
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	51.731,75	93.451,75
b) Andere	16.618.167,68	16.614.158,07
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteil Kommanditisten		
– Kapitalanteil	41.183.006,82	47.256.238,09
– Kapitalrücklagen	5.347.850,00	5.347.850,00
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	50.727.184,72	50.775.775,47
Summe Passiva	114.448.082,55	120.775.623,13

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	282.939,25	294.215,78
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.847,36	50,00
Summe der Erträge	288.786,61	294.265,78
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.885.949,48	-1.913.924,48
b) Verwahrstellenvergütung	-270.861,53	-286.770,75
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-52.448,66	-51.169,39
d) Sonstige Aufwendungen	-404.685,37	-431.017,99
Summe der Aufwendungen	-2.613.945,04	-2.682.882,61
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.325.158,43	-2.388.616,83
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.325.158,43	-2.388.616,83
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.283.006,78	3.038.771,51
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.331.597,53	-50.100,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-48.590,75	2.988.671,51
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.373.749,18	600.054,68

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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10223 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 hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

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

Zum Stichtag 31.12.2023 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 09.10.2023 und 08.11.2023 statt.

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	112.628.924,31	115,8%
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	117.392,55	0,1%
3. Forderungen	1.699.562,69	1,7%
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.203,00	0,0%
Summe Vermögensgegenstände	114.448.082,55	117,7%
B. Schulden		
1. Rückstellungen	480.444,92	0,5%
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.696,66	0,0%
3. Sonstige Verbindlichkeiten	16.669.899,43	17,1%
Summe Schulden	17.190.041,01	17,7%
C. Fondsvermögen	97.258.041,54	100,0%

b) Beteiligungen

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

Zum 31.12.2023 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten in Höhe von 112,6 Mio. EUR (Vorjahr 114,7 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbe- zeichnung	Errichtungs- / Erwerbs- datum	Beteiligungs- quote in %	Gesellschafts- kapital in TEUR	Jahres- ergebnis 2023 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹⁴
ZBI F 901 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 901	09.04.2014	100,0	6.970	723	18.734
ZBI F 902 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 902	23.04.2015	100,0	6.425	-217	11.310
ZBI F 903 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 903	23.04.2015	100,0	2.593	164	24.945
ZBI F 904 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 904	18.02.2016	100,0	6.468	108	9.895
ZBI Fonds 9 H / GmbH, Erlangen	9 H	10.04.2014	100,0	41.711	-865	47.745
Summe 31.12.2023				64.167	-87	112.629
Summe Vorjahr				66.513	2.560	114.728

¹⁴ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben. Der Verlust bei der F 902 resultiert aus erhöhten Sanierungskosten. Bei der 9 H ist der Verlust durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert entstanden.

Der Verkehrswert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR reduziert. Aus der Neubewertung zum 31.12.2023 ergab sich ein Rückgang um 119 TEUR, aus der Rückzahlung von sonstigen Kapitaleinlagen durch die F 903 ein Rückgang um 2,0 Mio. EUR und aus einer Einzahlung in die sonstigen Kapitaleinlagen der F 902 eine Erhöhung um 20 TEUR.

c) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

Für die sich noch im Bestand des AIF befindlichen Beteiligungen sind keine Anschaffungsnebenkosten angefallen.

d) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 117 TEUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

e) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 4,6 Mio. EUR) bestehen gegen die F 901 und die F 903 und resultieren aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung. Für das Berichtsjahr wurden 279 TEUR vereinnahmt. Andererseits hat die F 903 von ihren in Vorjahren erwirtschafteten Gewinnen 3,1 Mio. EUR ausgezahlt.

Sämtlichen Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine **Restlaufzeit** von weniger als einem Jahr.

f) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 480 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (623 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 9 H	398	469
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen)	73	95
noch abzurechnende NIW-abhängige Vergütungen	9	38
Anlegerausschuss	0	16
Gewerbesteuer 2018	0	5
Gesamt	480	623

g) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus **anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 40 TEUR (Vorjahr 65 TEUR) resultieren aus Leistungsabrechnungen für verschiedene Fondsdienstleistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 52 TEUR (Vorjahr 93 TEUR) beinhalten offene Auszahlungen an Kommanditisten. Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Vorjahr 16,6 Mio. EUR) bestehen mit Ausnahme eines Betrages von 5 TEUR gegen die 9 H und resultieren aus den dem AIF im Jahr 2020 zugeflossenen Erlösen aus den Objektverkäufen der zum 01.08.2020 auf die 9 H verschmolzenen ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

h) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 97,3 Mio. EUR (Vorjahr 103,4 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Der Rückgang um 6,1 Mio. EUR ist auf Auszahlungen an die Fondszeichner in Höhe 3,7 Mio. EUR und das negative Ergebnis des Geschäftsjahres von 2,4 Mio. EUR zurückzuführen.

