

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.

Der Jahresbericht 2023 gemäß Anlage wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Juli 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 8 i.L. Jahresbericht 2023

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

 +49 9131 48009-1102
 +49 9131 48009-1350
 anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Glossar | 4 |
| ZBI Professional 8 i.L. - auf einen Blick | 5 |
| I. Lagebericht | 6 |
| A. Grundlagen des Unternehmens | 6 |
| 1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen | 6 |
| 2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF | 7 |
| 3. Angaben zur externen KVG | 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 | 16 |
| 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 | 42 |
| 8. Sonstige Angaben | 45 |
| III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 49 |
| IV. Erklärung der Liquidatoren nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB | 54 |

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 8 i.L. - auf einen Blick

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Wertpapierkennnummer (WKN): A1J9DF | | |
| ISIN: DE000A1J9DF8 | | |
| Bewirtschaftungskennzahlen | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag | 1.933 Einheiten | 2.017 Einheiten |
| Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag | 132.535 m ² | 138.173 m ² |
| Anzahl gekaufte Einheiten ¹ | 0 Einheiten | 0 Einheiten |
| Anzahl verkaufte Einheiten ¹ | 84 Einheiten | 0 Einheiten |
| Vermietungsquote Einheiten | 95,2% | 94,0% |
| Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag | 6,93 EUR | 6,81 EUR |
| Mietentwicklung p.a. like for like Bestand ² | 2,72% | 0,74% |
| Kumulierte Mietrückstände Bilanzstichtag | 2,7 Mio. EUR | 1,9 Mio. EUR |
| Ergebniskennzahlen | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 10,7 Mio. EUR | 10,7 Mio. EUR |
| Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung | 3,6 Mio. EUR | 2,9 Mio. EUR |
| Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ² | 26,91 EUR | 21,01 EUR |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 6,6 Mio. EUR | 7,3 Mio. EUR |
| Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 2,7 Mio. EUR | 0,0 Mio. EUR |
| Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 3,7 Mio. EUR | 3,3 Mio. EUR |
| Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | -4,5 Mio. EUR | 8,1 Mio. EUR |
| Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | -0,8 Mio. EUR | 11,5 Mio. EUR |
| Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a. | 2,98% | 1,13% |
| Bilanzielle Kennzahlen | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Fondsvermögen (netto) / NIW | 106,6 Mio. EUR | 112,0 Mio. EUR |
| Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 203,2 Mio. EUR | 212,5 Mio. EUR |
| Gesellschaftskapital | 90,8 Mio. EUR | 90,8 Mio. EUR |
| Agio | 4,5 Mio. EUR | 4,5 Mio. EUR |
| Anteilswert | 1.173,91 EUR | 1.233,56 EUR |
| Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio | 4,0% p.a. | 5,0% p.a. |
| Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 4,0 Mio. EUR | 6,2 Mio. EUR |
| Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ³ | 90,7 Mio. EUR | 97,6 Mio. EUR |
| Fremdfinanzierungsquote ⁴ | 44,5% | 45,9% |

¹ Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

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

³ einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen und -tilgungen

⁴ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.** (im Folgenden ZBI Professional 8 i.L., AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 13.10.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 01.03.2015 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 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Gesellschaft war bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet, also bis zum 31.12.2021. Sie wird laut dem Gesellschaftsvertrag nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die Komplementärin hatte auf Vorschlag der KVG ihr Verlängerungsrecht ausgeübt und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert. Von der Möglichkeit einer Verlängerung um ein weiteres Jahr wurde nicht Gebrauch gemacht. Die Fondsgesellschaft befindet sich somit seit dem 01.01.2023 in Liquidation. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 01.02.2023 in das Handelsregister eingetragen. Die Immobilien-Gesellschaften des AIF wurden mit Beschluss der Gesellschafterversammlungen vom 12.12.2022 mit Ablauf des 31.12.2022 aufgelöst und befinden sich damit seit dem 01.01.2023 ebenfalls in Liquidation.

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 1.858 Treuhandverträgen | 89.947.000 |
| | 10 Direktkommanditisten | 845.000 |
| Summe Gesellschaftskapital: | | 90.792.000 |
| Summe Agio: | | 4.539.100 |
| Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio: | | 95.331.100 |
| Umlaufende Anteile: | | 90.792 |

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 wurde für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für 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 Anlagegrundsätze 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.

Ziel des AIF in der Liquidationsphase ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Erträge zu generieren. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung und Optimierung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung mit dem Ziel eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

Der Bereich Investmentmanagement strebt während der Liquidationsphase das zum jeweiligen Zeitpunkt bestmögliche Verkaufsergebnis an. Eine Steuerung erfolgt hierbei über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten. Dabei werden die festgelegten Zahlen mit dem Markt durch das aktuellste Verkehrswertgutachten abgeglichen und vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten sowie der Auswirkungen auf die Fondsrendite geprüft. 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 13.05.2013, Nachtrag Nummer 1 vom 04.02.2014, Nachtrag Nummer 2 vom 22.06.2015, Nachtrag Nummer 3 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019, Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020, Nachtrag Nr. 6 vom 21.05.2021 und Nachtrag Nr. 7 vom 17.04.2023 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement GmbH Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**(1) Dauer**

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 13.05.2013. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

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

| Nr. | Auslagerungspartner | Vertrag über | 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 und Steuern | AIF | 01.01.2018 |
| 7 | atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG | Datenschutz-Beauftragter ⁵ | KVG | 01.02.2014 |
| 8 | ZBI GmbH | Geldwäsche-Beauftragter ⁵ | KVG | 01.01.2014 |
| 9 | ZBI GmbH | IT-Betrieb ⁵ | KVG | 01.01.2020 |
| 10 | ZBI GmbH | Informationssicherheitsbeauftragter ⁵ | KVG | 01.02.2014 |
| 11 | ZBI GmbH | Compliance-Beauftragter ⁵ | KVG | 01.09.2015 |
| 12 | ZBI GmbH | Interne Revision ⁵ | KVG | 01.01.2014 |
| 13 | ZBI GmbH | Personaldienstleistungen ⁵ | KVG | 01.01.2022 |
| 14 | Union Asset Management Holding AG | Personalangelegenheiten ⁵ | KVG | 01.01.2022 |
| 15 | Union Asset Management Holding AG | Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁵ | KVG | 01.01.2022 |
| 16 | Union Asset Management Holding AG | Rechnungswesen ⁵ | KVG | 11.03.2022 |

⁵ Kostenträger ist die KVG

| Nr. | Auslagerungspartner | Vertrag über | Auslagerungsebene | Auslagerungsbeginn |
|-----|-----------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| 17 | Union IT-Services GmbH | Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁵ | KVG | 01.07.2022 |
| 18 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Asset Management ⁵ | KVG | 17.10.2022 |
| 19 | Union Asset Management Holding AG | Auslagerungsmanagement ⁵ | KVG | 01.07.2022 |
| 20 | ZBI GmbH | Buchhaltung ⁵ | KVG | 01.04.2023 |
| 21 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Bewertungsmanagement ⁵ | KVG | 01.10.2022 |
| 22 | Union Asset Management Holding AG | Rechtsberatung ⁵ | KVG | 01.01.2023 |

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

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

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

(6) Vergütungen

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

| Nr. | Vergütungen | Höhe | Bemessungsgrundlage |
|-----|---|-----------------------------|---|
| 1 | Portfolioverwaltung | 1,50% | im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze. |
| 2 | Risikomanagement und administrative Tätigkeiten | 0,375% | zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio). |
| 3 | Übernahme Kosten gemäß Anlagebedingungen | 0,16% | zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio). |
| 4 | Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf | 2,00% | bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten. |
| 5 | Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf | 3,00% 3,57% Fondsexit | 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. |
| 6 | Erfolgsabhängige Vergütung | 50,00% | Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. für 2013 und 7,5% p.a. für 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft. |

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 | 647.115,49 EUR |
| ZBI Fondsmanagement GmbH | Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen ⁶ | 287.090,00 EUR |
| Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Verwahrstelle | 162.063,72 EUR |
| ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH | Komplementärin | 2.142,00 EUR |
| Erlanger Consulting GmbH ⁷ | Treuhandkommanditistin | 0,00 EUR |
| Summe 2023 | | 1.098.411,21 EUR |
| Summe Vorjahr | | 818.058,52 EUR |

⁶ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

⁷ Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 9 unter **I.A.3.c)(6) Vergütungen**).

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 801 GmbH & Co. KG i.L. (F 801 i.L.), ZBI F 802 GmbH & Co. KG i.L. (F 802 i.L.), ZBI F 803 GmbH & Co. KG i.L. (F 803 i.L.), ZBI Fonds 8 H3 / GmbH i.L. (8 H3 i.L.) und ZBI Fonds 8 H4 / GmbH i.L. (8 H4 i.L.) beteiligt, welche das Eigentum an 1.933 Mieteinheiten (davon 1.847 Wohnungen und 86 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 132.535 m²⁸ (davon 120.716 m² Wohnfläche und 11.819 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, Berlin und Schleswig-Holstein.

| Bundesland | Verkehrswert in TEUR 31.12.2023 | Kaufpreis in TEUR ⁹ | Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt | Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2023 |
|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Berlin | 58.380 | 33.431 | 17,02 | 13,49 |
| Nordrhein-Westfalen | 57.180 | 45.710 | 14,79 | 12,93 |
| Sachsen | 19.920 | 13.502 | 13,10 | 11,48 |
| Sachsen-Anhalt | 15.870 | 13.505 | 15,88 | 14,59 |
| Schleswig-Holstein | 35.920 | 36.150 | 22,67 | 20,99 |
| Thüringen | 15.900 | 10.280 | 13,13 | 12,52 |
| Summe AIF | 203.170 | 152.578 | 16,38 | 14,31 |

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft F 802 i.L. insgesamt 84 Wohneinheiten veräußert.

(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 | 1.852 | 13,97 | 1.661 | 12,02 |
| Sanierung / Modernisierung | 1.715 | 12,94 | 1.243 | 8,99 |
| Summe (Aufwand) | 3.567 | 26,91 | 2.904 | 21,01 |
| Aktivierte Kosten | - | - | - | - |
| Summe | 3.567 | 26,91 | 2.904 | 21,01 |

Im Berichtsjahr wurden Sanierungen mit einem höheren Durchschnittsvolumen gegenüber dem Vorjahr ausgeführt, so dass die Summe der aufgewendeten Kosten bzw. die Kosten per m² im Vergleich gestiegen sind.

⁸ ohne Keller- und Lagerflächen

⁹ Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

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. | Tilgung | Ablauf Zinsbindung | Laufzeit Darlehensvertrag |
|-----|-------------------------|---|-----------------------|--|--|--------------------|---------------------------|
| 1 | F 801 i.L. | Berlin, Seestraße 58, Pichelsdorfer Straße 47, Seeburger Weg 6, 8 | 2.838 | variabel (3-Monats-EURIBOR zzgl. Marge), erste Zinsbindungsperiode: 5,125% | vierteljährlich in Höhe von jeweils 14.225 EUR | Quartalsultimo | 31.12.2026 |

(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 | Anteil in % |
|------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Kurzfristig (bis zu einem Jahr) | 64.201 | 66,81 | 58.560 | 64,78 |
| Mittelfristig (ein bis fünf Jahre) | 31.900 | 33,19 | 31.835 | 35,22 |
| Summe | 96.101 | 100,00 | 90.396 | 100,00 |

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Darlehen in Höhe von 6,6 Mio. EUR zurückgeführt. Davon entfielen 3,5 Mio. EUR auf eine Teilrückzahlung des Darlehens, das unter anderem für das verkaufte Objekt Bochum, Gropiusweg aufgenommen wurde. Des Weiteren wurden drei fällige Darlehen in Höhe von 3,1 Mio. EUR aus vorhandenen liquiden Mitteln getilgt.

(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 | 82.501 | 76.796 | 3,37 |
| GmbH | 13.600 | 13.600 | 0,64 |
| Summe AIF | 96.101 | 90.396 | 2,98 |

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,98% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,13% p.a.) erhöht. Die oben unter **I.B.b)(1) Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr** dargestellte Prolongation hat zusammen mit den im Geschäftsjahr 2022 getätigten Prolongationen, aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus, im Geschäftsjahr 2023 zu einem erhöhten Durchschnittszinssatz für Fremdkapitalaufnahmen geführt.

c) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

| Immobilien-Gesellschaften | Fläche 31.12.2023 in % | Fläche 31.12.2022 in % | Einheiten 31.12.2023 in % | Einheiten 31.12.2022 in % |
|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gesamtbestand | 95,1 | 93,9 | 95,2 | 94,0 |

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** ab Seite 33 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltniete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltniete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 10,7 Mio. EUR. Zum Vorjahreszeitpunkt betrug die hochgerechnete Jahresnettokaltniete 10,8 Mio. EUR, wobei zu berücksichtigen ist, dass darin das Objekt Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19, welches in 2023 verkauft wurde, mit einem Betrag von 411 TEUR enthalten war.

Die **monatliche Durchschnittsmiete** des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe, pro m² hat sich 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 |
| Gesamtbestand | 6,74 | 6,65 | 8,92 | 8,47 | 6,93 | 6,81 |

(3) Mietrückstände

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------|-------------|
| Sollmiete (Nettokaltniete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr | 16.737 TEUR | 15.357 TEUR |
| Mietrückstände kumuliert zum Stichtag ¹⁰ | 2.736 TEUR | 1.932 TEUR |
| Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr | 804 TEUR | 738 TEUR |
| - in % zur Sollmiete | 4,8% | 4,8% |
| Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr | 22 TEUR | 40 TEUR |
| - in % zur Sollmiete | 0,1% | 0,3% |

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 4,8% (Vorjahr 4,8% p.a.) der Sollmiete über dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4% 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.

d) Immobilienverkauf und Fondsauflösung

Im Rahmen der Fondsauflösung wurde das von der Immobilien-Gesellschaft F 802 i.L. gehaltene Objekt Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19 zu einem Verkaufspreis in Höhe von 7,7 Mio. EUR mit Besitzübergang auf den Käufer zum 01.11.2023 veräußert.

Die Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 41 unter **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt.

e) Liquidität

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 4,0 Mio. EUR. Hiervon entfällt ein Anteil von 67 TEUR auf den AIF. Davon waren 204 TEUR (Vorjahr 196 TEUR) als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt.

In Abstimmung mit dem Anlegerausschuss Ende September 2023 wurde die Auszahlungshöhe für den Auszahlungszeitraum September bis Dezember 2023 auf 0,666% herabgesetzt, so dass sich für das Kalenderjahr 2023 zusammen mit den Auszahlungen von Januar bis August 2023 eine Auszahlungshöhe von 4,0% p.a. berechnet auf die Zeichnungssumme inkl. 5% Agio ergibt. Die Anleger wurden mit dem Einladungsschreiben zur Gesellschafterversammlung vom 23.10.2023 darüber informiert.

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

Weitere Angaben zum Liquiditätsmanagement siehe unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 18.

¹⁰ nach Saldierung der Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023, resultierend aus den geleisteten Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 3,8 Mio. EUR (4,0% des Kommanditkapitals zuzüglich Agio), an das Finanzamt abgeführte, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Abgeltungssteuern im Wesentlichen auf Gewinnausschüttungen der 8 H3 i.L. und 8 H4 i.L. in Höhe von 759 TEUR sowie einem negativen Gesamtperiodenergebnis von 844 TEUR, im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 5.415.910,32 EUR (-4,8%) auf 106.581.840,82 EUR.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

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

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

b) Markt für Wohnimmobilien

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

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Liquidationsphase, in welcher der Fokus auf dem Verkauf der Objekte und somit auf der Auflösung des Fonds lag.

Sämtliche Immobilien des AIF wurden im Berichtsjahr mit Hilfe des im Vorjahr für den Globalverkauf angebotenen Großmaklers, diverser lokaler kleinerer Makler als auch über das Verkaufsteam der ZBI in kleineren Teilportfolien oder einzeln am Markt angeboten. Die Resonanz war verhalten, da aufgrund der hohen Finanzierungskosten die Gebote der Käufer immer noch deutlich unterhalb der Kaufpreisvorstellungen lagen. So ließ sich im Berichtsjahr nur ein Objekt verkaufen (Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19) und der Verkauf von zwei weiteren Objekten anbahnen, siehe auch Kapitel **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 18).

Der Investitionsstand lag am Jahresende 2023 bei einem Volumen von 152,5 Mio. EUR Kaufpreisen und bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwandes bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 159,4 Mio. EUR.

Die im Jahr 2022 begonnene letzte Großmaßnahme in Gelsenkirchen, Stallbergshof wurde 2023 fortgeführt, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 geplant. Des Weiteren wurde die Sanierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten fortlaufend aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und vorangetrieben, um die Fluktuation auszugleichen und den Leerstandsabbau zu fördern. Hierfür wurden zahlreiche Wohnungssanierungen u.a. an den Standorten Essen, Pirna und Gelsenkirchen vorgenommen.

Die Nettokaltmiete aller zum 31.12.2023 im Bestand befindlichen Objekte konnte im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt (9,3 Mio. EUR) um rund 14,4% entwickelt werden. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter hat sich im 12-Monatsvergleich von 6,81 EUR / m² auf 6,93 EUR / m² monatlich entwickelt. Der Vermietungsstand erhöhte sich auf 95,2% der Mieteinheiten (im Vergleich zum Vorjahr 94,0%).

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 5,4 Mio. EUR auf 106.581.840,82 EUR. Der Rückgang resultiert aus Barauszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 3,8 Mio. EUR (4,0% des Kommanditkapitals zuzüglich Agio), an das Finanzamt abgeführte, auf die persönliche Steuerschuld der Anleger anrechenbare Abgeltungssteuern in Höhe von 759 TEUR im Wesentlichen auf Gewinnausschüttungen der 8 H3 i.L. und 8 H4 i.L. sowie einem negativen Gesamtperiodenergebnis 2023 von 844 TEUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital des AIF beträgt 90,8 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.173,91 EUR unter den 1.233,56 EUR im Vorjahr.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Nach den deutlich positiven Gesamtergebnissen von 11,5 Mio. EUR und 12,4 Mio. EUR in den beiden Vorjahren musste die Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2023 ein negatives Periodenergebnis in Höhe von 844 TEUR hinnehmen, das sich aus einem realisierten Gewinn von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr 462 TEUR) und einem nicht realisierten Verlust aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften in Höhe von 4,0 Mio. EUR (Vorjahr Gewinn 11,0 Mio. EUR) zusammensetzt.

Der **realisierte Gewinn** ergibt sich aus Erträgen in Höhe von 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) und Aufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Die Erträge umfassen im Wesentlichen Zinsen und ähnliche Erträge aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften 8 H3 i.L. und 8 H4 i.L. in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr 8 H4 i.L. 1,5 Mio. EUR) sowie der phasengleichen Vereinnahmung des entnahmefähigen Gewinns des Jahres 2023 der Beteiligungsgesellschaft F 802 i.L. in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr F 801 i.L. 316 TEUR).

Auf der Aufwandsseite sind neben laufenden Fondsverwaltungskosten (insbesondere Geschäftsbesorgungsgebühren der KVG, Verwahrstellengebühren, Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten) in Höhe von 946 TEUR (Vorjahr 932 TEUR) wie im Vorjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 418 TEUR für die zur Teilfinanzierung der Anschaffungskosten der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen angefallen. Außerdem ergaben sich Kosten in Höhe von 90 TEUR für die Beschaffung und Digitalisierung von Bauakten.

Das **negative nicht realisierte Ergebnis** aus der Beteiligungsbewertung von 4,0 Mio. EUR resultiert, bei durchweg positiven realisierten Ergebnissen aller Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt 5,1 Mio. EUR, ebenfalls aus nicht realisierten Verlusten dieser Gesellschaften. Ein wesentlicher Teilbetrag von 2,5 Mio. EUR entfällt dabei auf die Ausbuchung der Neubewertungsgewinne der Vorjahre der durch die F 802 i.L. verkauften Immobilie in Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19. Diesen steht ein realisierter Veräußerungsgewinn (nach Veräußerungskosten) in Höhe von 2,7 Mio. EUR gegenüber. Mit 7,7 Mio. EUR konnte ein im Vergleich zum letzten gutachterlichen Verkehrswert der Immobilie aus dem Jahr 2022 um 490 TEUR höherer Erlös erzielt werden.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des AIF ist geprägt durch das Eigenkapital in Höhe von 106,6 Mio. EUR (Vorjahr 112,0 Mio. EUR), das 81,5% (Vorjahr 82,2%) der Bilanzsumme von 130,7 Mio. EUR (Vorjahr 136,2 Mio. EUR) ausmacht, sowie zur Teilfinanzierung der im Jahr 2018 erworbenen Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommene langfristige Bankdarlehen in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Vorjahr 24,0 Mio. EUR).

Rückstellungen sind in Höhe von 61 TEUR (Vorjahr 116 TEUR) für Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Rechnungen für Fondsverwaltungsgebühren gebildet.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 hat der AIF per Saldo eine Investition in Höhe von 1,1 Mio. EUR in die sonstigen Kapitaleinlagen der F 801 i.L. zur Finanzierung der Ablösung eines Bankdarlehens geleistet. Andererseits wurden den sonstigen Kapitaleinlagen der F 803 i.L. 730 TEUR entnommen.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllt werden. Zum 31.12.2023 verfügt die Fondsgesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 67 TEUR. Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 4,0 Mio. EUR (Vorjahr 6,2 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Das Vermögen des AIF umfasst zum 31.12.2023 im Wesentlichen die zu Verkehrswerten von 126,6 Mio. EUR (Vorjahr 130,2 Mio. EUR) bewerteten Beteiligungen an den fünf Immobilien-Gesellschaften des AIF sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften aus Kapitaleinzahlungen in die F 802 i.L. in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 3,2 Mio. EUR) und aus Ansprüchen gegen die F 801 i.L. und F 802 i.L. aus der phasengleichen Vereinnahmung von handelsrechtlichen Gewinnen in Höhe von 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR). Die Kapitaleinzahlungen der Vorjahre wurden durch die F 802 i.L. im Berichtsjahr aufgrund des Liquiditätszuflusses aus dem Verkauf der Immobilie in Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19 weitgehend zurückgeführt, andererseits konnte von der F 802 i.L. ein nach Verrechnung bestehender Verlustvortrag verbleibender Gewinn in Höhe von 1,4 Mio. EUR vereinnahmt werden.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist weiterhin zu über 80% durch Eigenkapital finanziert. Das realisierte Ergebnis war bei allen Gesellschaften des AIF im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv, Auszahlungen an die Fondszeichner konnten in Höhe von 4,0% des Kommanditkapital zuzüglich Agio (3,8 Mio. EUR) geleistet werden. Durch den Bestand an liquiden Mitteln ist die Erfüllung sämtlicher bestehender Zahlungsverpflichtungen des AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften sichergestellt.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres nach dem Bilanzstichtag dargestellt.

a) Fondsexit

Mit Kaufvertrag vom 15.02.2024 wurde das Objekt in Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b, Jean-Calas-Weg 56, das zum 31.12.2023 mit einem Verkehrswert von 12,9 Mio. EUR bewertet wurde, zu einem Kaufpreis von 13,1 Mio. EUR veräußert. Der Besitzübergang der 54 Einheiten (47 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten) fand zum 01.05.2024 statt.

Ebenfalls veräußert werden konnte das Teileigentum an der Friedrich-Engels-Straße 8, 10 in Heidenau zu einem Kaufpreis von 500 TEUR (Verkehrswert per 31.12.2023: 510 TEUR). Die Beurkundung fand am 26.03.2024 statt, der Besitzübergang der 10 Einheiten (5 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten) erfolgte zum 01.06.2024.

Mit Kaufvertrag vom 16.05.2024 wurde das Objekt Magdeburg, Brandtstraße 45, 47, zu einem Kaufpreis von 525 TEUR veräußert. Der Verkehrswert des Objektes zum 31.12.2023 betrug 440 TEUR. Der voraussichtliche Besitzübergang der Immobilie mit sechs Wohneinheiten ist für den 31.07.2024 geplant.

b) Liquidität

In Abstimmung mit dem Anlegerausschuss Mitte März 2024 wird die Auszahlung ausgesetzt. Die vorhandene Liquidität bzw. die aus Verkäufen freiwerdende Liquidität soll vorrangig im Rahmen der Liquidation zur Tilgung von Darlehen und somit zur Entschuldung des Fonds und zur Reduzierung der Zinsbelastung verwendet werden. Die Anleger wurden mit der Kundeninformation vom 22.03.2024 darüber informiert.

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 Einnahmefälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass Verstöße gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) bankseitige Sicherungseffekte zur Folge haben.

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische, rechtliche und steuerliche Due Diligence. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelasteten Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, 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. Daraus ist ersichtlich, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann. Für beide Planungstypen erfolgt während der Liquidationsphase grundsätzlich je nach aktueller Entwicklung der Verkaufsplanung der Immobilien eine Aktualisierung.

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.

Durch für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

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

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. So verzögern die fallenden Marktpreise die Abwicklung des Portfolios. 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 13.06.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin



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 | 126.556.727,91 | 130.228.520,88 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | 67.264,87 | 215.511,78 |
| 3. Forderungen | | |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | 4.117.548,88 | 5.747.037,21 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 6.621,71 | 0,00 |
| Summe Aktiva | 130.748.163,37 | 136.191.069,87 |
| B. Passiva | | |
| 1. Rückstellungen | 61.477,60 | 116.448,91 |
| 2. Kredite | | |
| a) von Kreditinstituten | 24.034.800,00 | 24.034.800,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 19.821,04 | 5.850,34 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 46.725,00 | 34.580,00 |
| b) Andere | 3.498,91 | 1.639,48 |
| 5. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile Kommanditisten | | |
| - Kapitalanteil | 55.869.061,39 | 57.273.178,74 |
| - Kapitalrücklagen | 4.539.100,00 | 4.539.100,00 |
| - Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung | 46.173.679,43 | 50.185.472,40 |
| Summe Passiva | 130.748.163,37 | 136.191.069,87 |

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 | 4.607.426,25 | 1.810.330,76 |
| b) Sonstige betriebliche Erträge | 14.280,00 | 840,00 |
| Summe der Erträge | 4.621.706,25 | 1.811.170,76 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | -417.600,00 | -417.600,00 |
| b) Verwaltungsvergütung | -647.115,49 | -653.852,80 |
| c) Verwahrstellenvergütung | -162.063,72 | -162.063,72 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -60.111,79 | -59.853,77 |
| e) Sonstige Aufwendungen | -166.915,12 | -56.113,26 |
| Summe der Aufwendungen | -1.453.806,12 | -1.349.483,55 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | 3.167.900,13 | 461.687,21 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 3.167.900,13 | 461.687,21 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.383.550,30 | 11.025.059,55 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | -5.395.343,27 | 0,00 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | -4.011.792,97 | 11.025.059,55 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | -843.892,84 | 11.486.746,76 |

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, firmiert unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.**. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9960 eingetragen.

b) Liquidation der Fondsgesellschaft

Mit Ablauf der Fondslaufzeit zum 31.12.2022 ging die Gesellschaft automatisch in die Liquidation über. Bei der Liquidation handelt es sich um eine Verwertungsphase. Alleinige Liquidatorin ist die ZBI Fondsmanagement GmbH. Die Geschäftsleitung hat zum 01.01.2023 die Liquidation angemeldet, diese wurde im Handelsregister am 01.02.2023 eingetragen und die Bezeichnung der Gesellschaft wurde mit dem Zusatz „i.L.“ (in Liquidation) ergänzt.

c) 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 Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte im vorliegenden Abschluss aufgrund der Auflösung der Gesellschaft unter Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu Liquidationswerten. Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich daraus nicht ergeben.

Im Einzelnen wurden die folgenden Bewertungsgrundsätze angewendet:

Der Ermittlung der Liquidationswerte der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (Objektgesellschaften) lagen die nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften zugrunde. Die Liquidationswerte (Verkehrswerte) der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien wurden durch unabhängige externe Bewerter auf Basis von im Zeitraum zwischen dem 10.10.2023 und 09.11.2023 durchgeführten Objektbesichtigungen nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kam 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.

Beim Immobilienerwerb angefallene **Anschaffungsnebenkosten** wurden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie zum AIF, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wurde innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgte eine vollständige Abschreibung. Die verbliebenen Restwerte wurden bis zum 31.12.2023 linear vollständig abgeschrieben.

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

Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen wurden 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) wurden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wurde durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Forderungen der Objektgesellschaften aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wurden 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** erfolgten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

Kredite und Verbindlichkeiten wurden 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 | 126.556.727,91 | 118,7 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | 67.264,87 | 0,1 |
| 3. Forderungen | 4.117.548,88 | 3,9 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 6.621,71 | 0,0 |
| Summe Vermögensgegenstände | 130.748.163,37 | 122,7 |
| B. Schulden | | |
| 1. Rückstellungen | 61.477,60 | 0,1 |
| 2. Kredite | 24.034.800,00 | 22,6 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 19.821,04 | 0,0 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 50.223,91 | 0,0 |
| Summe Schulden | 24.166.322,55 | 22,7 |
| C. Fondsvermögen | 106.581.840,82 | 100,0 |

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält unmittelbar Beteiligungen an fünf 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 haben Immobilien erworben, 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 konnte das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 31.12.2023 umfasst der Beteiligungsbestand - wie im Vorjahr - folgende Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von 126,6 Mio. EUR, der sich damit um 3,7 Mio. EUR reduziert hat:

| Name und Sitz | Kurzbezeichnung | Errichtungs- / Erwerbsdatum | Beteiligungsquote in % | Gesellschaftskapital in TEUR | Jahresergebnis 2023 in TEUR | Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹¹ |
|--|-----------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| ZBI F 801 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen | F 801 i.L. | 15.10.2012 | 100,0% | 2.056 | -204 | 15.998 |
| ZBI F 802 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen | F 802 i.L. | 13.08.2013 | 100,0% | 24.870 | 4.046 | 46.271 |
| ZBI F 803 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen | F 803 i.L. | 06.12.2013 | 100,0% | 3.657 | 1.382 | 22.665 |
| ZBI Fonds 8 H3 / GmbH i.L., Erlangen | 8 H3 i.L. | 25.04.2018 | 100,0% | 11.864 | -522 | 11.864 |
| ZBI Fonds 8 H4 / GmbH i.L., Erlangen | 8 H4 i.L. | 01.10.2018 | 100,0% | 14.050 | 995 | 29.759 |
| Summe | | | | 56.497 | 5.698 | 126.557 |

Die Beteiligung an der 8 H4 i.L. wurde im Jahr 2018 im Rahmen eines Share Deals erworben, die übrigen Gesellschaften durch den AIF errichtet.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Rückgang des Verkehrswertes der Beteiligungen um 3,7 Mio. EUR (Vorjahr Anstieg um 7,9 Mio. EUR) resultiert im Ergebnis aus Verlusten aus der Neubewertung der Beteiligungen an der 8 H4 i.L. (-3,0 Mio. EUR), der 8 H3 i.L. (-1,5 Mio. EUR) und der F 801 i.L. (-851 TEUR) sowie Entnahmen aus den sonstigen Kapitaleinlagen der F 803 i.L. (730 TEUR) einerseits und Neubewertungsgewinnen bei den Beteiligungen an der F 802 (1,1 Mio. EUR) sowie der F 803 i.L. (302 TEUR) sowie einer Nettoeinzahlung in die sonstigen Kapitalrücklagen der F 801 i.L. (1,1 Mio. EUR) zur Finanzierung der Ablösung eines Bankdarlehens dieser Gesellschaft mit Auslauf der Zinsbindungsfrist.

c) Anschaffungsnebenkosten

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

| Gesellschaft (Kurzbezeichnung) | Kaufpreis der Beteiligung in TEUR ¹² | Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR | Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR | Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR ¹³ | verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|--------------------------------|---|--|--|--|--|---|--|
| F 801 i.L. | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| F 802 i.L. | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| F 803 i.L. | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| 8 H3 i.L. | 7.198 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| 8 H4 i.L. | 35.521 | 96 | 1.825 | 1.921 | 5,4 | 0 | 0 |
| Summe | 42.749 | 96 | 1.825 | 1.921 | 5,4 | 0 | 0 |

d) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 67 TEUR (Vorjahr 216 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

e) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 5,7 Mio. EUR) umfassen in Vorjahren bzw. im Berichtsjahr phasengleich vereinnahmte Gewinne der F 801 i.L. in Höhe von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR) und der F 802 i.L. in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 0,4 Mio. EUR) sowie unverzinsliche Forderungen auf einem Verrechnungskonto der F 802 i.L. in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 3,2 Mio. EUR). Die Veränderung bei den Forderungen gegen die F 802 i.L. ist auf den Gewinn bzw. die Auskehrung eines Teils des Liquiditätsüberschusses der Beteiligungsgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie in Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19 zurückzuführen.

Die Forderungen haben keine feste Laufzeit. Ihre Rückzahlung ist vor allem vom Zeitpunkt der Verwertung des Immobilienbestands der Beteiligungsgesellschaften und vom Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft abhängig. Infolge der Liquidation des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ist von einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr auszugehen.

¹¹ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

¹² Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

¹³ Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

f) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 61 TEUR (Vorjahr 117 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

| | Geschäftsjahr in TEUR | Vorjahr in TEUR |
|---|--------------------------|--------------------|
| Jahresabschlusskosten 2023 (Vorjahr 2021 und 2022) (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung und Steuererklärungen) | 54 | 96 |
| Ausstehende Gebührenrechnungen | 7 | 21 |
| Gesamt | 61 | 117 |

g) Kredite und übrige Verbindlichkeiten

Die **Kredite von Kreditinstituten** in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Vorjahr 24,0 Mio. EUR) betreffen die zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen. Im Gesamtbetrag enthalten sind, wie im Vorjahr, fällige Zinsen in Höhe von 35 TEUR.

Die Zinsen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, die Bankdarlehen eine vereinbarte Laufzeit bis 30.09.2028. Die tatsächliche Restlaufzeit ist abhängig vom Abverkauf der Beleihungsobjekte der Darlehen, den Immobilien der 8 H4 i.L., im Rahmen der Liquidation dieser Gesellschaft.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr 6 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus am Bilanzstichtag noch nicht gebildeten Gebührenrechnungen.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 47 TEUR (Vorjahr 35 TEUR) handelt es sich um an einzelne Fondszeichner noch nicht ausgezahlte Zwischenentnahmen, bei den **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) um anrechenbare Steuern der Objektgesellschaften F 801 i.L., F 802 i.L. und F 803 i.L..

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt - wie im Vorjahr - weniger als ein Jahr.

h) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 106,6 Mio. EUR (Vorjahr 112,0 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF.

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

Unter den Kapitalrücklagen (4,5 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin und Liquidatorin halten keinen Kapitalanteil und sind am Ergebnis des AIF nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 29 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 sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** in Höhe von 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) handelt es sich in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) um Beteiligungserträge aus Gewinnausschüttungen der 8 H4 i.L. (2,3 Mio. EUR, Vorjahr 1,5 Mio. EUR) und der 8 H3 i.L. (0,9 Mio. EUR, Vorjahr 0 EUR) sowie in Höhe von 1,4 Mio. EUR um den phasengleich vereinnahmten entnahmefähigen Gewinn 2023 der F 802 i.L. (Vorjahr 316 TEUR der F 801 i.L.).

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** des Berichtsjahres in Höhe von 14 TEUR handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 418 TEUR (Vorjahr 418 TEUR) resultieren aus den im November 2018 zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 647 TEUR (Vorjahr 654 TEUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) wurden gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet. Bemessungsgrundlagen sind die jährliche Nettokaltmiete des AIF.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 60 TEUR (Vorjahr 60 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 167 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) enthalten als wesentliche Posten mit 90 TEUR (Vorjahr 0 EUR) Kosten für die Beschaffung und Digitalisierung von Bauakten, mit TEUR 49 (Vorjahr 19 TEUR) Rechtsberatungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit der Liquidation des AIF und der Abwehr einer Klage zur Herausgabe von Zeichner-Adressen, sowie mit TEUR 17 (Vorjahr 11 TEUR) Buchführungskosten.

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Gewinn des Geschäftsjahres** in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr 462 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -4,0 Mio. EUR (Vorjahr 11,0 Mio. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen des AIF und ist vor allem auf gesunkene Immobilienwerte bei den Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen. Es setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| Gesellschaft (Kurzbezeichnung) | Geschäftsjahr in TEUR | Vorjahr in TEUR |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| F 801 i.L. | -851 | 3.722 |
| F 802 i.L. | 1.082 | 4.664 |
| F 803 i.L. | 302 | 2.043 |
| 8 H3 i.L. | -1.544 | 383 |
| 8 H4 i.L. | -3.000 | 213 |
| Gesamt | -4.011 | 11.025 |

Das nicht realisierte Ergebnis verzeichnet bei allen Beteiligungen im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang. Ausschlaggebend hierfür ist ein deutlich verschlechtertes Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienbesitzes der Objektgesellschaften, insbesondere infolge der Zinsentwicklung und der damit verbundenen stark abgeschwächten Nachfrage nach Wohnimmobilien.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 | 3.167.900,13 | 3.167.900,13 |
| 2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten | 0,00 | -3.167.900,13 | -3.167.900,13 |
| 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 | 111.997.751,14 | 111.997.751,14 |
| 1. Zwischenentnahmen | 0,00 | -4.572.017,48 | -4.572.017,48 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 0,00 | 3.167.900,13 | 3.167.900,13 |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 | -4.011.792,97 | -4.011.792,97 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 0,00 | 106.581.840,82 | 106.581.840,82 |

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Kapitalkonto I (Kommanditeinlage) | 0,00 | 90.792.000,00 | 90.792.000,00 |
| Verlustvortragskonto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verrechnungskonto | 0,00 | 4.048.468,90 | 4.048.468,90 |
| Realisiertes Ergebnis | 0,00 | 3.167.900,13 | 3.167.900,13 |
| Zwischenentnahmen | 0,00 | -42.139.307,64 | -42.139.307,64 |
| Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio) | 0,00 | 4.539.100,00 | 4.539.100,00 |
| Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 0,00 | 46.173.679,43 | 46.173.679,43 |
| Stand 31.12.2023 | 0,00 | 106.581.840,82 | 106.581.840,82 |

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 | 106.581.840,82 | 111.997.751,14 | 105.671.618,47 | 98.076.109,30 |
| Wertentwicklung absolut in EUR | -5.415.910,32 | 6.326.132,67 | 7.595.509,17 | -721.257,20 |
| Wertentwicklung in % | -4,8 | 6,0 | 7,7 | -0,7 |

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 | Grundstückgröße in m ² | Miteigentumsanteile ^C | Nutzfläche gesamt in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Ausstattungsmerkmale ^D |
|-----|--------------|-------|----------|--|-----------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | F 803 | 12359 | Berlin | Buschkrugallee 54, 56 | W | 1910 | - | 01.08.2014 | 797 | - | 1.471 | 1.197 | 274 | Bt |
| 2 | F 803 | 12207 | Berlin | Ostpreußendamm 71, 71A | W | 1974 | - | 01.08.2014 | 7.368 | - | 4.681 | 4.432 | 249 | Si, Sa, A, Ft, Bt, S |
| 3 | F 803 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 139, 141 | W | 1901 | - | 01.08.2014 | 456 | - | 1.284 | 1.041 | 243 | Bt |
| 4 | F 801 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 47 | M | 1989 | - | 10.07.2013 | 1.341 | - | 1.420 | 1.117 | 303 | Sa, A, F, B |
| 5 | F 801 | 12627 | Berlin | Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23 | M | 1997 | - | 31.12.2014 | 2.359 | - | 5.196 | 3.641 | 1.555 | Si, Bt |
| 6 | F 803 | 13347 | Berlin | Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15 | W | 1905 | - | 01.08.2014 | 698 | - | 2.398 | 2.074 | 324 | F, Bt |
| 7 | F 801 | 13581 | Berlin | Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze | W | 1977 | - | 10.07.2013 | 2.339 | - | 1.479 | 1.479 | 0 | Sa, F, Bt, S |
| 8 | F 801 | 13347 | Berlin | Seestraße 58 | W | 1982 | - | 10.07.2013 | 1.041 | - | 1.191 | 1.191 | 0 | Sa, A, Bt |
| 9 | 8 H3 | 13127 | Berlin | Triftstraße 25, 27, 27a, 27b, Jean-Calas-Weg 56 | M | 1998 | - | 01.11.2019 | 8.065 | - | 6.181 | 3.737 | 2.444 | Sa, A, B, S |
| 10 | F 801 | 09120 | Chemnitz | Am Stadtpark 26-34 | W | 1974 | 1999 | 01.06.2018 | 4.816 | - | 2.802 | 2.802 | 0 | Si, Sa, F, B |
| 11 | F 802 | 01328 | Dresden | Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a | W | 1900 | 1998 | 01.07.2016 | 1.875 | - | 1.754 | 1.515 | 239 | D, Sa |
| 12 | F 803 | 01127 | Dresden | Mohnstraße 32 | W | 1900 | 1995 | 01.08.2014 | 300 | - | 538 | 538 | 0 | D, Ft |
| 13 | F 803 | 01277 | Dresden | Pfaffensteinstraße 3 | W | 1929 | 1994 | 01.08.2014 | 1.003 | - | 470 | 470 | 0 | Si, Sa, F |
| 14 | 8 H3 | 47057 | Duisburg | Sternbuschweg 12 | W | 1913 | - | 01.02.2020 | 334 | - | 374 | 374 | 0 | Bt |
| 15 | F 802 | 99817 | Eisenach | Querstraße 30 | M | 1993 | 2014 | 01.06.2015 | 391 | - | 1.143 | 792 | 351 | A, Bt |
| 16 | F 802 | 99092 | Erfurt | Adam-Ries-Straße 11 | W | 1955 | 2014 | 01.01.2014 | 541 | - | 832 | 832 | 0 | D, Sa, Ft, Bt |
| 17 | F 802 | 99089 | Erfurt | Auenstraße 76 | W | 1955 | - | 01.01.2014 | 387 | - | 779 | 678 | 101 | Ft, Bt |
| 18 | F 802 | 99092 | Erfurt | Biereyestraße 14 | W | 1955 | 1993 | 01.01.2014 | 628 | - | 789 | 789 | 0 | Ft, Bt |
| 19 | F 802 | 99084 | Erfurt | Brühler Straße 31, 32 | W | 1912 | 2005 | 01.06.2014 | 369 | - | 932 | 932 | 0 | D, Ft, Bt |
| 20 | F 802 | 99089 | Erfurt | Hans-Sailer-Straße 122 | W | 1994 | 2000 | 01.06.2015 | 222 | - | 335 | 335 | 0 | Ft, Bt |
| 21 | F 802 | 99085 | Erfurt | Jonny-Schehr-Straße 7, 8 | W | 1955 | - | 01.01.2014 | 1.335 | - | 1.148 | 1.148 | 0 | Sa, Ft |
| 22 | F 802 | 99086 | Erfurt | Josef-Ries-Straße 82 | W | 1905 | 1994 | 01.06.2015 | 653 | - | 831 | 831 | 0 | D, Sa, Bt |
| 23 | F 802 | 99085 | Erfurt | Stauffenbergallee 23 | W | 1911 | 2000 | 01.06.2014 | 639 | - | 995 | 995 | 0 | Sa, F, Bt |
| 24 | F 802 | 99085 | Erfurt | Thälmannstraße 44 und Garagen | W | 1915 | 1997 | 01.06.2015 | 1.001 | - | 711 | 711 | 0 | Si, Sa, Bt |
| 25 | 8 H3 | 45130 | Essen | Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11 | W | 1950 | - | 01.05.2020 | 358 | - | 950 | 820 | 130 | Bt |
| 26 | F 802 | 45355 | Essen | Armstraße 24 | W | 1951 | - | 01.01.2016 | 308 | - | 916 | 739 | 177 | Bt |
| 27 | 8 H3 | 45276 | Essen | Döppelhahn 9 | W | 1911 | - | 01.02.2020 | 144 | - | 285 | 285 | 0 | - |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Art des Grundstückes ^A | Baujahr | Modernisierungsjahr | Erwerbsdatum ^B | Grundstückgröße in m ² | Miteigentumsanteile ^C | Nutzfläche gesamt in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Ausstattungsmerkmale ^D |
|-----|--------------|-------|---------------|---|-----------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 28 | F 802 | 45128 | Essen | Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58 | W | 1964 | 1995 | 01.01.2015 | 709 | - | 2.064 | 2.064 | 0 | Si, A, Ft, B |
| 29 | 8 H3 | 45144 | Essen | Frohnhauser Straße 326 | W | 1959 | - | 01.02.2020 | 326 | - | 368 | 368 | 0 | Bt |
| 30 | F 802 | 45359 | Essen | Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44 | W | 1951 | 1995 | 01.06.2016 | 3.035 | - | 1.818 | 1.818 | 0 | Si, Ft |
| 31 | 8 H3 | 45359 | Essen | Heißener Straße 63 | W | 1965 | - | 01.02.2020 | 726 | - | 388 | 388 | 0 | Si, Bt |
| 32 | F 802 | 45138 | Essen | Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73 | W | 1930 | 1998 | 01.06.2016 | 3.610 | - | 3.892 | 3.747 | 145 | Bt |
| 33 | 8 H3 | 45355 | Essen | Johannes-Brokamp-Straße 25, 27 | W | 1911 | - | 01.07.2020 | 694 | - | 1.035 | 921 | 114 | - |
| 34 | 8 H3 | 45130 | Essen | Klarastraße 57 | W | 1990 | - | 01.02.2020 | 235 | - | 562 | 454 | 108 | - |
| 35 | 8 H3 | 45307 | Essen | Marienstraße 80-82 | W | 1965 | - | 01.02.2020 | 1.062 | - | 736 | 636 | 100 | Si, Sa |
| 36 | 8 H3 | 45138 | Essen | Markgrafenstraße 26 | W | 1955 | - | 01.02.2020 | 198 | - | 311 | 311 | 0 | - |
| 37 | F 802 | 45127 | Essen | Maxstraße 24 | W | 1949 | 1990 | 01.06.2016 | 366 | - | 625 | 625 | 0 | Sa |
| 38 | F 802 | 45327 | Essen | Middeldorper Weg 41 | W | 1962 | - | 01.01.2016 | 1.035 | - | 834 | 834 | 0 | Si |
| 39 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 30 | W | 1952 | 2014 | 01.01.2016 | 585 | - | 856 | 856 | 0 | Bt |
| 40 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 32 | W | 1952 | 2014 | 01.01.2016 | 475 | - | 856 | 856 | 0 | Bt |
| 41 | 8 H3 | 45128 | Essen | Rellinghauser Straße 4 | M | 1958 | - | 01.02.2020 | 184 | - | 606 | 386 | 220 | - |
| 42 | 8 H3 | 45143 | Essen | Siemensstraße 13 | W | 1955 | - | 01.02.2020 | 246 | - | 339 | 339 | 0 | F |
| 43 | 8 H3 | 45307 | Essen | Soester Straße 6 | W | 1919 | - | 01.02.2020 | 448 | - | 489 | 489 | 0 | Si |
| 44 | F 802 | 45326 | Essen | Stauderstraße 73-81 | W | 1968 | 2015 | 01.05.2016 | 2.058 | - | 2.472 | 2.409 | 63 | Sa, Bt |
| 45 | 8 H3 | 45327 | Essen | Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47 | W | 1905 | - | 01.02.2020 | 1.503 | - | 1.322 | 1.322 | 0 | Si, Sa, Ft, Bt |
| 46 | 8 H3 | 45139 | Essen | Von-der-Tann-Straße 43 | W | 1959 | - | 01.02.2020 | 321 | - | 547 | 497 | 50 | Si |
| 47 | F 803 | 01705 | Freital | Hohe Lehne 26 | W | 1920 | 1998 | 01.08.2014 | 810 | - | 477 | 477 | 0 | - |
| 48 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22 | W | 1958 | 1990 | 01.01.2017 | 6.028 | - | 2.767 | 2.767 | 0 | F, Bt |
| 49 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 36 | W | 1958 | 1990 | 01.01.2017 | 860 | - | 552 | 552 | 0 | Bt |
| 50 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Florastraße 216- 238 (gerade) | W | 1962 | 1993 | 01.05.2015 | 9.095 | - | 3.006 | 3.006 | 0 | F |
| 51 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Fürstinnenstraße 13,15 | W | 1950 | 1990 | 01.01.2017 | 1.123 | - | 778 | 778 | 0 | Bt |
| 52 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Grimmstraße 22, 24, 26, 28 | W | 1954 | 1990 | 01.01.2017 | 2.852 | - | 1.984 | 1.984 | 0 | Si, B |
| 53 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Hohenstauferallee 26, 28 | W | 1954 | 1990 | 01.01.2017 | 1.106 | - | 1.299 | 1.299 | 0 | F |
| 54 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 327, 329 | W | 1955 | 1990 | 01.01.2017 | 768 | - | 848 | 848 | 0 | F |
| 55 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 422, 424, 426 | W | 1955 | 1990 | 01.01.2017 | 1.668 | - | 1.251 | 1.251 | 0 | F, Bt |
| 56 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Posener Straße 2-30 (gerade) | W | 1962 | 2001 | 01.05.2015 | 15.016 | - | 4.995 | 4.995 | 0 | F, B |
| 57 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Skagerrakstraße 41-45 | W | 1950 | 1990 | 01.05.2015 | 1.723 | - | 818 | 818 | 0 | - |
| 58 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12 | W | 1973 | 1996 | 01.01.2015 | 9.132 | - | 8.951 | 8.951 | 0 | Si, Sa, A, F, B |
| 59 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Vandalenstraße 21 | W | 1962 | 1992 | 01.05.2015 | 864 | - | 395 | 395 | 0 | F |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Art des Grundstückes ^A | Baujahr | Modernisierungsjahr | Erwerbsdatum ^B | Grundstückgröße in m ² | Miteigentumsanteile ^C | Nutzfläche gesamt in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Ausstattungsmerkmale ^D |
|--------------|--------------|-------|-----------|--|-----------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 60 | F 803 | 01809 | Heidenau | Friedrich-Engels-Straße 8, 10 | M | 1987 | 1994 | 01.08.2014 | 1.210 | 694 /1000stel | 813 | 253 | 560 | Sa |
| 61 | F 803 | 01809 | Heidenau | Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8 | W | 1935 | 1993 | 01.08.2014 | 2.880 | - | 2.053 | 2.053 | 0 | Si, F, Bt |
| 62 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 39 | W | 1938 | 1997 | 01.05.2016 | 1.110 | - | 329 | 329 | 0 | F, Bt |
| 63 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 43 | W | 1938 | 1997 | 01.05.2016 | 950 | - | 328 | 328 | 0 | F, Bt |
| 64 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 45 | W | 1938 | 1997 | 01.05.2016 | 1.100 | - | 328 | 328 | 0 | F, Bt |
| 65 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 47 | W | 1938 | 1997 | 01.05.2016 | 910 | - | 328 | 328 | 0 | F, Bt |
| 66 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 49 | W | 1938 | 1997 | 01.05.2016 | 1.120 | - | 330 | 330 | 0 | F, Bt |
| 67 | 8 H4 | 23569 | Lübeck | Hochofenstraße 5-11 | M | 1920 | 2002 | 01.10.2018 | 4.152 | - | 1.626 | 510 | 1.116 | Sa, F, Bt |
| 68 | 8 H4 | 23552 | Lübeck | Sandstraße 14 | M | 1952 | - | 01.10.2018 | 259 | - | 743 | 326 | 417 | Sa, A, B |
| 69 | 8 H4 | 23554 | Lübeck | Vorwerker Straße 105-119, 133-139 (ungerade) | W | 1936 | 2016 | 01.10.2018 | 24.942 | - | 13.414 | 13.414 | 0 | Sa, B |
| 70 | F 803 | 39108 | Magdeburg | Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29 | W | 1913 | 1993 | 01.06.2017 | 646 | - | 1.210 | 1.048 | 162 | D, Bt |
| 71 | F 803 | 39114 | Magdeburg | Brandtstraße 45, 47 | W | 1932 | 1994 | 01.08.2014 | 858 | - | 356 | 356 | 0 | F, Bt |
| 72 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Friedenstraße 14 | W | 1900 | - | 01.06.2017 | 471 | - | 398 | 398 | 0 | Sa, F |
| 73 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Friesenstraße 1, 1a | W | 1905 | 2004 | 01.05.2015 | 1.129 | - | 1.100 | 1.100 | 0 | Sa |
| 74 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Gustav-Adolf-Straße 37 | W | 1900 | - | 01.06.2017 | 580 | - | 1.242 | 1.104 | 138 | D |
| 75 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Hegelstraße 17 | G | 1995 | - | 01.06.2017 | 652 | - | 1.553 | 149 | 1.404 | D, Sa, A, Ft, Bt |
| 76 | F 803 | 39130 | Magdeburg | Helmstedter Chaussee 10 | W | 1900 | 1998 | 01.06.2017 | 1.167 | - | 489 | 489 | 0 | D, Sa |
| 77 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze | W | 1954 | - | 01.01.2014 | 3.201 | - | 1.982 | 1.982 | 0 | Sa, F, Bt |
| 78 | F 803 | 39124 | Magdeburg | Lübecker Straße 22a | M | 1907 | - | 01.06.2017 | 640 | - | 1.569 | 897 | 672 | A, Bt |
| 79 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Sankt-Michael-Straße 31-35 | W | 1998 | - | 01.08.2014 | 2.709 | - | 2.941 | 2.941 | 0 | Sa, A, F |
| 80 | F 803 | 01796 | Pirna | Julius-Fucik-Straße 1-9 | W | 1955 | 1999 | 01.08.2014 | 7.891 | - | 6.642 | 6.482 | 160 | D, Sa, Bt |
| 81 | F 803 | 01796 | Pirna | Kohlbergstraße 15 | W | 1910 | 1994 | 01.08.2014 | 1.130 | - | 900 | 900 | 0 | Sa, Ft |
| 82 | F 802 | 99423 | Weimar | Bertuchstraße 50 | W | 1936 | 1995 | 01.06.2015 | 429 | - | 383 | 383 | 0 | - |
| 83 | F 802 | 99425 | Weimar | Großmutterleite 36 | W | 1938 | - | 01.06.2015 | 500 | - | 378 | 378 | 0 | D, Si, F, Bt |
| 84 | F 802 | 99423 | Weimar | Lisztstraße 21 und Stellplätze | W | 1900 | - | 01.06.2015 | 674 | - | 974 | 974 | 0 | D, Sa, Bt |
| Summe | | | | | | | | | 169.939 | | 132.535 | 120.716 | 11.819 | |

^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 ^E | Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F | Restlaufzeit in Jahren ^F | Jahresnettomiete in TEUR ^G | Nutzungsentsorgungsausfallquote ^H | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Kapitalisierungszins ^I | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ^J |
|-----|--------------|-------|----------|---|---|---|--|--|---|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | F 803 | 12359 | Berlin | Buschkrugallee 54, 56 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 3,25 | 123 | 0,0% | 152 | 3,1% | 3.040 | 40,0% |
| 2 | F 803 | 12207 | Berlin | Ostpreußendamm 71, 71A | 98,8% | 98,7% | 100,0% | 1,2% | 100,0% | 7,01 | 430 | 3,2% | 509 | 3,4% | 9.550 | 43,1% |
| 3 | F 803 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 139, 141 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 5,47 | 139 | 0,0% | 160 | 3,4% | 3.230 | 36,2% |
| 4 | F 801 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 47 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 3,75 | 173 | 0,0% | 188 | 3,3% | 4.140 | 25,9% |
| 5 | F 801 | 12627 | Berlin | Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 2,04 | 660 | 0,3% | 709 | 3,6% | 14.700 | 27,5% |
| 6 | F 803 | 13347 | Berlin | Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 2,00 | 191 | 0,0% | 256 | 2,8% | 5.290 | 38,7% |
| 7 | F 801 | 13581 | Berlin | Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 142 | 0,0% | 162 | 3,4% | 2.900 | 30,4% |
| 8 | F 801 | 13347 | Berlin | Seestraße 58 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 100 | 2,9% | 132 | 2,9% | 2.630 | 33,6% |
| 9 | 8 H3 | 13127 | Berlin | Tritfstraße 25, 27, 27a, 27b, Jean-Calas-Weg 56 | 98,7% | 97,8% | 100,0% | 1,3% | 53,9% | 1,42 | 521 | 4,4% | 626 | 3,4% | 12.900 | 48,8% |
| 10 | F 801 | 09120 | Chemnitz | Am Stadtpark 26-34 | 88,4% | 88,4% | - | 11,6% | - | - | 147 | 16,0% | 187 | 4,3% | 2.250 | 75,6% |
| 11 | F 802 | 01328 | Dresden | Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 0,0% | - | 154 | 1,9% | 174 | 3,6% | 3.150 | 48,7% |
| 12 | F 803 | 01127 | Dresden | Mohnstraße 32 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 49 | 0,0% | 52 | 3,2% | 1.100 | 38,3% |
| 13 | F 803 | 01277 | Dresden | Pfaffensteinstraße 3 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 42 | 0,0% | 48 | 3,2% | 990 | 44,8% |
| 14 | 8 H3 | 47057 | Duisburg | Sternbuschweg 12 | 76,5% | 76,5% | - | 23,5% | - | - | 29 | 23,4% | 37 | 4,3% | 520 | 58,7% |
| 15 | F 802 | 99817 | Eisenach | Querstraße 30 | 61,2% | 88,4% | 0,0% | 38,8% | - | - | 57 | 39,2% | 96 | 5,2% | 1.150 | 55,1% |
| 16 | F 802 | 99092 | Erfurt | Adam-Ries-Straße 11 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 75 | 0,0% | 83 | 4,0% | 1.380 | 32,6% |
| 17 | F 802 | 99089 | Erfurt | Auenstraße 76 | 81,3% | 91,4% | 12,9% | 18,7% | 0,0% | - | 57 | 22,0% | 77 | 4,0% | 1.280 | 32,3% |
| 18 | F 802 | 99092 | Erfurt | Biereyestraße 14 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 68 | 0,0% | 78 | 4,0% | 1.310 | 32,6% |
| 19 | F 802 | 99084 | Erfurt | Brühler Straße 31, 32 | 91,4% | 91,4% | - | 8,6% | - | - | 73 | 9,8% | 90 | 3,8% | 1.570 | 0,0% |
| 20 | F 802 | 99089 | Erfurt | Hans-Sailer-Straße 122 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 33 | 0,0% | 35 | 3,9% | 600 | 36,9% |
| 21 | F 802 | 99085 | Erfurt | Jonny-Schehr-Straße 7, 8 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 110 | 0,9% | 121 | 4,1% | 2.020 | 28,9% |
| 22 | F 802 | 99086 | Erfurt | Josef-Ries-Straße 82 | 89,4% | 89,4% | - | 10,6% | - | - | 65 | 12,2% | 81 | 4,0% | 1.310 | 39,0% |
| 23 | F 802 | 99085 | Erfurt | Stauffenbergallee 23 | 85,8% | 85,8% | - | 14,2% | - | - | 67 | 17,2% | 96 | 4,2% | 1.460 | 0,0% |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Vermietungsstand gesamt ^E | Vermietungsstand Wohnen ^E | Vermietungsstand Gewerbe ^E | Leerstandsquote gesamt ^E | Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F | Restlaufzeit in Jahren ^F | Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G | Nutzungsentsorgungsausfallquote ^H | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Kapitalisierungszins ^I | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ^J |
|-----|--------------|-------|---------------|---|---|---|--|--|---|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 24 | F 802 | 99085 | Erfurt | Thälmannstraße 44 und Garagen | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 71 | 0,0% | 77 | 4,0% | 1.310 | 37,9% |
| 25 | 8 H3 | 45130 | Essen | Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 0,67 | 109 | 0,0% | 118 | 3,9% | 1.980 | 60,4% |
| 26 | F 802 | 45355 | Essen | Armstraße 24 | 80,7% | 100,0% | 0,0% | 19,3% | - | - | 52 | 20,0% | 66 | 4,2% | 980 | 43,0% |
| 27 | 8 H3 | 45276 | Essen | Döppelhahn 9 | 77,5% | 77,5% | - | 22,5% | - | - | 15 | 25,0% | 21 | 3,5% | 310 | 65,7% |
| 28 | F 802 | 45128 | Essen | Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58 | 92,5% | 92,5% | - | 7,5% | - | - | 164 | 9,4% | 197 | 4,2% | 2.860 | 22,0% |
| 29 | 8 H3 | 45144 | Essen | Frohnhauser Straße 326 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 29 | 0,0% | 31 | 3,9% | 500 | 53,9% |
| 30 | F 802 | 45359 | Essen | Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44 | 93,7% | 93,7% | - | 6,3% | - | - | 136 | 6,8% | 159 | 4,0% | 2.390 | 39,2% |
| 31 | 8 H3 | 45359 | Essen | Heißener Straße 63 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 33 | 0,0% | 36 | 4,0% | 570 | 68,3% |
| 32 | F 802 | 45138 | Essen | Hutropstraße 55, Moltkestraße 63-73 | 94,5% | 94,3% | 100,0% | 5,5% | 0,0% | - | 265 | 6,0% | 301 | 4,1% | 4.680 | 42,2% |
| 33 | 8 H3 | 45355 | Essen | Johannes-Brokamp-Straße 25, 27 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 0,0% | - | 81 | 0,0% | 89 | 4,2% | 1.360 | 61,1% |
| 34 | 8 H3 | 45130 | Essen | Klarastraße 57 | 77,0% | 71,6% | 100,0% | 23,0% | 100,0% | 4,50 | 49 | 20,9% | 63 | 4,1% | 1.000 | 68,8% |
| 35 | 8 H3 | 45307 | Essen | Marienstraße 80-82 | 82,3% | 79,6% | 100,0% | 17,7% | 100,0% | 2,42 | 47 | 18,9% | 61 | 4,0% | 900 | 63,2% |
| 36 | 8 H3 | 45138 | Essen | Markgrafenstraße 26 | 27,0% | 27,0% | - | 73,0% | - | - | 5 | 77,6% | 24 | 3,7% | 370 | 77,5% |
| 37 | F 802 | 45127 | Essen | Maxstraße 24 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 58 | 1,7% | 61 | 4,1% | 960 | 44,3% |
| 38 | F 802 | 45327 | Essen | Middeldorper Weg 41 | 95,3% | 95,3% | - | 4,7% | - | - | 69 | 6,8% | 78 | 4,2% | 1.170 | 29,5% |
| 39 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 30 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 74 | 0,0% | 80 | 4,3% | 1.120 | 41,9% |
| 40 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 32 | 96,7% | 96,7% | - | 3,3% | - | - | 69 | 4,2% | 80 | 4,3% | 1.110 | 41,7% |
| 41 | 8 H3 | 45128 | Essen | Rellinghauser Straße 4 | 67,0% | 48,2% | 100,0% | 33,0% | 0,0% | - | 39 | 35,2% | 60 | 4,5% | 830 | 74,9% |
| 42 | 8 H3 | 45143 | Essen | Siemensstraße 13 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 24 | 0,0% | 26 | 4,0% | 400 | 59,9% |
| 43 | 8 H3 | 45307 | Essen | Soester Straße 6 | 86,7% | 86,7% | - | 13,3% | - | - | 31 | 16,2% | 41 | 3,8% | 620 | 57,9% |
| 44 | F 802 | 45326 | Essen | Stauderstraße 73-81 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 2,00 | 206 | 1,9% | 220 | 4,3% | 3.280 | 0,0% |
| 45 | 8 H3 | 45327 | Essen | Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 97 | 1,0% | 111 | 3,9% | 1.740 | 52,9% |
| 46 | 8 H3 | 45139 | Essen | Von-der-Tann-Straße 43 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 0,0% | 0,0% | - | 41 | 0,0% | 46 | 4,1% | 640 | 65,5% |
| 47 | F 803 | 01705 | Freital | Hohe Lehne 26 | 88,7% | 88,7% | - | 11,3% | - | - | 26 | 13,5% | 34 | 3,6% | 460 | 50,3% |
| 48 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22 | 95,0% | 95,0% | - | 5,0% | - | - | 175 | 5,4% | 191 | 4,5% | 2.540 | 45,8% |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Vermietungsstand gesamt ^E | Vermietungsstand Wohnen ^E | Vermietungsstand Gewerbe ^E | Leerstandsquote gesamt ^E | Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F | Restlaufzeit in Jahren ^F | Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G | Nutzungsentgeltausfallquote ^H | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Kapitalisierungszins ^I | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ^J |
|-----|--------------|-------|---------------|---|---|---|--|--|---|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 49 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 36 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 37 | 0,0% | 40 | 4,1% | 520 | 44,8% |
| 50 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Florastraße 216- 238 (gerade) | 92,8% | 92,8% | - | 7,2% | - | - | 190 | 7,3% | 216 | 4,2% | 2.900 | 42,9% |
| 51 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Fürstinnenstraße 13,15 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 49 | 0,0% | 56 | 4,2% | 740 | 44,8% |
| 52 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Grimmstraße 22, 24, 26, 28 | 96,9% | 96,9% | - | 3,1% | - | - | 133 | 2,9% | 148 | 4,4% | 1.950 | 42,9% |
| 53 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Hohenstaufenallee 26, 28 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 82 | 0,0% | 94 | 4,2% | 1.280 | 44,8% |
| 54 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 327, 329 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 56 | 0,0% | 61 | 4,0% | 840 | 43,8% |
| 55 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 422, 424, 426 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 76 | 0,0% | 90 | 3,9% | 1.240 | 42,9% |
| 56 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Posener Straße 2-30 (gerade) | 97,6% | 97,6% | - | 2,4% | - | - | 344 | 2,8% | 369 | 4,3% | 5.160 | 42,4% |
| 57 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Skagerrakstraße 41-45 | 94,5% | 94,5% | - | 5,5% | - | - | 52 | 5,5% | 59 | 4,1% | 790 | 35,9% |
| 58 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12 | 96,2% | 96,2% | - | 3,8% | - | - | 594 | 4,0% | 659 | 4,6% | 8.530 | 31,1% |
| 59 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Vandalenstraße 21 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 27 | 0,0% | 28 | 4,1% | 400 | 41,1% |
| 60 | F 803 | 01809 | Heidenau | Friedrich-Engels-Straße 8, 10 | 91,4% | 72,3% | 100,0% | 8,6% | 47,3% | 2,25 | 51 | 10,6% | 57 | 6,3% | 510 | 78,7% |
| 61 | F 803 | 01809 | Heidenau | Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8 | 92,9% | 92,9% | - | 7,1% | - | - | 134 | 7,6% | 155 | 4,6% | 1.950 | 59,5% |
| 62 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 39 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 26 | 0,0% | 28 | 3,4% | 520 | 0,0% |
| 63 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 43 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 25 | 0,0% | 28 | 3,4% | 530 | 0,0% |
| 64 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 45 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 25 | 0,0% | 28 | 3,3% | 530 | 0,0% |
| 65 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 47 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 26 | 0,0% | 28 | 3,4% | 510 | 0,0% |
| 66 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 49 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 25 | 0,0% | 28 | 3,3% | 520 | 0,0% |
| 67 | 8 H4 | 23569 | Lübeck | Hochofenstraße 5-11 | 94,5% | 82,4% | 100,0% | 5,5% | 100,0% | 4,00 | 177 | 4,8% | 179 | 4,2% | 3.030 | 63,0% |
| 68 | 8 H4 | 23552 | Lübeck | Sandstraße 14 | 83,2% | 100,0% | 70,0% | 16,8% | 100,0% | 3,67 | 95 | 7,8% | 113 | 4,5% | 1.590 | 128,2% |
| 69 | 8 H4 | 23554 | Lübeck | Vorwerker Straße 105-119, 133-139 (ungerade) | 95,6% | 95,6% | - | 4,4% | - | - | 1.451 | 4,7% | 1.650 | 3,9% | 31.300 | 64,1% |
| 70 | F 803 | 39108 | Magdeburg | Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29 | 82,3% | 79,6% | 100,0% | 17,7% | 41,4% | 1,67 | 77 | 18,2% | 98 | 4,2% | 1.300 | 62,7% |
| 71 | F 803 | 39114 | Magdeburg | Brandtstraße 45, 47 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 26 | 0,0% | 28 | 3,6% | 440 | 54,9% |
| 72 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Friedenstraße 14 | 91,2% | 91,2% | - | 8,8% | - | - | 24 | 10,9% | 32 | 3,7% | 440 | 59,9% |
| 73 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Friesenstraße 1, 1a | 88,3% | 88,3% | - | 11,7% | - | - | 75 | 13,8% | 97 | 3,7% | 1.490 | 0,0% |
| 74 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Gustav-Adolf-Straße 37 | 89,5% | 88,1% | 100,0% | 10,5% | 36,0% | 0,33 | 89 | 11,0% | 108 | 4,1% | 1.540 | 54,5% |
| 75 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Hegelstraße 17 | 94,5% | 100,0% | 93,9% | 5,5% | 55,9% | 2,19 | 111 | 5,9% | 115 | 4,5% | 1.600 | 81,2% |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Vermietungsstand gesamt ^E | Vermietungsstand Wohnen ^E | Vermietungsstand Gewerbe ^E | Leerstandsquote gesamt ^E | Mietverträge mit Festlaufzeiten ^F | Restlaufzeit in Jahren ^F | Jahresnettokaltmiete in TEUR ^G | Nutzungsentgelt- ausfallquote ^H | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Kapitalisierungszins ^I | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ^J |
|--------------|--------------|-------|-----------|---|---|---|--|--|---|--|--|---|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 76 | F 803 | 39130 | Magdeburg | Helmstedter Chaussee 10 | 84,3% | 84,3% | - | 15,7% | - | - | 29 | 17,3% | 36 | 3,5% | 570 | 45,2% |
| 77 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze | 97,0% | 97,0% | - | 3,0% | - | - | 163 | 3,5% | 175 | 3,8% | 2.870 | 0,0% |
| 78 | F 803 | 39124 | Magdeburg | Lübecker Straße 22a | 80,7% | 66,2% | 100,0% | 19,3% | 48,0% | 5,30 | 113 | 15,7% | 134 | 4,9% | 1.650 | 68,2% |
| 79 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Sankt-Michael-Straße 31-35 | 95,7% | 95,7% | - | 4,3% | - | - | 219 | 5,6% | 246 | 3,7% | 3.970 | 54,8% |
| 80 | F 803 | 01796 | Pirna | Julius-Fucik-Straße 1-9 | 94,8% | 94,7% | 100,0% | 5,2% | 65,9% | 0,00 | 380 | 7,6% | 524 | 4,4% | 5.910 | 49,8% |
| 81 | F 803 | 01796 | Pirna | Kohlbergstraße 15 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 67 | 1,5% | 71 | 4,2% | 990 | 44,1% |
| 82 | F 802 | 99423 | Weimar | Bertuchstraße 50 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 32 | 0,0% | 36 | 4,0% | 530 | 43,9% |
| 83 | F 802 | 99425 | Weimar | Großmutterleite 36 | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 33 | 0,0% | 37 | 3,8% | 620 | 38,9% |
| 84 | F 802 | 99423 | Weimar | Lisztstraße 21 und Stellplätze | 100,0% | 100,0% | - | 0,0% | - | - | 80 | 0,0% | 96 | 4,0% | 1.360 | 46,6% |
| Summe | | | | | 95,1% | 95,3% | 93,0% | 4,9% | 78,2% | 2,78 | 10.659 | 5,5% | 12.361 | | 203.170 | 44,5% |

^E Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

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

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

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

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

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^K | 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 | F 803 | 12359 | Berlin | Buschkrugallee 54, 56 | 1.495 | 96 | 91 | 187 | 12,45 | 120 | 0 | 6 | 0 |
| 2 | F 803 | 12207 | Berlin | Ostpreußendamm 71, 71A | 4.966 | 315 | 296 | 611 | 12,38 | 120 | 0 | 21 | 0 |
| 3 | F 803 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 139, 141 | 1.360 | 87 | 82 | 169 | 12,41 | 120 | 0 | 6 | 0 |
| 4 | F 801 | 13595 | Berlin | Pichelsdorfer Straße 47 | 1.440 | 81 | 83 | 164 | 11,42 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 5 | F 801 | 12627 | Berlin | Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23 | 7.250 | 450 | 443 | 893 | 12,31 | 120 | 0 | 32 | 0 |
| 6 | F 803 | 13347 | Berlin | Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15 | 2.380 | 152 | 144 | 296 | 12,44 | 120 | 0 | 10 | 0 |
| 7 | F 801 | 13581 | Berlin | Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze | 1.340 | 76 | 90 | 166 | 12,35 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 8 | F 801 | 13347 | Berlin | Seestraße 58 | 1.250 | 71 | 74 | 145 | 11,63 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 9 | 8 H3 | 13127 | Berlin | Triftstraße 25, 27, 27a, 27b, Jean-Calas-Weg 56 | 11.950 | 725 | 684 | 1.409 | 12,07 | 36 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | F 801 | 09120 | Chemnitz | Am Stadtpark 26-34 | 2.500 | 115 | 139 | 254 | 10,15 | 79 | 0 | 18 | 0 |
| 11 | F 802 | 01328 | Dresden | Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a | 2.310 | 98 | 139 | 237 | 10,23 | 102 | 0 | 11 | 0 |
| 12 | F 803 | 01127 | Dresden | Mohnstraße 32 | 430 | 17 | 26 | 43 | 9,98 | 120 | 0 | 1 | 0 |
| 13 | F 803 | 01277 | Dresden | Pfaffensteinstraße 3 | 551 | 22 | 33 | 55 | 9,97 | 120 | 0 | 2 | 0 |
| 14 | 8 H3 | 47057 | Duisburg | Sternbuschweg 12 | 510 | 35 | 32 | 67 | 13,04 | 36 | 0 | 2 | 0 |
| 15 | F 802 | 99817 | Eisenach | Querstraße 30 | 1.133 | 62 | 64 | 126 | 11,11 | 115 | 0 | 5 | 0 |
| 16 | F 802 | 99092 | Erfurt | Adam-Ries-Straße 11 | 817 | 49 | 52 | 101 | 12,34 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 17 | F 802 | 99089 | Erfurt | Auenstraße 76 | 653 | 39 | 41 | 80 | 12,27 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 18 | F 802 | 99092 | Erfurt | Biereystraße 14 | 770 | 46 | 49 | 95 | 12,33 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 19 | F 802 | 99084 | Erfurt | Brühler Straße 31, 32 | 850 | 51 | 51 | 102 | 11,93 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 20 | F 802 | 99089 | Erfurt | Hans-Sailer-Straße 122 | 395 | 23 | 24 | 47 | 11,95 | 115 | 0 | 2 | 0 |
| 21 | F 802 | 99085 | Erfurt | Jonny-Schehr-Straße 7, 8 | 1.060 | 64 | 67 | 131 | 12,35 | 120 | 0 | 4 | 0 |
| 22 | F 802 | 99086 | Erfurt | Josef-Ries-Straße 82 | 912 | 52 | 56 | 108 | 11,91 | 115 | 0 | 4 | 0 |
| 23 | F 802 | 99085 | Erfurt | Stauffenbergallee 23 | 830 | 50 | 49 | 99 | 11,93 | 120 | 0 | 3 | 0 |
| 24 | F 802 | 99085 | Erfurt | Thälmannstraße 44 und Garagen | 885 | 51 | 55 | 106 | 11,9 | 115 | 0 | 4 | 0 |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^K | Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR | Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Nutzungs- dauer in Monaten ^L | Rest- nutzungs- dauer in Monaten | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|-----|--------------|-------|---------------|--|---|--|---|---|--|--|---|---|--|
| 25 | 8 H3 | 45130 | Essen | Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11 | 2.000 | 142 | 120 | 262 | 13,1 | 36 | 0 | 21 | 0 |
| 26 | F 802 | 45355 | Essen | Armstraße 24 | 760 | 55 | 46 | 101 | 13,28 | 108 | 0 | 4 | 0 |
| 27 | 8 H3 | 45276 | Essen | Döppelhahn 9 | 340 | 24 | 21 | 45 | 13,3 | 36 | 0 | 1 | 0 |
| 28 | F 802 | 45128 | Essen | Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58 | 1.620 | 90 | 96 | 186 | 11,53 | 116 | 0 | 7 | 0 |
| 29 | 8 H3 | 45144 | Essen | Frohnhauser Straße 326 | 450 | 33 | 28 | 61 | 13,51 | 36 | 0 | 2 | 0 |
| 30 | F 802 | 45359 | Essen | Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44 | 1.615 | 117 | 48 | 165 | 10,17 | 103 | 0 | 7 | 0 |
| 31 | 8 H3 | 45359 | Essen | Heißener Straße 63 | 650 | 44 | 40 | 84 | 12,95 | 36 | 0 | 2 | 0 |
| 32 | F 802 | 45138 | Essen | Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73 | 3.400 | 245 | 100 | 345 | 10,15 | 103 | 0 | 15 | 0 |
| 33 | 8 H3 | 45355 | Essen | Johannes-Brokkamp-Straße 25, 27 | 1.390 | 97 | 89 | 186 | 13,36 | 36 | 0 | 22 | 0 |
| 34 | 8 H3 | 45130 | Essen | Klarastraße 57 | 1.150 | 76 | 71 | 147 | 12,81 | 36 | 0 | 4 | 0 |
| 35 | 8 H3 | 45307 | Essen | Marienstraße 80-82 | 950 | 64 | 59 | 123 | 13 | 36 | 0 | 3 | 0 |
| 36 | 8 H3 | 45138 | Essen | Markgrafenstraße 26 | 480 | 35 | 28 | 63 | 13 | 36 | 0 | 2 | 0 |
| 37 | F 802 | 45127 | Essen | Maxstraße 24 | 735 | 53 | 22 | 75 | 10,15 | 103 | 0 | 3 | 0 |
| 38 | F 802 | 45327 | Essen | Middeldorper Weg 41 | 625 | 43 | 39 | 82 | 13,01 | 108 | 0 | 4 | 0 |
| 39 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 30 | 773 | 56 | 48 | 104 | 13,47 | 108 | 0 | 4 | 0 |
| 40 | F 802 | 45145 | Essen | Paul-Goerens-Straße 32 | 762 | 55 | 47 | 102 | 13,47 | 108 | 0 | 4 | 0 |
| 41 | 8 H3 | 45128 | Essen | Rellinghauser Straße 4 | 1.040 | 72 | 59 | 131 | 12,58 | 36 | 0 | 4 | 0 |
| 42 | 8 H3 | 45143 | Essen | Siemensstraße 13 | 400 | 28 | 25 | 53 | 13,11 | 36 | 0 | 1 | 0 |
| 43 | 8 H3 | 45307 | Essen | Soester Straße 6 | 600 | 41 | 37 | 78 | 13,02 | 36 | 0 | 2 | 0 |
| 44 | F 802 | 45326 | Essen | Stauderstraße 73-81 | 1.850 | 134 | 112 | 246 | 13,32 | 104 | 0 | 11 | 0 |
| 45 | 8 H3 | 45327 | Essen | Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47 | 1.540 | 106 | 97 | 203 | 13,19 | 36 | 0 | 6 | 0 |
| 46 | 8 H3 | 45139 | Essen | Von-der-Tann-Straße 43 | 700 | 47 | 44 | 91 | 12,94 | 36 | 0 | 3 | 0 |
| 47 | F 803 | 01705 | Freital | Hohe Lehne 26 | 260 | 10 | 16 | 26 | 10,04 | 120 | 0 | 1 | 0 |
| 48 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22 | 2.189 | 151 | 134 | 285 | 13,03 | 96 | 0 | 15 | 0 |
| 49 | F 802 | 45897 | Gelsenkirchen | Ellinghorst 36 | 439 | 30 | 27 | 57 | 13,03 | 96 | 0 | 3 | 0 |
| 50 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Florastraße 216- 238 (gerade) | 2.340 | 166 | 142 | 308 | 13,13 | 116 | 0 | 12 | 0 |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^K | Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR | Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Nutzungs- dauer in Monaten ^L | Rest- nutzungs- dauer in Monaten | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|-----------|------------------------|---------|---------------|--|---|--|---|---|--|--|---|---|--|
| 51 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Fürstinnenstraße 13,15 | 624 | 43 | 38 | 81 | 13,03 | 96 | 0 | 4 | 0 |
| 52 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Grimmstraße 22, 24, 26, 28 | 1.575 | 109 | 96 | 205 | 13,03 | 96 | 0 | 10 | 0 |
| 53 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Hohenstaufenallee 26, 28 | 1.080 | 75 | 66 | 141 | 13,03 | 96 | 0 | 7 | 0 |
| 54 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 327, 329 | 693 | 48 | 42 | 90 | 13,03 | 96 | 0 | 5 | 0 |
| 55 | F 802 | 45899 | Gelsenkirchen | Horster Straße 422, 424, 426 | 1.000 | 69 | 61 | 130 | 13,03 | 96 | 0 | 7 | 0 |
| 56 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Posener Straße 2-30 (gerade) | 4.050 | 287 | 245 | 532 | 13,13 | 116 | 0 | 20 | 0 |
| 57 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Skagerrakstraße 41-45 | 500 | 35 | 30 | 65 | 13,13 | 116 | 0 | 2 | 0 |
| 58 | F 802 | 45883 | Gelsenkirchen | Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12 | 6.570 | 368 | 391 | 759 | 11,55 | 116 | 0 | 27 | 0 |
| 59 | F 802 | 45888 | Gelsenkirchen | Vandalenstraße 21 | 310 | 22 | 19 | 41 | 13,13 | 116 | 0 | 2 | 0 |
| 60 | F 803 | 01809 | Heidenau | Friedrich-Engels-Straße 8, 10 | 491 | 19 | 27 | 46 | 9,35 | 120 | 0 | 2 | 0 |
| 61 | F 803 | 01809 | Heidenau | Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8 | 1.460 | 56 | 88 | 144 | 9,92 | 120 | 0 | 5 | 0 |
| 62 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 39 | 301 | 13 | 18 | 31 | 10,37 | 104 | 0 | 1 | 0 |
| 63 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 43 | 299 | 13 | 18 | 31 | 10,37 | 104 | 0 | 1 | 0 |
| 64 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 45 | 300 | 13 | 18 | 31 | 10,37 | 104 | 0 | 1 | 0 |
| 65 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 47 | 299 | 13 | 18 | 31 | 10,37 | 104 | 0 | 1 | 0 |
| 66 | F 802 | 04205 | Leipzig | Auenweg 49 | 301 | 13 | 18 | 31 | 10,37 | 104 | 0 | 1 | 0 |
| 67- 69 | 8 H4 i.L. ^M | Diverse | Lübeck | Lfd. Nr. 67 - 69 gemäß Übersicht II.C.6.e)(1) | | | | | | | | | |
| 70 | F 803 | 39108 | Magdeburg | Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29 | 1.377 | 77 | 83 | 160 | 11,65 | 91 | 0 | 9 | 0 |
| 71 | F 803 | 39114 | Magdeburg | Brandtstraße 45, 47 | 307 | 17 | 19 | 36 | 11,51 | 120 | 0 | 1 | 0 |
| 72 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Friedenstraße 14 | 434 | 24 | 26 | 50 | 11,69 | 91 | 0 | 3 | 0 |
| 73 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Friesenstraße 1, 1a | 1.050 | 61 | 64 | 125 | 11,96 | 116 | 0 | 5 | 0 |
| 74 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Gustav-Adolf-Straße 37 | 1.417 | 80 | 85 | 165 | 11,58 | 91 | 0 | 9 | 0 |
| 75 | F 803 | 39104 | Magdeburg | Hegelstraße 17 | 2.196 | 122 | 120 | 242 | 11,05 | 91 | 0 | 13 | 0 |
| 76 | F 803 | 39130 | Magdeburg | Helmstedter Chaussee 10 | 424 | 24 | 26 | 50 | 11,69 | 91 | 0 | 3 | 0 |
| 77 | F 802 | 39108 | Magdeburg | Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze | 2.000 | 118 | 122 | 240 | 12 | 120 | 0 | 7 | 0 |
| 78 | F 803 | 39124 | Magdeburg | Lübecker Straße 22a | 1.852 | 104 | 107 | 211 | 11,38 | 91 | 0 | 11 | 0 |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^K | Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR | Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Nutzungs- dauer in Monaten ^L | Rest- nutzungs- dauer in Monaten | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|--------------|--------------|-------|-----------|-----------------------------------|---|--|---|---|--|--|---|---|--|
| 79 | F 803 | 39112 | Magdeburg | Sankt-Michael-Straße 31-35 | 2.448 | 134 | 148 | 282 | 11,51 | 120 | 0 | 10 | 0 |
| 80 | F 803 | 01796 | Pirna | Julius-Fucik-Straße 1-9 | 3.460 | 134 | 210 | 344 | 9,92 | 120 | 0 | 12 | 0 |
| 81 | F 803 | 01796 | Pirna | Kohlbergstraße 15 | 540 | 21 | 33 | 54 | 9,92 | 120 | 0 | 2 | 0 |
| 82 | F 802 | 99423 | Weimar | Bertuchstraße 50 | 415 | 24 | 26 | 50 | 11,88 | 115 | 0 | 2 | 0 |
| 83 | F 802 | 99425 | Weimar | Großmutterleite 36 | 430 | 24 | 27 | 51 | 11,86 | 115 | 0 | 2 | 0 |
| 84 | F 802 | 99423 | Weimar | Lisztstraße 21 und Stellplätze | 1.130 | 65 | 70 | 135 | 11,87 | 115 | 0 | 5 | 0 |
| Summe | | | | | 116.428 | 7.066 | 6.818 | 13.884 | 11,96 | | | 522 ^N | 0 |

^K Für die im Share Deal erworbenen Gesellschaften sind die von den Gesellschaften gezahlten Kaufpreise angegeben.

^L Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Verkauf der Objekte.

^M Der Erwerb der Objekte der Immobilien-Gesellschaft 8 H4 i.L. erfolgte als Gesellschaftsanteilskauf. Die Anschaffungsnebenkosten sind auf Seite 26 unter **II.C.3.c) Anschaffungsnebenkosten** dargestellt.

^N Hierin enthalten die Restabschreibung des verkauften Objekts Bochum, Gropiusweg 15, 17, 19 in Höhe von TEUR 17.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Verkäufe im Berichtszeitraum

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Art des Grundstückes ¹⁴ | Nutzfläche Wohnen in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche gesamt in m ² | Anzahl Wohnungen | Anzahl Gewerbeeinheiten | Vertriebsart | Verkaufspreis in TEUR | Letzter Verkehrswert in TEUR | Verkaufsdatum ¹⁵ |
|--------------|--------------|-------|--------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | F 802 i.L. | 44801 | Bochum | Gropiusweg 15, 17, 19 | W | 5.638 | 0 | 5.638 | 84 | 0 | Global | 7.700 | 7.210 | 01.11.2023 |
| Summe | | | | | | 5.638 | 0 | 5.638 | 84 | 0 | | 7.700 | 7.210 | |

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

(2) Käufe im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr haben die Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien gekauft.

¹⁴ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

¹⁵ Übergang von Nutzen und Lasten

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 | 90.792 | 90.792 | 90.792 | 90.792 |
| Anteilswert (NIW) in EUR | 1.173,91 | 1.233,56 | 1.163,89 | 1.080,23 |

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 90.792 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 1,33% (Vorjahr 1,24%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW¹⁶.

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

Im Geschäftsjahr 2023 ist - wie im Vorjahr - keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW jeweils 0%). Für die Transaktionsberatung und -abwicklung im Zusammenhang mit dem Verkauf von Vermögensgegenständen beliefen sich die Verwaltungsvergütungen auf 287 TEUR (Vorjahr 0 TEUR; als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW 0,26%, Vorjahr 0%).

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2023 für die Übernahme der in § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen geregelten Kosten eine Pauschalvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) erhalten.

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 Transaktionskosten in Höhe von 287 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) im Zusammenhang mit dem An- oder Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögensgegenständen).

¹⁶ Der durchschnittliche NIW (Nettoinventarwert) wird berechnet, indem man den NIW des aktuellen Geschäftsjahres sowie des Vorjahres addiert und durch zwei teilt.

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

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

| | |
|--|------------------|
| Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende | 4.716.149,59 EUR |
| Davon feste Vergütungen | 4.488.501,59 EUR |
| Davon variable Vergütungen | 227.648,00 EUR |
| Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr | 72 |
| Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen) | 0,00 EUR |

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

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

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

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

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

| | |
|---|------------------|
| Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat | 1.507.735,96 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 | wesentlichen Änderungen | Details siehe unter |
|-----|--|--|--|
| 1 | Gesellschaftsvertrag | keine | |
| 2 | Anlagebedingungen | keine | |
| 3 | Kapitalverwaltungsgesellschaft | keine | |
| 4 | Verwahrstelle | keine | |
| 5 | Abschlussprüfer | keine | |
| 6 | Auslagerungen | <ul style="list-style-type: none"> Vertragsabschluss über: Rechtsberatung | Seite 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 sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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

(b) *Aktuelles Risikoprofil*

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (28,7%), Nordrhein-Westfalen (28,1%) und Schleswig-Holstein (17,7%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 18,3%), eines in Lübeck (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 15,4%) und eines in Gelsenkirchen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 4,2%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Heidenau, Lübeck und Magdeburg, bei denen der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 4,0 Mio. EUR, von welchen ca. 86,4% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 31.12.2023 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2023 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 203,2 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 96,1 Mio. EUR nominal (90,4 Mio. EUR effektiv).

Zum 31.12.2023 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten.

Im Berichtsjahr konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe für den Auszahlungszeitraum September bis Dezember 2023 auf 0,666% herabgesetzt, so dass sich für das Kalenderjahr 2023 zusammen mit den Auszahlungen von Januar bis August 2023 eine Auszahlungshöhe von 4,0% berechnet auf die Zeichnungssumme inkl. 5% Agio ergibt. Der AIF befindet sich seit dem 01.01.2023 in der Liquidationsphase.

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2023 ein Wert von 122,61%, der sich wie folgt berechnet:

| | Leverageberechnung |
|----------------------|--------------------|
| Summe Vermögenswerte | 130.748.163,37 EUR |
| Barmittel | 67.264,87 EUR |
| Gesamtrisikowert | 130.680.898,50 EUR |
| NIW | 106.581.840,82 EUR |
| Leverage | 122,61% |

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

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

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

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 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 Kommanditist Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) und Kapitalkonto II (Agio) des zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der jährliche Zinssatz beträgt vom 01.01. bis 31.12.2013 4% p.a. und ab dem 01.01.2014 7,5% p.a..

Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6% 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 Nachtrag Nummer 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4% p.a. bis 31.12.2019 und von 5% p.a. ab 01.01.2020 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

| Jahr | 2023 in EUR | 2013-2022 in EUR | Gesamt in EUR |
|--------|----------------|---------------------|------------------|
| Betrag | 3.813.244,01 | 34.510.055,33 | 38.323.299,34 |

(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 | 2013-2022 in EUR | Gesamt in EUR |
|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalertragsteuer | 719.216,56 | 2.897.853,29 | 3.617.069,85 |
| Solidaritätszuschlag | 39.556,91 | 159.381,54 | 198.938,45 |
| Gesamt | 758.773,47 | 3.057.234,83 | 3.816.008,30 |

Von den für das Jahr 2023 zu Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag ausgewiesenen Beträgen entfällt der größte Teil auf die Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften 8 H3 i.L. und 8 H4 i.L..

(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 % | 2013-2022 in % ¹⁷ | Gesamt in % |
|----------------------|--------------|---------------------------------|----------------|
| Entnahmen | 4,0 | 41,7 | 45,7 |
| anrechenbare Steuern | 0,8 | 3,2 | 4,0 |
| Gesamt | 4,8 | 44,9 | 49,7 |

¹⁷ In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahreswert von 4,0% p.a. berücksichtigt. Der Start der Zeichnungsphase war am 01.03.2013 und die Auszahlungsberechtigung bestand ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten, so dass die ersten Anleger ab dem Monat Juli 2013 auszahlungsberechtigt waren. Insgesamt ist aus den v.g. Gründen für das erste Geschäftsjahr eine mögliche Auszahlung in Höhe von 2,67% zu berücksichtigen (Monate Juli bis Dezember 2013 jeweils 0,33% p.m.).

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 hat für den Zeitraum 2016 bis 2019 eine Betriebsprüfung stattgefunden. Bitte sehen Sie hierzu die Ausführungen im Vorjahresbericht. Die Betriebsprüfung für den Zeitraum ab 2020 findet nach Rücksprache mit dem zuständigen Konzernprüfer voraussichtlich ab Ende 2024 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) und Liquidatorin**ZBI Fondsmanagement GmbH**

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Tel.: 09131 7880-60, Fax: 09131 7880-80
E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen
Tel.: 09131 63023-60, Fax: 09131 63023-62
E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet mit der Beendigung der Liquidation des Fonds. Die Neuwahl des Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 29.03.2023.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

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

Herr Dr. Wolfgang Langsteiner

Bahnhofstraße 9B Tel.: 089 85896370
82166 Gräfelfing E-Mail: dr.w.langsteiner@gmail.com

Herr Holger Lies

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

Herr Heinz vom Schemm

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

Herr Alfred Schmidt

Neuzenlache 63 Tel.: 0176 57758528
68519 Viernheim E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.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 13.06.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin

Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L., Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. 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. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. für das Geschäftsjahr vom 1. 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.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in Abschnitt „A. Grundlagen des Unternehmens“ des Lageberichts sowie in den Abschnitten „1. Allgemeine Angaben“ und „2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs, welche den Beschluss zur Auflösung der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung zu Liquidationswerten aufgrund der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Liquidatorin ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- ZBI Professional 8 i.L. – auf einen Blick
- Die Erklärung der Liquidatorin 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 Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Liquidatorin ist 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 ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Liquidatorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Liquidatorin 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 ist die Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation 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 die geordnete Liquidation ihrer 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 der Liquidatorin dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Liquidatorin 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. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. 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 Liquidatorin für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Liquidatorin der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 13. Juni 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der Liquidatoren 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 13.06.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek