

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2023 / 2024 gemäß Anlage wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im November 2024

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung**

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

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

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

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

ZBI Professional 11

Jahresbericht 2023 / 2024

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



+49 9131 48009-1102



+49 9131 48009-1350



anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Professional 11 - auf einen Blick	5
I. Lagebericht	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF	6
3. Angaben zur externen KVG	7
4. Angaben zur Verwahrstelle	9
5. Belastung mit Verwaltungskosten	9
B. Tätigkeitsbericht	10
C. Wirtschaftsbericht	14
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
2. Geschäftsverlauf	15
3. Lage der Gesellschaft	16
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	17
E. Risikobericht	17
1. Wesentliche Risiken des AIF	17
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	19
II. Jahresabschluss	20
A. Bilanz	20
B. Gewinn- und Verlustrechnung	21
C. Anhang	22
1. Allgemeine Angaben	22
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
3. Angaben zur Bilanz	23
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	25
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	26
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	38
8. Gesellschaftsrechtliche Angaben	41
9. Sonstige Angaben	44
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	50

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

Glossar

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

ZBI Professional 11 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2H5X0		
ISIN: DE000A2H5X08		
Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	2.502 Einheiten	2.502 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	165.239 m ²	165.251 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,0%	91,1%
Fluktuationsquote	10,6%	9,1%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,90 EUR	6,69 EUR
Mietentwicklung p.a.	6,6%	3,9%
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkostenvorauszahlungen)	19,9 Mio. EUR	18,2 Mio. EUR
Kumulierte Mietforderungen zum Bilanzstichtag vor Wertberichtigungen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,3 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	12,9 Mio. EUR	12,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	6,1 Mio. EUR	4,7 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	36,99 EUR	28,24 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	7,1 Mio. EUR	7,9 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,5 Mio. EUR	1,1 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-5,3 Mio. EUR	-14,4 Mio. EUR
Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-5,8 Mio. EUR	-13,3 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,2%	1,2%
Bilanzielle Kennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Fondsvermögen (netto) / NIW	109,8 Mio. EUR	116,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	258,8 Mio. EUR	261,6 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	173,2 Mio. EUR	173,2 Mio. EUR
Agio	8,7 Mio. EUR	8,7 Mio. EUR
Anteilswert	633,69 EUR	669,86 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	0,33% p.a.	1,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,4 Mio. EUR	5,5 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ²	151,9 Mio. EUR	152,3 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ³	58,7%	58,2%

¹ Einzelheiten zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten und der bewirtschafteten Fläche im Berichtszeitraum sind unter Punkt **I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr** auf Seite 10 aufgeführt.

² einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen und -tilgung

³ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 11, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.12.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 23.03.2017 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 ZBI Professional 11 begann am 09.10.2017 und endete am 31.03.2019.

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

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 30.06.2024 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.517 Treuhandverträgen	173.206.000
Summe Gesellschaftskapital:		173.216.000
Summe Agio:		8.660.300
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		181.876.300
Umlaufende Anteile:		173.216

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 12 unter **I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der

Weiterentwicklung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung mit dem Ziel, eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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 der 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 Portfolio zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert.

Außerdem kommt dem Kapitaldienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cashflows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich der Finanzierung besteht das Ziel, durch ein aktives Management, verbunden mit einer laufenden Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen und, soweit dies zu einer Steigerung der Fondsrendite beiträgt, unter Ausschöpfung der zulässigen Fremdmittelquote den Fremdmittelhebel zu nutzen. Berichte zu Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

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

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

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 21.09.2017, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 01.10.2017. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

Die KVG ist mit der Erbringung der kollektiven Vermögensverwaltung, insbesondere mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement und 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	09.10.2017
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	29.11.2017
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 ⁴	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter ⁴	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb ⁴	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter ⁴	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter ⁴	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision ⁴	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen ⁴	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten ⁴	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁴	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen ⁴	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁴	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁴	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁴	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁴	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁴	KVG	01.10.2022
22	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁴	KVG	01.01.2023

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.

⁴ Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Bubenreuth (bis 30.06.2024 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 30.06.2024	Betrag 30.06.2023
ZBI Fondsmangement GmbH	Fondsverwaltung ⁵	1.659.591,80 EUR	1.814.798,24 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle ⁶	145.000,02 EUR	145.000,00 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.142,00 EUR	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin ⁵	203.215,32 EUR	222.220,19 EUR
Summe		2.009.949,14 EUR	2.184.160,43 EUR

⁵ Bemessungsgrundlage: Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

⁶ Bemessungsgrundlage: Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt, maximal 145 TEUR.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres erläutert. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 17 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 1101 GmbH & Co. KG (F 1101), ZBI F 1102 GmbH & Co. KG (F 1102) sowie ZBI Fonds 11 H / GmbH (11 H) beteiligt, welche zum Berichtszeitpunkt das Eigentum an 2.457 Wohn- und 45 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 165.239 m² (davon 158.458 m² Wohn- und 6.781 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, Sachsen und Berlin.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 30.06.2024	Kaufpreis in TEUR ⁷	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2024
Berlin	39.250	36.970	27,53	24,28
Brandenburg	1.080	970	24,19	21,31
Hamburg	5.250	5.100	26,34	23,90
Hessen	11.660	12.120	20,89	20,28
Nordrhein-Westfalen	138.680	129.411	18,30	16,42
Sachsen	50.890	52.055	27,23	22,01
Sachsen-Anhalt	8.720	8.036	21,39	17,41
Schleswig-Holstein	3.220	3.000	22,39	20,94
Summe AIF	258.750	247.662	21,26	18,72
davon Bestandsobjekte ⁸	189.950	187.574	23,14	20,40
davon Handelsobjekte ⁸	68.800	60.088	16,96	14,90

Der Verkehrswert zum 30.06.2024 liegt, trotz des Rückgangs gegenüber dem Vorjahr, insgesamt über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der bewirtschafteten Einheiten nicht verändert. Es ergibt sich jedoch aus der Zusammenlegung von zwei Gewerbeeinheiten in eine Einheit in der Breite Straße 22 und einer Umschlüsselung einer Gewerbeeinheit in Keller, in der Erich-Zeigner-Allee 27, beide in Leipzig eine Reduzierung um zwei Gewerbeeinheiten denen ein Zugang von zwei Wohneinheiten durch das Aufteilen von je einer Wohneinheit in zwei, in Gelsenkirchen und Magdeburg gegenübersteht. Die bewirtschaftete Fläche hat sich um 12 m² reduziert. Siehe hierzu auch Tabelle **II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis** auf Seite 28 ff.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 30.06.2024	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2024	Summe Einheiten 30.06.2024	Summe Einheiten 30.06.2023	Veränderung
Bestand ⁸	1.566	35	1.601	1.602	-1
Handel ⁸	891	10	901	900	1
Summe AIF	2.457	45	2.502	2.502	0

⁷ Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

⁸ Alle von den Kommanditgesellschaften F 1101 sowie F 1102 gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Die in der 11 H gehaltenen Objekte werden entweder als Handels- oder als Bestandsobjekte geführt. Siehe hierzu auch Abschnitt **II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis** auf Seite 28 ff.

(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 / 2024 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.	2022 / 2023 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	2.464	14,91	2.461	14,90
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	444	2,69	397	2,40
Wohnungssanierungen	3.203	19,38	1.806	10,93
Summe (Aufwand)	6.111	36,99	4.664	28,2
Aktivierete Kosten	0	0,00	0	0,00
Summe	6.111	36,99	4.664	28,2

Weitere Angaben zu durchgeführten Sanierungsmaßnahmen können dem Punkt **I.C.2 Geschäftsverlauf** auf Seite 15 entnommen werden.

In folgenden Objekten wurden wesentliche Großmaßnahmen durchgeführt:

Immobilien- gesellschaft	Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
11 H	Berlin, An den Klöstergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	Strangsanierungen, Wohnungssanierungen	177
11 H	Essen, Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg, Spinozastraße 1-5 und Schellingweg 6-12, 13 u.a.	Wiederherstellung Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen inkl. Errichtung zweiter Rettungsweg, Wohnungssanierungen	1.693
F 1101	Duisburg, Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	Wohnungssanierungen	699

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	33.674	21,96	33.674	22,19
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	50.410	32,88	50.217	33,09
Langfristig (länger als fünf Jahre)	69.250	45,16	67.866	44,72
Summe	153.334	100,00	151.757	100,00

Damit waren alle Immobilien, die sich zum 30.06.2024 im Eigentum des AIF befanden, finanziert. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand ergibt sich aus den laufenden Tilgungsleistungen.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien- Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG ⁹	70.160	68.583	1,36
GmbH ¹⁰	83.174	83.174	1,03
Summe AIF	153.334	151.757	1,18

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

⁹ F 1101 und F 1102 (Bestandsobjekte)

¹⁰ 11 H (Handels- und Bestandsobjekte)

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 08.10.2020 einzuhalten. Zum Stichtag 30.06.2024 war die Vorgabe, mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel anzulegen, nicht erfüllt, da der Fonds lediglich über 4,1% Gewerbeimmobilien (im Verhältnis der Nutzfläche) verfügte. Die BaFin ist über die Grenzverletzung und deren Entwicklung seit dem 28.10.2020 in Kenntnis gesetzt. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind eingehalten.

Eine Änderung des § 2 Nr. 3 der Anlagebedingungen mit der Absicht einer Streichung der Vorgabe, dass mindestens 5% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien anzulegen sind, konnte nicht umgesetzt werden. Eine Beschlussfassung mit schriftlichen Umlaufverfahren vom 24.02.2023 brachte auf Grund einer zu geringen Beteiligung nicht die erforderliche Zustimmungquote. Die Einhaltung der Grenze wird nun durch den Verkauf einer oder mehrerer Immobilien der 11 H mit ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung angestrebt.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 100,64% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von maximal 150% war damit eingehalten.

d) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 30.06.2024 in %	Fläche 30.06.2023 in %	Einheiten 30.06.2024 in %	Einheiten 30.06.2023 in %
Bestand ¹¹	95,3	92,8	94,4	92,3
Handel ¹²	93,6	89,6	93,1	89,1
Gesamtbestand	94,7	91,7	94,0	91,1

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** ab Seite 31 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2024 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 13,2 Mio. EUR (Vorjahr 12,4 Mio. EUR) und hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 6,6% (822 TEUR) erhöht.

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

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 30.06.2024 in EUR / m ²	Wohnen 30.06.2023 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2024 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2023 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2024 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2023 in EUR / m ²
Bestand ¹¹	7,13	6,95	9,29	8,91	7,25	7,06
Handel ¹²	6,19	5,91	8,27	8,07	6,22	5,94
Gesamtbestand	6,80	6,59	9,14	8,80	6,90	6,69

¹¹ alle Objekte der F 1101, F 1102 sowie Bestandsobjekte der 11 H

¹² Handelsobjekte der 11 H

(3) Mietrückstände

Nachfolgend werden - im Vergleich zum Vorjahr - die zum Bilanzstichtag offenen Mietforderungen aus den Miet- und Nebenkosten-Sollstellungen sowie die wegen Uneinbringlichkeit ausgebuchten Mietrückstände den Sollmieten des Geschäftsjahres gegenüber gestellt.

	30.06.2024	30.06.2023
Sollmiete (Nettokalmmiete und Nebenkostenvorauszahlungen) im Geschäftsjahr	19.857 TEUR	18.218 TEUR
Mietrückstände aus Sollmieten kumuliert zum Stichtag ¹³	2.610 TEUR	1.875 TEUR
- in % zur Sollmiete	13,1%	10,3%
Mietrückstände aus Sollmieten, Veränderung im Geschäftsjahr	735 TEUR	873 TEUR
- in % zur Sollmiete	3,7%	4,8%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	36 TEUR	41 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,2%	0,2%

Die kumulierten Rückstände aus Miet- und Nebenkosten-Sollstellungen haben sich danach im Verhältnis zur Sollmiete auf 13,1% erhöht, die Steigerung ist mit 3,7% jedoch geringer als im Vorjahr mit 4,8%.

Die erhöhte Rückstandsquote ist wesentlich durch deutlich gestiegene Mietnebenkosten und die damit verbundene Anhebung der Nebenkostenvorauszahlungen begründet.

Die Mietforderungen insgesamt, d.h. einschließlich der Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen und sonstiger Forderungen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 809 TEUR auf 3,3 Mio. EUR erhöht. Auf die Forderungen wurden nach dem Alter bemessene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken in Höhe von 2,5 Mio. EUR gebildet.

Maßnahmen zum Forderungsabbau und einer Reduzierung der Rückstandsquote wurden eingeleitet.

e) Liquidität

Zum 30.06.2024 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 5,4 Mio. EUR (Vorjahr 5,5 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses ¹⁴ an den Immobilien-Gesellschaften entfällt ein Anteil von 5,3 Mio. EUR des Gesamtbetrages auf den AIF.

In Abstimmung mit dem Anlegerausschuss Ende September 2023 wurden die Auszahlungen, in Höhe von zuletzt 1,0% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme inkl. Agio), ab dem 30.11.2023 zur Sicherstellung der Liquidität im Fonds ausgesetzt.

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

Im Zuge der Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit, die notwendigen Maßnahmen, die zur Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit dem bestmöglichen Anlageergebnis führen sollen, durch ausreichend freie Mittel finanzieren zu können.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF reduzierte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres um 6.264.721,28 EUR von 116.029.761,74 EUR auf 109.765.040,46 EUR. Der Rückgang ergibt sich aus Auszahlungen an die Fondsanleger (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge) in Höhe von 622 TEUR und einem realisierten Verlust von 690 TEUR und einem nicht realisierten Verlust in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

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

¹³ Nach Saldierung der Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

¹⁴ F 1101 und 11 H = 100,0%, F 1102 = 89,9%

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 / 2024 des AIF war die globale Wirtschaftslage durch die Aus- und Nachwirkungen bestehender Krisen geprägt. Entwicklungshemmend für die Wirtschaft wirkten insbesondere hohe Leitzinsen, Kaufkraftverluste und eine gedämpfte Nachfrage. Somit verzeichnete die deutsche Wirtschaft im 2. Quartal 2024 beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut dem Statistischen Bundesamt lediglich ein Wachstum von 0,3% gegenüber dem 2. Quartal 2023, kalenderbereinigt stagnierte die deutsche Wirtschaft in diesem Zeitraum. Wie auch schon im 4. Quartal 2023 gegenüber dem 3. Quartal 2023 (-0,3%) ergab sich preis-, saison- und kalenderbereinigt im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal erneut ein Rückgang (-0,1%). Im internationalen Vergleich blieb die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland damit erneut hinter der Entwicklung in der EU (+0,3%) und in den USA (+0,7%) zurück.

Für das Gesamtjahr 2024 erwartet die Bundesregierung laut Frühjahrsprojektion ein Wirtschaftswachstum von 0,3% im Vergleich zum Vorjahr und von einem Prozent im Jahr 2025. Damit rechnet die Regierung mit einer erheblich schwächeren Entwicklung der Wirtschaftsleistung als noch im Herbst 2023.

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute wie das Ifo Institut und das DIW Berlin gehen in ihren aktuellen Herbstprognosen für das Jahr 2024 inzwischen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland stagnieren wird.

Die schwache Wirtschaftsentwicklung belastet zunehmend auch den Arbeitsmarkt. Verglichen mit dem Juli des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 192.000 Personen gestiegen, die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 6,0%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sich die Quote um 0,3 Prozentpunkte erhöht. Bei der Zahl der Erwerbstätigen fiel die im 2. Quartal übliche Frühjahrsbelebung mit einem Anstieg um 249.000 Personen auf rund 46,1 Mio. Millionen Erwerbstätige schwächer aus als in den Jahren 2022 und 2023.

Die Inflation ist seit der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder deutlich zurückgegangen, nachdem sie in den Jahren 2022 und Anfang 2023 ein Rekordniveau erreicht hatte. Insbesondere hat sich die Situation bei den Energiepreisen entspannt und der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat sich ebenfalls verlangsamt. Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Juli 2024 gegenüber dem Juli des Vorjahres dem Statistischen Bundesamt zufolge um 2,3% gestiegen.

Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat im 2. Halbjahr 2023 den eingeschlagenen Kurs zunächst fortgesetzt, indem sie die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte bis auf 4,5% an hob. Im Juni 2024 vollzog die EZB dann eine Kurswende und senkte erstmals seit fünf Jahren die Zinsen. Nach knapp neun Monaten auf Rekordhoch verringerte sie den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4,25%.

Zinsen für Immobilienkredite haben sich aufgrund der Leitzinssenkung durch die EZB ebenfalls verbilligt und lagen laut dem Statistischen Bundesamt im Juli 2024 bei 3,66% bei einer Sollzinsbindung von zehn Jahren. Auch die Zinssätze für Immobilienkredite mit variabler Verzinsung auf EURIBOR-Basis entwickelten sich rückläufig. Allgemein wird sowohl in Europa als auch in den USA noch in diesem Jahr mit weiteren Zinssenkungsschritten der Notenbanken gerechnet.

b) Markt für Wohnimmobilien

Laut BNP Paribas Real Estate gab es nach einem schwachen Jahresstart im 2. Quartal 2024 eine deutliche Belebung des deutschen Wohn-Investmentmarktes mit der Folge, dass die Investitionen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahr bundesweit auf 3,3 Mrd. EUR gestiegen sind. Damit wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres um 25% übertroffen, liegt jedoch 59% unter dem langjährigen Durchschnitt.

Auch bei den Wohn-Immobilienpreisen, die im Vorjahresvergleich noch eine Abnahme um 2,9% verzeichneten, waren im 2. Quartal 2024 mit einem Anstieg um 0,5% gegenüber dem direkten Vorquartal nach Ansicht des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erste Anzeichen für ein Ende des mittlerweile zweijährigen Abschwungs erkennbar.

Die Experten von BNP Paribas Real Estate gehen aufgrund des 1. Halbjahres 2024 davon aus, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase nun ihren Abschluss findet. Investoren hätten sich mittlerweile mit dem neuen „Normalzustand“ – den höheren Finanzierungskosten – arrangiert und würden wieder vermehrt die für Investoren guten Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite in den Fokus nehmen und die Gunst der Stunde nutzen, um Opportunitäten zu realisieren.

Die für Investoren guten Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite spiegeln sich in der Entwicklung der Mietpreise wider. Hier zeichnet sich infolge eines weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachses und einer zu geringen Neubautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr keine Entspannung ab. So legten nach Angaben des vdp bei Mehrfamilienhäusern die Neuvertragsmieten im 1. Quartal 2024 um 5,6% und im 2. Quartal 2024 um 6,1% gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal zu.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Immobilienankäufe und -verkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Im Gesamtbestand waren zum Stichtag 30.06.2024 94,0% (Vorjahr 91,1%) der 2.502 Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete aller im Bestand befindlichen Objekte konnte gegenüber dem Ankaufszeitpunkt von 11,6 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR zum 30.06.2024 gesteigert werden. Die auf Basis des Monats Juni 2024 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 13,2 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 6,6% (822 TEUR) erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete pro m² des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1% auf 6,90 EUR / m².

Zur positiven Dynamik beim Leerstandsabbau hat insbesondere die Verbesserung der Vermietungsquoten in Essen, Gelsenkirchen und Duisburg beigetragen. In den Objekten Spinozastraße 1-5 und Schellingweg 6-12, 13 am Standort Essen wurden sämtliche Sanierungsmaßnahmen der Leerwohneinheiten im letzten Bauabschnitt 4 Ende des Jahres 2023 abgeschlossen und eine vollständige Wiedervermietung der sanierten Wohneinheiten zu einer Durchschnittsmiete von 7,75 EUR / m² Anfang des ersten Quartals 2024 erzielt. Die Ausführung der Sanierungsaktivitäten hat zu einer signifikanten Steigerung der jährlichen Nettokaltmiete von rund 33,4% in dem betreffenden Bauabschnitt geführt.

Um in Duisburg an diesen Vermietungserfolgen anzuknüpfen, wurde zur weiteren Vermietungs- und Ertragsoptimierung in Mai 2024 eine Sanierungsoffensive über 29 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 1.522 m² begonnen, mit geplanter Fertigstellung und Wiedervermietung sämtlicher sanierter Wohneinheiten zum Ende des dritten Quartals 2024.

Neben der Steigerung der Vermietungsquoten wird weiterhin über die regelmäßige Überprüfung und Umsetzung von Mieterhöhungen unter Beachtung der gesetzlichen Möglichkeiten und der jeweiligen Objektstrategie höchstmögliche Mieterhöhungspotenziale im Bestand gehoben und parallel die Mieterfluktuation laufend genutzt um über Neuvertragsabschlüsse an der aktuellen Marktentwicklung zu partizipieren.

Alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 30.06.2024 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung unterlegt. Zum Stichtag beträgt die effektive Darlehenssumme 151,8 Mio. EUR. Auf Basis der Nominalbeträge sind die Darlehen im Durchschnitt mit einem Zinssatz von 1,18% p.a. finanziert.

Gemäß § 2 Ziffer 3 der Anlagebedingungen sind mindestens 5% des investierten Kapitals seit dem 08.10.2020 in Gewerbeimmobilien anzulegen. Diese Bedingung konnte auf Grund des derzeitigen Immobilienbestandes und der aktuellen Marktgegebenheiten bisher nicht eingehalten werden. Eine Änderung der Anlagebedingungen und Herausnahme der Quote für Gewerbeimmobilien scheiterte an einer zu geringen Teilnahme von Gesellschaftern an der außerordentlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren vom 24.02.2023. Die Einhaltung der Grenze wird weiterhin durch den Verkauf einer oder mehrerer Immobilien der 11 H mit ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung angestrebt.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 633,69 EUR unter dem Wert von 669,86 EUR des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2023 / 2024 ein negatives Gesamtperiodenergebnis von 5,6 Mio. EUR aus, das sich aus einem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 690 TEUR und einem ebenfalls negativen nicht realisierten Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 5,0 Mio. EUR zusammensetzt.

Das **realisierte Ergebnis** der Fondsgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 245 TEUR verbessert. Ursache sind im Wesentlichen Zinserträge auf Bankguthaben in Höhe von 14 TEUR, sonstige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 10 TEUR, um 174 TEUR geringere KVG-Verwaltungs- und Treuhandvergütungen aufgrund des Rückgangs der Bemessungsgrundlage NIW sowie um 39 TEUR geringere Kosten für Gesellschafterversammlungen und -kommunikation.

Zu dem **negativen nicht realisierten Ergebnis** aus der Beteiligungsbewertung in Höhe von 5,0 Mio. EUR haben marktbedingte Wertverluste beim Immobilienportfolio in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr 11,7 Mio. EUR) sowie planmäßige Abschreibungen der Beteiligungsgesellschaften auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien in Höhe von 2,4 Mio. EUR beigetragen. Das realisierte Ergebnis der Beteiligungsgesellschaften hat sich demgegenüber mit 102 TEUR positiv auf den Wert der Beteiligungen ausgewirkt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 30.06.2024 beträgt das Eigenkapital (NIW) des AIF 109,8 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr (116,0 Mio. EUR) bedeutet dies einen weiteren Rückgang um 6,2 Mio. EUR, der auf das negative Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 5,6 Mio. EUR und Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von 622 TEUR (einschließlich anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge) zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 354 TEUR (Vorjahr 614 TEUR) errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 100,1 Mio. EUR, eine Eigenkapitalquote von 99,7% (Vorjahr 99,5%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der AIF keine Investitionen getätigt. Durch die F 1101 und die F 1102 erfolgte die Rückzahlung von Kapitaleinlagen des AIF aus Vorjahren in Höhe von 2,4 Mio. EUR. Daneben hat die 11 H auf die durch die Fondsgesellschaft zur Immobilienfinanzierung gewährten Darlehen Zinszahlungen in Höhe von 780 TEUR geleistet.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2024 verfügt der AIF über liquide Mittel von 302 TEUR (Vorjahr 9 TEUR). Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 5,4 Mio. EUR (Vorjahr 5,5 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligungen an drei Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 72,9 Mio. EUR (Vorjahr 80,2 Mio. EUR) sowie Forderungen gegen die Handelsgesellschaft 11 H in Höhe von 36,8 Mio. EUR (Vorjahr 36,2 Mio. EUR). Der Rückgang bei den Beteiligungen um 7,3 Mio. EUR resultiert mit 4,9 Mio. EUR aus der Neubewertung und mit 2,4 Mio. EUR aus den Kapitalrückzahlungen der F 1101 und der F 1102, der Anstieg der Forderungen gegen die 11 H um 617 TEUR aus Zinsansprüchen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI Professional 11 wird weiterhin als geordnet eingeschätzt, auch wenn sich die ungünstige Lage auf den Immobilienmärkten im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut negativ auf den Gesamtwert des Immobilienportfolios und das Eigenkapital des AIF ausgewirkt hat. Die weitere Entwicklung bleibt hier abzuwarten.

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 anhand von Kennzahlen wie Vermietungsstand, Durchschnittsmiete und aus der Berechnung des prozentualen Handelsergebnisses bezogen auf die Gestehungskosten (Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten, Erhaltungsaufwand) gemessen.

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

D. **Ereignisse nach Bilanzstichtag**

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

E. **Risikobericht**

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

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

1. **Wesentliche Risiken des AIF**

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

a) **Adressenausfallrisiken**

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

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

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

b) **Liquiditätsrisiken**

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

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

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine Zwölf-Monats-Planung ist. Für beide Planungstypen erfolgt eine jährliche Aktualisierung. Daraus ist ersichtlich, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 13 sowie unter **I.C.2 Geschäftsverlauf** auf Seite 15 näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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 melderlevanten Schadensfälle sind zu erfassen und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

Erlangen, den 14.10.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2024 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2023 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	72.881.126,35	80.222.110,13
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	302.127,92	9.123,21
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	36.890.947,80	36.274.263,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	45.293,42	138.087,00
Summe Aktiva	110.119.495,49	116.643.583,34
B. Passiva		
1. Rückstellungen	83.037,06	93.383,69
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.310,56	505.535,41
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	9.126,25	14.901,25
b) Andere	11.981,16	1,25
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten		
- Kapitalanteile	124.578.202,69	125.890.540,19
- Kapitalrücklagen	8.660.300,00	8.660.300,00
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-23.473.462,23	-18.521.078,45
Summe Passiva	110.119.495,49	116.643.583,34

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2024 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2023 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.411.077,19	1.396.684,80
b) Sonstige betriebliche Erträge	9.755,53	0,00
Summe der Erträge	1.420.832,72	1.396.684,80
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-0,47	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-1.659.591,80	-1.814.798,24
c) Verwahrstellenvergütung	-145.000,02	-145.000,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-35.619,63	-39.858,67
e) Sonstige Aufwendungen	-270.928,07	-332.294,57
Summe der Aufwendungen	-2.111.139,99	-2.331.951,48
3. Ordentlicher Nettoertrag	-690.307,27	-935.266,68
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-690.307,27	-935.266,68
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.240.864,74	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-6.193.248,52	-12.097.771,81
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.952.383,78	-12.097.771,81
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.642.691,05	-13.033.038,49

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

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

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 30.06.2024 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden in der Zeit vom 17.04. bis 15.05.2024 besichtigt.

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) 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 30.06.2024 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Beteiligungen	72.881.126,35	66,4
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	302.127,92	0,3
3. Forderungen	36.890.947,80	33,6
4. Sonstige Vermögensgegenstände	45.293,42	0,0
Summe Vermögensgegenstände	110.119.495,49	100,3
B. Schulden		
1. Rückstellungen	83.037,06	0,1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.310,56	0,2
3. Sonstige Verbindlichkeiten	21.107,41	0,0
Summe Schulden	354.455,03	0,3
C. Fondsvermögen	109.765.040,46	100,0

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Geschäftszweck von in der Rechtsform einer GmbH gegründeten Gesellschaften ist der gewerbliche Grundstückshandel. Wenn bei einzelnen Objekten aufgrund veränderter Marktgegebenheiten ein Handel wirtschaftlich als nicht mehr sinnvoll erscheint, können diese auch in die langfristige Bestandshaltung überführt werden. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs kann das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung aller Immobilien vorsehen.

Zum 30.06.2024 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr drei unmittelbare Beteiligungen mit einem Gesamtverkehrswert von 72,9 Mio. EUR (Vorjahr 80,2 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die nachfolgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2023 / 2024 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹⁵
ZBI F 1101 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1101	18.10.2017	100,0%	33.945	-1.571	37.688
ZBI F 1102 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1102	01.08.2018	89,9%	12.983	-606	18.301
ZBI Fonds 11 H / GmbH, Erlangen	11 H	18.12.2017	100,0%	15.025	1.980	16.892
Summe				61.953	-197	72.881
Summe Vorjahr				64.682	-6.699	80.223

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

Der Gesamtwert der Beteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,3 Mio. EUR vermindert. Dieser Rückgang resultiert im Ergebnis aus Rückzahlungen von Kapitaleinlagen in Höhe von 2,4 Mio. EUR durch die F 1101 (1,1 Mio. EUR) und die F 1102 (1,3 Mio. EUR), Verlusten in Höhe von 6,2 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen an der

¹⁵ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

F 1101 (4,6 Mio. EUR) und der F 1102 (1,6 Mio. EUR) sowie einem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der 11 H in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die Verluste aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1101 und F 1102 sind mit 4,9 Mio. EUR durch rückläufige Immobilienwerte und mit 1,9 Mio. EUR durch planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien bedingt. In Summe verzeichneten die beiden Beteiligungsgesellschaften danach einen nicht realisierten Verlust in Höhe von 6,8 Mio. EUR. Diesem steht ein mit 641 TEUR positives realisiertes Ergebnis gegenüber. Die 11 H weist dagegen einen durch erhöhte Kosten für zur Verbesserung der Vermietbarkeit durchgeführte Wohnungsanierungen realisierten Verlust in Höhe von 539 TEUR aus, der jedoch durch Wertsteigerungen des Immobilienbestandes in Höhe von 2,3 Mio. EUR überkompensiert wird, die auch die Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten von 470 TEUR abdecken.

c) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

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

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR ¹⁶	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR ¹⁷	verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
F 1101	10	0	0	0	0,0	0	0
F 1102	18.862	0	778	778	4,1	0	0
11 H	21	0	2	2	9,5	0	0
Summe	18.893	0	780	780		0	0

d) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 302 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben. Vom Gesamtbetrag sind 291 TEUR als Tagesgeld angelegt und werden verzinst. Die Beteiligungsgesellschaften verfügten darüber hinaus zum 30.06.2024 über liquide Mittel in Höhe von 5,1 Mio. EUR (davon 4,4 Mio. EUR verzinsliche Tagesgelder).

Die **Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 36,9 Mio. EUR (Vorjahr 36,3 Mio. EUR) setzen sich aus Gesellschafterdarlehen zur Immobilienfinanzierung an die 11 H (36,8 Mio. EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen) sowie Gewinnansprüchen gegen die F 1101 aus dem Geschäftsjahr 2017 / 2018 (68 TEUR) und Ansprüchen gegen die F 1102 aus der Kapitalkontoverzinsung für Vorjahre (22 TEUR) zusammen.

Für einen Teilbetrag des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 30,0 Mio. EUR wurde mit Vereinbarung vom 06.04.2020 gegenüber einem Kreditinstitut ein qualifizierter Rangrücktritt erklärt.

Im Berichtsjahr hat die 11 H Zinszahlungen in Höhe 780 TEUR geleistet. Andererseits wurden ihr für das abgelaufene Geschäftsjahr Darlehenszinsen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (4,0% p.a.) belastet.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** (45 TEUR, Vorjahr 138 TEUR) werden Ansprüche auf Rückerstattung von Verwaltungs- und Treuhandvergütungen aufgrund des gesunkenen NIW des AIF ausgewiesen.

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

e) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die **Rückstellungen** in Höhe von 83 TEUR (Vorjahr 93 TEUR) wurden im Wesentlichen für Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichts sowie Kosten der für November 2024 als Präsenzveranstaltung geplanten ordentlichen Gesellschafterversammlung gebildet.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 250 TEUR (Vorjahr 506 TEUR) enthalten im Wesentlichen Verwaltungsvergütungen der KVG für das zweite Quartal 2024.

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

¹⁶ Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

¹⁷ 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) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 109,8 Mio. EUR (Vorjahr 116,0 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 26 dargestellt. Danach resultiert die Reduzierung um 6,2 Mio. EUR aus dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 5,6 Mio. EUR und den Zwischenentnahmen der Fondsanleger (Auszahlungen und anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge) in Höhe von 622 TEUR.

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

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

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

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

Zum 30.06.2024 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) betreffen die Zinserträge in Höhe von 4% p.a. aus den Gesellschafterdarlehen an die 11 H, die sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert haben. Daneben wurden Zinserträge auf Tagesgelder in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) vereinnahmt.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) betrifft die für das abgelaufene Geschäftsjahr auf Basis des durchschnittlichen NIW berechnete, umsatzsteuerfreie Vergütung für die kollektive Vermögensverwaltung durch die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) entspricht der vereinbarten Maximalvergütung.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sind in Höhe von 36 TEUR (Vorjahr 40 TEUR) angefallen.

Unter den **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 271 TEUR (Vorjahr 332 TEUR) sind folgende Posten ausgewiesen:

	Geschäftsjahr 2023 / 2024 in TEUR	Geschäftsjahr 2022 / 2023 in TEUR
Treuhandvergütung	203	222
Kosten der Gesellschafterversammlungen zum Jahresabschluss inklusive Kosten der Anlegerkommunikation	43	82
Buchführungskosten	16	18
Rechts- und Beratungskosten	5	5
Übrige Aufwendungen	3	5
Gesamt	271	332

Der Rückgang der Kosten für Gesellschafterversammlungen um 39 TEUR ist darauf zurückzuführen, dass der Vorjahresaufwand die Gesellschafterversammlungen für zwei Jahre umfasste.

Die Treuhandvergütung hat sich im Vergleich zum Vorjahr infolge des reduzierten durchschnittlichen NIW um 19 TEUR vermindert.

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Verlust** des Geschäftsjahres in Höhe von 690 TEUR, der sich insbesondere aufgrund geringerer Verwaltungs- und Treuhandvergütungen und Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Zinserträgen auf Bankguthaben und sonstigen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr um 245 TEUR reduziert hat.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Der nicht realisierte Verlust in Höhe von 5,0 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen setzt sich im Vergleich zum Vorjahr (Verlust 12,1 Mio. EUR) nach Beteiligungsgesellschaften wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr 2023 / 2024 in TEUR	Geschäftsjahr 2022 / 2023 in TEUR
F 1101	-4.618	-3.659
F 1102	-1.576	-1.952
11 H	1.241	-6.487
Gesamt	-4.952	-12.098

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	-690.307,27	-690.307,27
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	690.307,27	690.307,27
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	116.029.761,74	116.029.761,74
1. Zwischenentnahmen	0,00	-622.030,23	-622.030,23
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-690.307,27	-690.307,27
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-4.952.383,78	-4.952.383,78
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	109.765.040,46	109.765.040,46

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	173.216.000,00	173.216.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	8.660.300,00	8.660.300,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-18.269.045,56	-18.269.045,56
- Gutschrift Vorabgewinne ¹⁸	0,00	47.117.937,21	47.117.937,21
Verlustvortragkonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-30.368.751,75	-30.368.751,75
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-23.473.462,23	-23.473.462,23
- Belastung Vorabgewinne ¹⁸	0,00	-47.117.937,21	-47.117.937,21
Stand 30.06.2024	0,00	109.765.040,46	109.765.040,46

¹⁸ Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter **II.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 41 dargestellt.

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

Jahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fondsvermögen (NIW) in EUR	109.765.040,46	116.029.761,74	130.881.563,21	130.659.768,30
Wertentwicklung absolut in EUR	-6.264.721,28	-14.851.801,47	221.794,91	-9.429.776,47
Wertentwicklung in %	-5,40	-11,35	0,17	-6,73

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 22 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Reduzierung des Fondsvermögens von 116,0 Mio. EUR auf 109,8 Mio. EUR ergibt sich aus dem negativen Periodenergebnis 2023 / 2024 in Höhe von 5,6 Mio. EUR und Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 622 TEUR (inklusive anrechenbare Abschlagsteuern auf Zinserträge).

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 30.06.2024 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft ^A	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^B	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^C	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^D	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^E
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	W	1979	1998	01.01.2020	15.004	-	9.434	9.434	0	Si, Sa, Ft, Bt, S
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	W	1996	-	01.03.2019	2.518	-	5.889	5.889	0	Sa, A, F, B
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	W	1912	-	01.08.2018	922	-	318	318	0	Sa, B
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	W	1956	1985	01.08.2019	2.566	-	2.237	2.128	109	Sa, Ft, Bt
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23	M	1961	2003	01.08.2019	481	-	686	539	147	Si, Sa, F, Bt
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	W	1920	-	01.08.2018	940	-	789	789	0	D, Sa, Bt
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	W	1994	-	01.04.2020	1.010	-	765	765	0	D, Sa, F, Bt
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	M	1900	-	01.04.2020	470	-	812	557	255	D, B
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	W	1928	-	01.04.2020	820	-	461	461	0	Sa, Bt
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2	M	1993	-	01.04.2020	698	-	642	267	375	D, Sa
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	W	1927	-	01.04.2020	700	-	681	590	91	D, Si, Sa, Bt
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	W	1994	1994	01.04.2020	1.217	-	1.488	1.488	0	D, Si, A, F, B
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	W	1968	-	01.02.2019	2.779	-	3.335	3.335	0	Si, Sa, Ft, Bt
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	W	1923	2003	01.08.2019	824	-	533	533	0	
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	W	1955	2006	01.08.2019	824	-	362	362	0	Sa, Ft, B
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	W	1929	-	01.08.2019	681	-	506	506	0	B
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70	W	1965	-	01.08.2019	240	-	506	483	23	B
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	W	1873	2000	01.08.2019	19.489	-	14.912	14.712	200	D, Sa, Ft, Bt
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	W	1969	-	01.08.2019	3.261	-	1.920	1.920	0	Sa, B
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51	W	1950	2004	01.08.2019	1.486	-	848	848	0	Bt
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	W	1950	-	01.08.2019	7.726	-	4.568	4.568	0	Sa, Ft, B
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b	W	1952	2002	01.08.2019	949	-	1.225	1.225	0	Bt
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193	W	1939	2002	01.08.2019	2.267	-	994	994	0	Si, Sa, Bt
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösörter Straße 54	W	1963	2007	01.08.2019	473	-	488	488	0	Sa, B
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	W	1953	2000	01.08.2019	632	-	985	985	0	Bt
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b	M	1920	-	01.08.2019	285	-	450	358	92	
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35	W	1953	1989	01.08.2019	3.117	-	1.289	1.289	0	Sa, Bt
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	W	1960	-	01.03.2019	978	-	1.220	1.220	0	Sa

Nr.	Gesellschaft ^A	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^B	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^C	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^D	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^E
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a	W	1963	-	01.08.2019	6.837	-	2.788	2.788	0	B
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.	W	1967	2011	01.08.2019	61.435	-	35.333	35.265	68	Sa, A, Bt
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	W	1900	-	01.08.2019	14.471	-	6.650	6.650	0	Si
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44	W	1995	-	01.08.2018	2.153	-	502	502	0	Sa, Bt
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	W	1910	-	01.04.2020	850	-	505	505	0	Sa, Bt
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	W	1900	-	01.04.2020	610	-	368	368	0	Si, Sa
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	W	1900	-	01.04.2020	700	-	834	834	0	D, Ft, B
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	W	1903	-	01.04.2020	480	-	818	818	0	D, Sa, F, Bt
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	M	1900	-	01.04.2020	1.143	-	1.051	809	242	D, Sa, Bt
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4	W	1914	-	01.04.2020	428	-	403	403	0	B
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	W	1958	-	01.03.2019	596	-	563	563	0	Si, Sa
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20	W	1938	2004	01.08.2019	5.267	-	3.288	3.288	0	
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	W	1956	-	01.03.2019	181	-	364	364	0	Bt
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	W	1955	-	01.03.2019	556	-	338	338	0	Si
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	W	1953	-	01.03.2019	319	-	407	394	13	
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	W	1900	-	01.08.2018	288	-	480	480	0	D, Bt
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	W	1900	-	01.08.2018	332	-	607	607	0	D, A, Bt
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	W	1900	-	01.08.2018	274	-	786	707	79	D
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390	W	1999	-	31.12.2019	1.106	-	1.643	1.643	0	Si, B
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3	W	1967	-	01.01.2019	1.559	-	1.552	1.552	0	Sa, Bt
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	W	1997	-	01.03.2018	8.071	-	9.144	9.144	0	Si, Sa, A, F, B
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	M	1969	-	01.03.2019	161	-	331	225	106	Bt
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	W	1932	-	01.08.2018	590	-	770	770	0	Sa, F
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	M	1900	-	01.08.2018	430	-	1.366	1.022	344	D, A, Bt
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	W	1900	-	01.08.2018	344	-	858	858	0	D, B
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	W	1901	-	01.08.2018	530	-	1.289	1.289	0	D
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	W	1900	-	01.08.2018	560	-	779	779	0	D
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	W	1913	-	01.08.2018	489	-	750	750	0	D, Ft, Bt
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33	W	1910	-	01.08.2018	300	-	659	659	0	D, A, B
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	W	1900	-	01.08.2018	430	-	706	706	0	D
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	W	1902	-	01.08.2018	520	-	1.305	1.305	0	D, Bt

Nr.	Gesellschaft ^A	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ^B	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^C	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^D	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^E
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	W	1900	-	01.08.2018	240	-	337	337	0	D
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	W	1900	-	01.08.2018	530	-	1.416	1.416	0	D, Sa
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	W	1900	-	01.08.2018	380	-	904	904	0	D, Bt
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	W	1900	-	01.08.2018	370	-	736	736	0	D, Bt
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	W	1900	-	01.08.2018	510	-	1.410	1.410	0	D, Sa
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	W	1900	-	01.08.2018	370	-	839	839	0	D
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	W	1900	-	01.08.2018	360	-	821	821	0	D, Bt
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	W	1910	-	01.08.2018	410	-	754	754	0	D, Bt
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	W	1900	1997	01.08.2018	610	-	688	688	0	D, Sa, Bt
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	W	1900	-	01.08.2018	410	-	819	745	74	D
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	W	1900	-	01.08.2018	645	-	1.159	1.064	95	D, Bt
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	W	1920	2014	01.06.2019	2.757	-	3.238	3.183	55	Ft, Bt
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	W	1900	-	01.08.2018	134	-	211	211	0	
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	M	1900	-	01.08.2018	340	-	828	648	180	D, Sa, Bt
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	M	1911	-	01.08.2018	500	-	748	578	170	D, Si, Sa, Bt
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	M	1967	2017	01.04.2019	3.965	-	6.663	3.711	2.952	Si, Sa, A, F, Bt
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25	W	1967	-	01.01.2019	1.017	-	1.006	891	115	Si, Sa, Bt
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	W	1910	-	01.01.2019	649	-	1.202	1.202	0	D, Si, Bt
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	W	1960	-	01.01.2019	565	-	1.270	1.139	131	Si, Sa, Bt
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	M	1996	-	01.04.2020	1.240	-	1.814	949	865	Si, Sa, A, F, Bt
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8	W	1957	-	01.02.2019	2.325	-	1.540	1.540	0	Si, Sa, F, B
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6, 7, 8	W	1961	-	31.12.2019	2.703	-	1.256	1.256	0	
Summe									206.396		165.239	158.458	6.781	

^A Alle von den Kommanditgesellschaften F 1101 sowie F 1102 gehaltenen Objekte werden als Bestandsobjekte geführt. Bei den in der 11 H gehaltenen Objekten handelt es sich um Handelsobjekte, mit Ausnahme der in den Zeilen 1, 2, 8, 21, 47, 75 sowie 81 genannten Objekte, die seit 2022 als Bestandsobjekte geführt werden.

^B W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)
^C Übergang von Nutzen und Lasten

^D Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft).

^E 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 und Vermietungsstände

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^F	Anzahl Leerstand WE ^F	Anzahl GE ^F	Anzahl Leerstand GE ^F	Leerstandsquote gesamt in % ^o	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^H	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^I	Restlaufzeit in Jahren ^I	Jahresnetokalt- miete in TEUR ^J	Faktor Ankauf ^K	Faktor Ankauf inkl. ANK ^L	Faktor Verkehrswert ^M	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^N	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^o	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
1	11 H	12277	Berlin	An den Kloostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	126	4	0	0	3,1	3,8	-	-	889	26,0	29,2	26,0	1.151	3,5	24.075	23.100	-975
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	70	0	0	0	0,0	0,0	-	-	598	29,6	33,3	25,6	731	3,4	16.345	15.300	-1.045
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	3	0	0	0	0,0	0,0	-	-	36	37,5	39,7	23,6	40	3,5	1.007	850	-157
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	39	1	1	0	2,7	5,1	100,0	0,50	167	16,6	18,7	16,6	199	4,1	2.759	2.780	21
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23	7	0	1	0	0,0	1,9	0,0%	-	51	16,1	18,1	14,8	58	4,5	849	750	-99
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	11	0	0	0	0,0	0,0	-	-	71	20,7	22,4	21,8	75	3,3	1.409	1.540	131
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	9	0	0	0	0,0	1,3	-	-	75	27,3	30,1	24,5	83	3,2	2.340	1.840	-500
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	6	0	3	0	0,0	0,0	13,7	0,67	67	23,8	26,1	20,4	72	3,4	1.692	1.360	-332
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	9	0	0	0	0,0	0,0	-	-	40	27,8	30,6	24,9	44	2,8	1.157	990	-167
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2	3	0	3	0	0,0	0,0	54,6	4,92	59	22,4	24,6	17,8	60	3,9	1.368	1.040	-328
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	10	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	73	24,4	26,8	20,5	77	3,6	1.922	1.490	-432
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	28	0	0	0	0,0	2,8	-	-	138	28,6	31,5	25,9	162	2,7	4.257	3.580	-677
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	53	2	0	0	4,0	5,2	-	-	237	16,4	18,6	14,7	291	4,9	3.937	3.470	-467
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	12	3	0	0	25,5	28,4	-	-	28	15,7	17,7	15,5	42	4,9	586	430	-156
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	5	0	0	0	0,0	0,0	-	-	24	14,4	16,2	14,5	29	4,6	380	350	-30
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	10	1	0	0	9,3	11,4	-	-	31	17,3	19,4	15,7	39	4,5	552	490	-62
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70	7	3	1	0	54,9	58,6	100,0	2,42	16	14,4	16,2	20,3	42	4,9	448	330	-118
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a.	251	40	1	0	14,3	16,4	100,0	4,51	853	17,5	19,7	14,4	1.167	4,9	15.389	12.300	-3.089
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	24	1	0	0	4,6	5,1	-	-	131	17,9	20,1	15,8	154	4,4	2.056	2.060	4
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51	21	5	0	0	22,9	23,7	-	-	48	12,9	14,5	16,9	66	4,4	782	820	38
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	90	7	0	0	7,9	9,8	-	-	304	18,4	20,7	14,2	374	4,9	5.740	4.310	-1.430
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a-146b	26	6	0	0	21,6	22,6	-	-	72	12,8	14,5	16,7	96	4,4	1.160	1.200	40
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187-193	20	3	0	0	15,6	17,2	-	-	62	14,0	15,8	15,4	83	4,7	1.011	960	-51
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorter Straße 54	8	2	0	0	21,7	22,6	-	-	27	22,6	25,5	15,3	38	5,0	482	420	-62

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^F	Anzahl Leerstand WE ^F	Anzahl GE ^F	Anzahl Leerstand GE ^F	Leerstandsquote gesamt in % ^G	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^H	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^I	Restlaufzeit in Jahren ^I	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^J	Faktor Ankauf ^K	Faktor Ankauf inkl. ANK ^L	Faktor Verkehrswert ^M	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^N	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^O	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	17	1	0	0	6,3	7,2	-	-	65	17,0	19,1	17,8	80	4,2	1.171	1.150	-21
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b	5	0	1	0	0,0	0,0	100,0	4,59	35	12,9	14,5	13,3	38	4,9	448	460	12
27	F 1101	47059	Duisburg	Scharnhorststraße 27-35	28	1	0	0	3,8	4,4	-	-	88	14,9	16,8	12,7	104	5,0	1.309	1.110	-199
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	20	3	0	0	15,0	15,2	-	-	78	14,2	16,1	15,9	100	4,8	1.265	1.240	-25
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a	48	2	0	0	3,8	4,8	-	-	177	17,3	19,5	18,5	243	3,9	3.328	3.290	-38
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.	519	32	1	1	6,0	7,5	-	-	2.599	16,8	18,9	17,3	3.143	4,1	42.664	44.900	2.236
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209-227, 233-245	123	5	0	0	4,2	5,5	-	-	447	18,3	20,6	17,2	587	4,0	8.034	7.670	-364
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	46	24,2	25,4	23,7	54	3,1	1.018	1.080	62
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	9	0	0	0	0,0	2,3	-	-	43	20,1	22,1	18,0	46	3,8	923	780	-143
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	30	21,4	23,5	16,4	33	3,9	676	490	-186
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	9	0	0	0	0,0	0,0	-	-	60	24,8	27,2	17,5	73	3,9	1.588	1.050	-538
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	11	1	0	0	9,9	10,8	-	-	58	26,9	29,6	18,5	72	3,9	1.655	1.070	-585
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	18	1	3	0	2,8	3,7	0,0	-	78	21,2	23,3	15,6	88	4,2	1.816	1.220	-596
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4	5	0	0	0	0,0	0,0	-	-	31	22,1	24,2	15,7	35	4,2	593	490	-103
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	10	0	0	0	0,0	2,4	-	-	40	17,1	19,4	13,9	46	4,4	586	560	-26
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2-20	68	3	0	0	2,8	3,1	-	-	217	18,6	21,0	14,9	257	4,1	3.101	3.240	139
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	8	3	0	0	36,5	38,2	-	-	16	13,6	15,5	19,8	28	4,2	352	320	-32
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	22	24,4	27,8	13,6	27	4,2	363	300	-63
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	6	0	1	0	0,0	0,0	100,0	2,75	29	15,7	17,9	13,6	34	4,7	387	390	3
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	6	1	0	0	7,3	8,3	-	-	33	21,1	20,7	16,8	43	4,0	660	560	-100
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	9	0	0	0	0,0	0,0	-	-	50	62,3	84,6	15,2	55	4,0	954	760	-194
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	9	0	1	1	10,1	11,4	-	-	55	24,8	27,2	18,2	70	4,1	1.030	990	-40
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390	20	0	0	0	0,0	2,7	-	-	213	26,3	29,2	24,6	231	3,4	5.657	5.250	-407
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3	18	1	0	0	7,9	8,7	-	-	158	18,4	20,6	18,7	178	4,2	3.262	2.950	-312
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	129	0	0	0	0,0	2,7	-	-	1.069	25,2	28,4	25,5	1.143	3,2	26.025	27.300	1.275
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	4	0	1	0	0,0	0,0	100,0	2,34	27	23,6	26,8	12,8	27	4,6	422	340	-82
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	14	2	0	0	13,0	14,9	-	-	57	39,3	39,0	26,3	76	3,2	1.452	1.500	48

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^F	Anzahl Leerstand WE ^F	Anzahl GE ^F	Anzahl Leerstand GE ^F	Leerstandsquote gesamt in % ^G	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^H	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^I	Restlaufzeit in Jahren ^I	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^J	Faktor Ankauf ^K	Faktor Ankauf inkl. ANK ^L	Faktor Verkehrswert ^M	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^N	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^O	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	15	1	3	0	10,3	11,6	100,0	2,92	99	25,7	26,2	22,3	124	3,5	2.120	2.210	90
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	14	0	0	0	0,0	0,0	-	-	67	29,3	29,9	22,6	77	3,1	1.553	1.510	-43
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	18	0	0	0	0,0	0,0	-	-	95	30,1	32,0	22,2	108	3,2	1.925	2.120	195
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	60	28,9	31,4	22,7	70	3,2	1.320	1.370	50
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	59	52,3	48,3	27,4	68	2,7	1.234	1.630	396
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	58	36,0	40,8	25,3	63	2,9	1.604	1.460	-144
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	43	34,7	32,3	23,6	64	3,4	923	1.010	87
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	15	0	0	0	0,0	0,0	-	-	92	27,7	25,2	23,8	117	3,2	1.980	2.200	220
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	28	20,8	19,7	20,9	30	3,2	524	580	56
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	17	0	0	0	0,0	0,0	-	-	98	32,4	33,4	24,0	127	3,2	2.142	2.350	208
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	65	27,0	28,3	21,6	81	3,4	1.298	1.400	102
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	51	30,2	27,1	21,7	66	3,4	1.047	1.100	53
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	17	0	0	0	0,0	0,0	-	-	93	37,6	39,0	24,6	127	3,2	2.153	2.280	127
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	59	35,2	34,7	23,5	76	3,2	1.307	1.380	73
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	14	0	0	0	0,0	0,0	-	-	63	30,7	31,1	22,5	74	3,2	1.295	1.410	115
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	57	40,9	42,8	19,6	63	3,5	1.224	1.120	-104
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	53	30,8	33,5	22,9	64	3,1	1.315	1.210	-105
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	10	0	2	0	0,0	0,0	0,0	-	57	24,8	26,1	22,7	72	3,2	1.282	1.290	8
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	15	2	2	0	11,0	12,5	0,0	-	77	21,5	25,3	20,3	96	3,7	1.863	1.560	-303
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	57	3	1	1	5,9	5,3	-	-	231	18,7	20,9	19,9	269	3,5	4.352	4.580	228
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	3	0	0	0	0,0	0,0	-	-	16	18,2	17,4	16,8	18	3,6	227	270	43
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	9	0	1	0	0,0	0,0	100,0	1,92	68	27,1	32,2	16,3	76	4,0	1.355	1.110	-245
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	9	0	2	0	0,0	0,0	39,0	2,75	59	21,9	20,9	16,7	69	4,0	1.062	990	-72
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	42	3	5	0	4,8	5,9	100,0	2,13	793	19,9	22,4	17,3	876	4,4	18.119	13.700	-4.419
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23-25	15	2	1	0	8,5	9,1	100,0	7,04	130	21,2	23,7	18,2	151	4,6	2.584	2.360	-224
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	20	1	0	0	5,4	6,1	-	-	154	22,2	24,9	20,8	168	3,7	3.934	3.200	-734
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	16	0	2	0	0,0	0,0	42,3	-	157	21,9	24,7	20,1	178	3,9	3.828	3.150	-678

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^F	Anzahl Leerstand WE ^F	Anzahl GE ^F	Anzahl Leerstand GE ^F	Leerstandsquote gesamt in % ^G	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^H	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^I	Restlaufzeit in Jahren ^I	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^J	Faktor Ankauf ^K	Faktor Ankauf inkl. ANK ^L	Faktor Verkehrswert ^M	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^N	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^O	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	13	0	7	0	0,0	0,6	75,1	2,97	164	19,4	21,3	16,6	180	4,3	3.290	2.720	-570
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8	29	1	0	0	4,0	8,5	-	-	128	14,5	16,4	15,9	150	4,4	2.078	2.040	-38
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6, 7, Bunzlauer Weg 6, 7, 8	28	1	0	0	4,4	4,7	-	-	143	22,4	25,3	22,5	166	3,5	3.387	3.220	-167
Summe					2.457	148	45	3	5,3	6,1	83,6	2,73	13.230				15.953		274.767	258.750	-16.017

^F WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeeinheit

^G Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

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

^J Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete

^K Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

^L Verhältnis Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (ANK) / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

^M Verhältnis Verkehrswert lt. Gutachten / Jahresnettokaltmiete zum 30.06. des Berichtszeitraumes

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

^O bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes

(3) Kaufpreise, Anschaffungsnebenkosten Immobilien und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^P	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 %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten ^Q	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote ^R
1	11 H	12277	Berlin	An den Klostergärten 3-17, Marienfelder Allee 110-114a	21.450	1.394	1.231	2.625	12,2	12	28	250	60,6%
2	11 H	10317	