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

Unter den Kapitalrücklagen (5,3 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals des AIF im Einzelnen ist im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 28 dargestellt.

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 oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB sowie keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Unter den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** in Höhe von 283 TEUR (Vorjahr 294 TEUR) sind Beteiligungserträge aus der phasengleichen Vereinnahmung des Gewinns 2023 der F 901 in Höhe von 115 TEUR und der F 903 in Höhe von 164 TEUR (Vorjahr F 901 0 TEUR und F 903 135 TEUR) enthalten. Daneben enthält der Posten Zinserträge aus Bankguthaben und Steuererstattungszinsen in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Im Vorjahr wurden außerdem Beteiligungserträge aus der Gewinnausschüttung der 9 H in Höhe von 159 TEUR (Vorjahr 959 TEUR) vereinnahmt.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 1,9 Mio. EUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 271 TEUR (Vorjahr 287 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten Auszahlungen) berechnet.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 52 TEUR (Vorjahr 51 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 405 TEUR (Vorjahr 431 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2023 in TEUR	Geschäftsjahr 2022 in TEUR
Treuhandvergütung	327	332
Gesellschafterversammlung	39	36
Buchführungskosten	14	22
Vergütung Anlegerausschuss	4	16
Negativzinsen	0	4
Übrige Aufwendungen	21	22
Gesamt	405	431

Insgesamt ergibt sich ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 2,3 Mio. EUR, der sich damit gegenüber dem Vorjahr um 63 TEUR vermindert hat.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das negative nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 49 TEUR ergibt sich aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,2 Mio. EUR und aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 71 TEUR sowie aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 4,3 Mio. EUR.

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen (-120 TEUR) setzt sich im Vergleich zum Vorjahr nach Gesellschaften wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
F 901	2.855	390
F 902	1.100	68
F 903	-2.417	1.188
F 904	257	37
9 H	-1.915	1.356
Gesamt	-120	3.039

Der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 71 TEUR resultiert aus dem Neubewertungsverlust der Beteiligung an der 9 H. Im Vorjahr hatte sich hier ein Aufwand aus der Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 50 TEUR ergeben.

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	-2.325.158,43	-2.325.158,43
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	2.325.158,43	2.325.158,43
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	103.379.863,56	103.379.863,56
1. Zwischenentnahmen	0,00	-3.748.072,84	-3.748.072,84
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-2.325.158,43	-2.325.158,43
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-48.590,75	-48.590,75
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	97.258.041,54	97.258.041,54

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	106.967.000,00	106.967.000,00
Verlustvortragkonto	0,00	-22.565.419,64	-22.565.419,64
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-43.218.573,54	-43.218.573,54
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	50.727.184,72	50.727.184,72
Stand 31.12.2023	0,00	97.258.041,54	97.258.041,54

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	97.258.041,54	103.379.863,56	109.028.629,86	115.163.955,43
Wertentwicklung absolut in EUR	-6.121.822,02	-5.648.766,30	-6.135.325,57	-1.268.614,31
Wertentwicklung in %	-5,92	-5,18	-5,33	-1,09

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.

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.

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^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	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	W	1930	1990	01.10.2015	3.892	-	6.257	6.257	0	Bt
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	W	1996	-	01.08.2015	766	-	596	596	0	Sa, F, B
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	W	1900	-	31.12.2015	851	-	1.950	1.870	80	Bt
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	W	1982	-	31.12.2015	950	1000 /1000stel	516	516	0	Si, Sa, Bt
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	W	1900	-	31.12.2015	1.035	-	1.075	926	149	Bt
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	W	1939	-	31.12.2015	1.630	-	1.735	1.692	43	Bt
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	W	1910	2019	01.04.2021	970	-	1.830	1.663	167	D, Sa, A, Ft, Bt
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	M	1998	-	01.04.2016	5.106	-	5.736	2.990	2.746	Si, Sa, A, F, Bt
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	W	1902	1994	01.12.2015	740	-	889	889	0	D, Sa
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	M	1999	-	01.04.2016	4.671	-	1.319	937	382	Si, Sa, A, F, Bt
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	W	1972	2010	01.12.2015	1.369	-	1.600	1.600	0	Sa, A, B, S
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	W	1905	2016	01.03.2020	1.315	-	1.227	1.227	0	D, Sa, Bt
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	W	1912	1993	01.03.2020	1.074	-	1.824	1.824	0	F, B, S
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	W	1953	-	01.03.2020	2.195	-	818	818	0	
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	M	1993	-	01.11.2015	9.522	-	8.068	6.150	1.918	Bt, S
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W	1986	-	01.03.2018	4.060	-	628	628	0	Si, B, S
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	W	1900	-	01.03.2018	206	-	519	519	0	D
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W	1900	2015	01.03.2018	414	-	679	679	0	D, Bt
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M	1900	-	01.03.2018	240	-	472	339	133	Bt
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	W	1922	1994	01.12.2015	2.244	-	1.681	1.681	0	Si, F, Bt
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	M	1908	-	31.12.2016	257	-	631	476	155	
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	W	1954	-	31.12.2016	820	-	956	956	0	
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	W	1953	-	31.12.2016	281	-	644	644	0	Si
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	M	1961	-	31.12.2016	1.140	-	3.349	2.136	1.213	Si, Sa, A, Bt
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	W	1971	-	31.12.2016	1.705	-	1.409	1.409	0	Si, Sa, A, B
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	W	1903	-	31.12.2016	244	-	433	433	0	
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	W	1914	2016	31.12.2016	231	-	530	530	0	B
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	W	1909	-	31.12.2016	222	-	524	524	0	Bt
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	W	1903	2016	31.12.2016	227	-	548	548	0	B
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	W	1954	2016	31.12.2016	432	-	399	399	0	Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^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
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	W	1952	-	31.12.2016	5.588	-	1.875	1.875	0	
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	W	1955	-	31.12.2016	342	-	912	912	0	Si, Bt
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	W	1908	-	01.09.2016	567	-	1.751	1.451	300	D, Bt
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	M	1900	-	01.09.2016	366	-	925	511	414	Bt
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	M	1908	-	01.09.2016	265	-	695	468	227	D, Bt
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	M	1890	-	01.09.2016	79	-	183	143	40	D, Bt
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	M	1890	-	01.09.2016	196	-	488	368	120	D
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	M	1890	-	01.09.2016	148	-	453	348	105	D
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	M	1890	-	01.09.2016	265	-	718	547	171	D
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	M	1890	-	01.09.2016	342	-	777	443	334	D, A, Bt
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	M	1890	-	01.09.2016	820	-	1.144	669	475	D, Sa
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	M	1900	-	01.09.2016	169	-	309	177	132	D
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	M	1900	-	01.09.2016	424	-	1.167	818	349	D, Bt
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	W	1953	-	01.07.2020	587	-	509	509	0	
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	W	1911	1997	01.04.2016	264	-	738	593	145	
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	W	1974	2017	01.05.2018	2.467	-	2.323	2.323	0	Sa, A, B
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M	1967	-	01.05.2018	301	-	673	500	173	Si, F
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	S	1992	-	30.11.2015	0	-	0	0	0	
49	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	M	1992	-	01.12.2015	1.705	-	5.146	3.161	1.985	Si, A, F, Bt
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	W	1890	1990	31.12.2015	1.590	-	2.495	2.495	0	D, Bt
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	W	1938	1998	01.10.2015	1.810	-	1.614	1.614	0	F
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	W	1903	2008	01.07.2017	673	-	1.009	865	144	Si, Bt
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	W	1912	-	31.12.2015	1.104	-	1.256	1.256	0	D, Ft, Bt
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	W	1890	-	01.07.2017	690	-	509	509	0	D, Sa
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	W	1890	-	01.07.2017	281	-	548	548	0	
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	W	1940	-	01.07.2017	1.682	-	521	521	0	Sa, F
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	M	1884	2006	01.07.2017	785	-	552	366	186	D, Sa, Bt
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	W	1993	2016	01.07.2016	5.236	-	2.977	2.977	0	Sa, A, Bt
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	W	1936	2001	01.11.2016	736	-	562	562	0	Ft, Bt
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	W	1936	2001	01.11.2016	3.157	-	1.681	1.681	0	Si, Sa, Ft, B
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	W	1936	2001	01.11.2016	1.372	-	1.202	1.142	60	Si, Ft, B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^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
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W	1903	-	01.03.2018	440	-	543	448	95	Bt
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M	1920	-	01.03.2018	360	-	815	649	166	Bt
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	W	1910	1993	01.03.2018	370	-	826	766	60	A, B
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	W	1955	-	01.03.2018	549	-	1.219	1.219	0	Si, B
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W	1910	-	01.03.2018	611	-	758	652	106	D, Si
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W	1930	-	01.03.2018	300	-	732	732	0	Bt
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	M	1900	-	01.03.2018	310	-	750	568	182	Ft
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	M	1912	1996	29.09.2015	272	-	466	358	108	A, B
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	W	1912	1996	29.09.2015	177	-	421	421	0	A, Bt
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	W	1914	1997	29.09.2015	201	-	635	635	0	D, Ft, Bt
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	W	1914	1997	29.09.2015	207	-	416	416	0	D, Ft, Bt
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	S	1900	-	29.09.2015	1.625	-	0	0	0	
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	W	2002	-	29.09.2015	1.487	-	918	918	0	Sa, F, Bt
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	W	2002	-	29.09.2015	197	-	376	376	0	Sa, F, Bt
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W	1876	1998	29.09.2015	751	-	1.674	1.592	82	D, Bt
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	W	2001	-	29.09.2015	2.731	-	1.797	1.797	0	Si, Sa, A, Bt
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	W	2001	-	29.09.2015	1.317	-	722	722	0	Si, Sa, A, Bt
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W	2001	-	29.09.2015	1.969	-	1.627	1.627	0	Si, A, Bt
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	W	2001	-	29.09.2015	1.640	-	1.729	1.729	0	Si, Sa, A, Bt
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	W	2001	-	29.09.2015	3.186	-	3.376	3.376	0	Si, Sa, A, Bt
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	W	2000	2010	29.09.2015	251	-	659	659	0	D, A, F, Bt
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	G	1985	2015	31.12.2016	2.914	775 /1000stel	2.043	0	2.043	Sa, A, B
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	W	1950	1990	01.09.2015	5.631	-	3.561	3.561	0	F, Bt
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	W	1952	1980	01.09.2015	4.160	-	2.653	2.493	160	Si, F, Bt
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	W	1938	1990	01.09.2015	4.883	-	5.025	5.025	0	Si, F, Bt
Summe									119.359		118.295	102.927	15.348	

^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

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^E	Vermietungsstand Wohnen ^E	Vermietungsstand Gewerbe ^E	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F	Restlaufzeit in Jahren ^F	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G	Nutzungs- entgelt- ausfallquote ^H	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins ^I	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^J	Fremdfinanzierungs- quote ^K
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	490	0,0%	582	3,0%	12.900	34,6%
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	59	0,0%	67	2,9%	1.690	35,3%
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	94,6%	94,4%	100,0%	5,4%	100,0%	1,16	163	6,3%	215	2,9%	4.890	58,7%
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	44	2,2%	53	2,8%	1.320	55,4%
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,27	87	0,0%	125	3,3%	2.350	47,2%
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	97,0%	96,9%	100,0%	3,0%	0,0%	-	135	3,6%	166	2,8%	3.830	47,1%
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	76,3%	78,0%	59,3%	23,7%	45,5%	1,25	87	26,3%	132	4,4%	1.670	83,8%
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	94,6%	3,84	730	0,0%	836	4,4%	13.300	63,6%
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	93,0%	93,0%	-	7,0%	-	-	70	7,9%	81	3,3%	1.550	72,8%
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,50	114	0,0%	129	3,4%	2.480	59,0%
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	127	0,0%	149	3,0%	2.880	39,9%
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	59,7%	59,7%	-	40,3%	-	-	70	40,8%	119	3,9%	1.830	57,7%
13	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	93,8%	93,8%	-	6,3%	-	-	114	6,6%	131	4,0%	1.910	68,3%
14	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	87,3%	87,3%	-	12,7%	-	-	69	12,6%	77	4,5%	1.020	62,7%
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	81,6%	3,40	739	0,0%	815	4,1%	12.900	34,1%
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	43	2,3%	60	3,5%	870	66,4%
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	79,8%	79,8%	-	20,2%	-	-	42	20,7%	55	3,6%	1.010	60,1%
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	74	0,0%	77	3,7%	1.550	58,4%
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	92,8%	100,0%	74,4%	7,2%	87,0%	3,00	39	9,4%	49	3,7%	890	42,8%
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	88,6%	88,6%	-	11,4%	-	-	103	13,4%	134	4,7%	1.490	55,3%
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,58	36	0,0%	46	4,7%	510	54,0%
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	95,5%	95,5%	-	4,5%	-	-	56	5,1%	66	4,5%	770	38,9%
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	40	0,0%	47	4,4%	560	41,0%
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	80,1%	92,5%	58,2%	19,9%	0,0%	-	146	18,8%	197	4,9%	2.000	44,9%
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	94,3%	94,3%	-	5,7%	-	-	93	8,8%	110	4,4%	1.260	51,4%
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	27	0,0%	27	4,4%	320	58,8%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^E	Vermietungsstand Wohnen ^E	Vermietungsstand Gewerbe ^E	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F	Restlaufzeit in Jahren ^F	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote ^H	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR	Kapitalisierungs- zins ^I	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^J	Fremdfinanzierungs- quote ^K
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	39	0,0%	41	4,5%	580	53,7%
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	34	0,0%	39	4,5%	460	51,7%
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	39	0,0%	43	4,5%	580	55,7%
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	30	0,0%	31	4,4%	410	48,8%
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	83,3%	83,3%	-	16,7%	-	-	78	21,2%	124	4,3%	1.260	47,1%
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	94,5%	94,5%	-	5,5%	-	-	53	7,0%	66	4,3%	760	50,6%
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	95,1%	94,1%	100,0%	4,9%	100,0%	5,75	126	5,3%	149	4,5%	1.930	51,2%
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	89,1%	80,2%	100,0%	10,9%	100,0%	1,42	71	10,1%	82	5,5%	950	54,0%
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	79,6%	69,7%	100,0%	20,4%	100,0%	0,25	98	10,9%	107	5,0%	1.410	73,5%
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,09	25	0,0%	25	4,9%	350	44,3%
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	88,9%	85,3%	100,0%	11,1%	62,0%	0,42	38	11,7%	46	4,6%	600	52,4%
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	74,4%	82,5%	47,6%	25,6%	0,0%	-	34	27,9%	47	4,7%	620	53,3%
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	74,7%	1,09	51	0,0%	67	4,7%	810	35,8%
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	28,1%	3,67	50	0,0%	57	4,3%	730	41,9%
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,42	73	0,0%	85	4,4%	1.110	49,7%
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	22	0,0%	30	4,8%	350	51,8%
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	81,7%	100,0%	38,7%	18,3%	100,0%	3,34	70	23,2%	102	4,7%	1.340	49,4%
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	89,2%	89,2%	-	10,8%	-	-	48	11,1%	55	3,1%	1.310	76,3%
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	80	0,0%	86	3,9%	1.530	41,9%
46	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	91,7%	91,7%	-	8,3%	-	-	382	9,3%	444	3,3%	10.400	52,0%
47	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	5,01	103	1,9%	109	3,5%	2.330	68,3%
48	F 902	47799	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	88,6%	89,1%	87,7%	11,4%	64,7%	1,86	421	11,7%	513	5,1%	6.390	46,7%
49	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	-	-	-	-	-	-	0	0,0%	0	4,1%	211	0,00%
50	F 903	04103	Leipzig	Spohrstraße 4,6	85,3%	85,3%	-	14,7%	-	-	179	15,5%	225	3,2%	4.580	43,4%
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	90,6%	90,6%	-	9,4%	-	-	94	11,3%	126	3,2%	2.300	49,3%
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	83,4%	80,6%	100,0%	16,7%	0,0%	-	60	16,6%	76	4,4%	990	55,3%
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	92	0,0%	106	3,6%	1.700	58,3%
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	90,4%	90,4%	-	9,6%	-	-	33	15,5%	42	3,7%	580	50,7%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^E	Vermietungsstand Wohnen ^E	Vermietungsstand Gewerbe ^E	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F	Restlaufzeit in Jahren ^F	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote ^H	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR	Kapitalisierungs- zins ^I	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^J	Fremdfinanzierungs- quote ^K
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	76,6%	76,6%	-	23,4%	-	-	28	26,4%	43	3,6%	630	38,8%
56	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	37	0,0%	39	3,7%	590	50,2%
57	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	67,0%	85,2%	31,2%	33,0%	0,0%	-	30	31,7%	45	4,0%	670	49,0%
58	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	77,6%	77,6%	-	22,4%	-	-	194	23,0%	249	3,6%	4.170	71,9%
59	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	42	0,0%	44	3,6%	690	46,8%
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	94,4%	94,4%	-	5,6%	-	-	117	6,4%	140	3,6%	2.210	45,1%
61	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	85	0,0%	95	3,7%	1.480	46,7%
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	41,8%	4,50	63	0,0%	68	3,9%	1.270	62,3%
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,75	88	0,0%	92	4,0%	1.700	56,4%
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	92,1%	91,5%	100,0%	7,9%	100,0%	2,00	74	8,7%	93	3,7%	1.720	57,8%
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	118	0,0%	136	4,0%	2.340	53,4%
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	66	0,0%	84	3,7%	1.470	60,4%
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	70,0%	69,9%	-	30,1%	-	-	56	30,7%	83	4,0%	1.490	64,4%
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	92,7%	90,3%	100,0%	7,3%	61,9%	0,25	75	7,4%	84	3,7%	1.640	60,3%
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,00	47	0,0%	52	4,1%	850	70,4%
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	45	0,0%	48	3,6%	890	62,5%
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	66	0,0%	72	3,6%	1.330	62,1%
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	41	0,0%	47	3,7%	850	63,2%
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	-	-	-	-	-	-	0	0,0%	0	3,8%	22	0,0%
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	98	0,0%	110	3,8%	1.940	67,0%
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	41	0,0%	43	3,6%	810	65,7%
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	7,01	169	0,0%	193	3,6%	3.500	63,4%
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	94,4%	94,4%	-	5,6%	-	-	167	6,2%	187	3,7%	3.330	70,8%
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	91,1%	91,1%	-	8,9%	-	-	66	10,8%	76	3,8%	1.340	71,4%
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	167	0,6%	172	3,7%	3.120	69,0%
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	170	1,2%	184	3,7%	3.290	69,6%
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	329	0,3%	354	3,7%	6.420	70,0%
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	73	0,0%	77	3,7%	1.440	66,5%
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	68,9%	-	68,9%	31,1%	84,5%	2,07	112	31,7%	160	6,0%	1.710	81,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ^E	Vermietungsstand Wohnen ^E	Vermietungsstand Gewerbe ^E	Leerstandsquote gesamt ^F	Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F	Restlaufzeit in Jahren ^F	Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote ^H	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR	Kapitalisierungs- zins ^I	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^J	Fremdfinanzierungs- quote ^K
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	277	0,0%	299	4,2%	4.400	33,9%
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	96,0%	95,7%	100,0%	4,0%	100,0%	3,50	203	4,7%	234	4,5%	3.150	35,0%
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	94,6%	94,6%	-	5,4%	-	-	367	5,9%	428	4,3%	6.240	32,0%
Summe					93,5%	94,3%	87,7%	6,5%	82,1%	2,78	9.731	6,6%	11.507		191.023	52,8%

^E Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

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

^G Basis Jahresangabe = vertraglich vereinbarte Mieten = Sollstellung zum 31.12. auf Jahresmiete

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

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

^J Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Bei den Betriebsvorrichtungen in Zeile 48 handelt es sich um den Buchwert.

^K 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	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten ^L	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	9 H	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	8.470	566	508	1.074	12,7	36	0	0	0
2	F 901	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	975	67	60	126	13,0	113	12	13	13
3	9 H	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	3.040	205	185	390	12,8	36	0	0	0
4	9 H	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	774	53	47	100	12,9	36	0	0	0
5	F 903	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.345	89	82	171	12,7	108	12	19	19
6	F 903	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	2.452	163	148	311	12,7	108	12	35	35
7	9 H	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	2.300	99	134	233	10,1	36	3	78	19
8	F 903	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	9.900	410	549	958	9,7	105	12	110	110
9	F 903	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	1.050	45	64	109	10,4	109	12	12	12
10	F 903	01159	Dresden	Wernerstraße 35	1.600	66	92	158	9,9	105	12	17	15
11	F 902	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2.050	153	124	277	13,5	109	12	31	31
12	9 H	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.690	126	96	222	13,1	36	0	12	0
13	9 H	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	1.010	82	57	140	13,8	36	0	8	0
14	9 H	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	2.100	153	119	272	12,9	36	0	15	0
15	F 901	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160,160a	7.250	530	415	945	13,0	110	12	103	103
16	9 H	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	960	39	58	98	10,2	36	0	0	0
17	9 H	90763	Fürth	Höfener Straße 24	1.010	41	61	103	10,2	36	0	0	0
18	9 H	90763	Fürth	Johannisstraße 5	1.490	61	91	151	10,2	36	0	0	0
19	9 H	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	640	26	39	65	10,2	36	0	0	0
20	F 902	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.400	103	85	188	13,4	109	12	21	21
21	F 902	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	439	32	37	69	15,7	96	12	9	9
22	F 902	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	477	35	40	75	15,7	96	12	9	9
23	F 902	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	366	27	31	58	15,7	96	12	7	7
24	F 902	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.432	104	116	220	15,3	96	12	27	27
25	F 902	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.033	75	87	162	15,7	96	12	20	20
26	F 902	58135	Hagen	Hofstraße 3	300	22	25	47	15,7	96	12	6	6
27	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 74	497	36	42	78	15,7	96	12	10	10
28	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 78	379	28	32	60	15,7	96	12	7	7
29	F 902	58089	Hagen	Lange Straße 80	515	38	43	81	15,7	96	12	10	10
30	F 902	58095	Hagen	Lukasstraße 1	320	23	27	50	15,7	96	12	6	6
31	F 902	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12,14	946	69	80	149	15,7	96	12	19	19

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten ^L	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
32	F 902	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	614	45	52	96	15,7	96	12	12	12
33	F 904	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	1.780	98	107	205	11,5	100	12	25	25
34	F 904	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	920	51	53	103	11,2	100	12	12	12
35	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	1.430	79	81	159	11,1	100	12	19	19
36	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	270	15	16	31	11,5	100	12	4	4
37	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	560	31	33	64	11,5	100	12	8	8
38	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	590	33	35	68	11,5	100	12	8	8
39	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	520	29	31	60	11,6	100	12	7	7
40	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	550	30	32	62	11,3	100	12	7	7
41	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	990	55	57	112	11,3	100	12	13	13
42	F 904	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	320	18	19	36	11,4	100	12	4	4
43	F 904	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	1.170	65	69	133	11,4	100	12	16	16
44	9 H	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	1.400	74	81	155	11,1	36	0	26	0
45	9 H	07743	Jena	Krautgasse 6	1.180	68	70	138	11,7	36	0	0	0
46	9 H	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.470	177	148	325	13,2	36	0	0	0
47	9 H	50968	Köln	Raderberggürtel 11	7.700	545	467	1.013	13,2	36	0	0	0
48	9 H	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5									
49	F 902	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.031	384	311	695	13,8	109	12	77	77
50	F 903	04103	Leipzig	Spoehrstraße 4, 6	2.412	102	146	248	10,3	108	12	28	28
51	F 903	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	1.220	57	74	131	10,7	111	12	14	14
52	F 904	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	940	54	59	112	12,0	90	12	15	15
53	F 903	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.077	62	66	128	11,9	108	12	14	14
54	F 904	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	510	29	32	61	12,0	90	12	8	8
55	F 904	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	420	24	26	50	12,0	90	12	7	7
56	F 904	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.231	75	75	150	12,2	98	12	18	18
57	F 904	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	510	29	32	61	12,0	90	12	8	8
58	F 904	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	570	32	36	68	12,0	90	12	9	9
59	F 903	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	3.220	192	196	388	12,0	102	12	46	46
60	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	575	35	36	71	12,3	98	12	9	9
61	F 904	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.774	108	107	215	12,1	98	12	26	26
62	9 H	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	1.320	52	79	131	9,9	36	0	0	0
63	9 H	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	1.600	64	97	161	10,1	36	0	0	0
64	9 H	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.660	66	100	166	10,0	36	0	0	0

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten ^L	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
65	9 H	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	2.090	83	127	210	10,1	36	0	0	0
66	9 H	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	1.480	59	90	149	10,1	36	0	0	0
67	9 H	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.600	64	97	161	10,1	36	0	0	0
68	9 H	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.650	65	96	162	9,8	36	0	0	0
69	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 27	600	33	38	70	11,7	111	12	8	8
70	F 903	18057	Rostock	Borwinstraße 28	600	33	38	70	11,7	111	12	8	8
71	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 72	900	49	55	104	11,6	111	12	11	11
72	F 903	18057	Rostock	Budapester Straße 73	600	33	38	70	11,7	111	12	8	8
73	F 903	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18									
74	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.419	77	86	163	11,5	111	12	18	18
75	F 903	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	581	32	36	67	11,6	111	12	7	7
76	F 903	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	2.400	130	145	276	11,5	111	12	30	30
77	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.700	147	162	309	11,4	111	12	33	33
78	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	2.598	141	156	297	11,4	111	12	32	32
79	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11,12, 13	5.072	276	305	580	11,4	111	12	63	63
80	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.085	59	65	124	11,4	111	12	13	13
81	F 903	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	2.445	133	147	280	11,4	111	12	30	30
82	F 903	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.000	54	61	116	11,6	111	12	13	13
83	F 902	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.207	161	170	331	15,0	96	12	41	41
84	F 901	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	2.790	199	168	368	13,2	112	12	39	39
85	F 901	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.050	147	124	270	13,2	112	12	29	29
86	F 901	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	3.760	269	227	496	13,2	112	12	53	53
Summe					144.373	8.582	8.823	17.406	12,1			1.480	1.359

^L Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handelsobjekte und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2024).

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien erworben oder veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB**a) Geschäfte nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KAGB**

Der AIF darf nach § 5 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	106.967	106.967	106.967	106.967
Anteilswert (NIW) in EUR	909,23	966,47	1.019,27	1.076,63

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 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 29).

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 2,6% (Vorjahr 2,5%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.¹⁵

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

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

Für den Verkauf von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften keine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung (Vorjahr 218 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,0% (Vorjahr 0,2%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten (Vorjahr 218 TEUR) angefallen.

¹⁵ Der durchschnittliche NIW (Nettoinventarwert) wird berechnet, indem man den NIW des aktuellen Geschäftsjahres sowie des Vorjahres addiert und durch zwei teilt.

i) Angaben zur 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 EUR
davon an Führungskräfte	1.507.735,96 EUR

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Vertragsabschluss über die Rechtsberatung	Seite 8 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 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 Nordrhein-Westfalen (28,0%), Mecklenburg-Vorpommern (15,3%) und Berlin (14,1%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegt eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,8%), eines in Dresden (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,0%), eines in Falkensee (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,8%), eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,4%) und eines in Rostock (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 3,4%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine Ausnahme hiervon bildet ein Objekt in Wetter (Ruhr), bei dem der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 9,9 Mio. EUR, von welchen 96% 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.

Zum 31.12.2023 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2023 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 191,0 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 105,3 Mio. EUR nominal (100,8 Mio. EUR effektiv).

Der im Kreditvertrag zur Finanzierung des Objektpaketes Halle (F 904) vereinbarte Debt Service Coverage Ratio (DSCR), welcher den Kapitaldienstdeckungsgrad aus dem Verhältnis von Cashflows (Mieten) zum Schuldendienst (Zins und Tilgung) angibt, konnte im Berichtsjahr nicht dauerhaft eingehalten werden. Die Meldungen an das Finanzinstitut sind halbjährlich stichtagsbezogen vorzunehmen; hierbei wurde die DSCR-Vorgabe jeweils erfüllt. Bei einem weiteren Absinken der Ist-Miete müsste mit dem Finanzinstitut eine Lösung gefunden werden.

Zum 31.12.2023 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lagen hingegen Limitbrüche vor. So kam es zur Überschreitung in den Bereichen Mietsteigerung und Fluktuationsquote. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden nicht alle prognostizierten Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. So wurde die Auszahlung an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 30.11.2023 ausgesetzt, um eine höhere Liquiditätsreserve aufzubauen und die Phase bis zur Markterholung auf dem Investmentmarkt überbrücken zu können.

(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 Umfangs, 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 117,55%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	114.448.082,55 EUR
Barmittel	117.392,55 EUR
Gesamtrisikowert	114.330.690,00 EUR
NIW	97.258.041,54 EUR
Leverage	117,55%

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

Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden 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 § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden.

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2015 4% p.a. und ab dem 01.01.2016 6,5% p.a.

Haben die Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 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 07.10.2014 Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014), von 3% p.a. (ab 01.01.2015), von 4% p.a. (ab 01.01.2016) und von 5% p.a. (ab 01.01.2022) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Für das Jahr 2014 waren die Auszahlungsvoraussetzungen nicht gegeben, so dass erst ab 2015 Auszahlungen an Anleger erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten zu den Auszahlungsterminen zum 31.03. und zum 31.07. prognosegemäß jeweils Entnahmen in Höhe von insgesamt 3,33% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios (an alle auszahlungsberechtigten Anleger). Nach den im März und Juli 2023 erfolgten Entnahmen von anteilig 1,67% wurde die Auszahlung zum 30.11.2023 für die Monate September bis Dezember ausgesetzt.

In Abstimmung mit den Mitgliedern des Anlegerausschusses wird die Auszahlung zum 31.03.2024 erneut ausgesetzt. Weitere Angaben zur Auszahlung werden unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 14 gemacht.

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

Jahr	2023 in EUR	2015-2022 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	3.743.828,34	37.888.648,01	41.632.476,35

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der 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	2015-2022 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	4.023,26	1.499.386,53	1.503.409,79
Solidaritätszuschlag	221,24	82.466,16	82.687,40
Gesamt	4.244,50	1.581.852,69	1.586.097,19

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 4 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 %	2015-2022 in %	Gesamt in %
Entnahmen	3,3	37,5	40,8
Anrechenbare Steuern	0,0	1,4	1,4
Gesamt	3,3	38,9	42,2

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.

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF haben die Betriebsprüfungen für die Zeiträume 2014 bis 2015 und 2016 bis 2019 stattgefunden. Die entsprechenden Prüfungsberichte wurden uns im Jahr 2022 zugesandt.

Hinsichtlich der Feststellungen der Betriebsprüfung verweisen wir auf die Ausführungen in Vorjahresberichten. Die entsprechenden Steuerbescheide liegen uns bereits vor. Der Vorbehalt der Nachprüfung wurde aufgehoben.

Auch für die Tochtergesellschaften des AIF wurden Betriebsprüfungen für die Zeiträume bis 2019 durchgeführt und abgeschlossen. Es ergaben sich jeweils keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

Die Betriebsprüfung für den Zeitraum ab 2020 findet nach Rücksprache mit dem zuständigen Konzernprüfer voraussichtlich Ende 2024 / Anfang 2025 statt.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

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

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 Krzyzaneck,

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 Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 22.06.2022. Herr Weissbecker wurde im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 20.06.2023 als neues Mitglied gewählt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alfred Schmidt (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Neuzenlache 63

Tel.: 0176 57758528

68519 Viernheim

E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Herr Dr. Dirk Becker

Georg-Dehio-Weg 10

Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376

37075 Göttingen

E-Mail: dirk-b@gmx.de

Herr Holger Lies

Mozartstraße 42

Tel.: 0172 7216852

64646 Heppenheim

E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Herr Wilhelm Weissbecker (seit dem 20.06.2023)

Schwalbenstraße 17a

Tel.: 08106 899673 oder 0160 99775050

85598 Baldham

E-Mail: wweissbecker@komwibe.de

Herr Detlev Wurzler

Buchwalder Straße 14a

Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666

01968 Senftenberg

E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 21.03.2023 und am 26.09.2023) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 16.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Itäl



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Itäl



Michael Krzyzanek

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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. Neunte 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. Neunte 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 9 – 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. Neunte 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 16. 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 16.05.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek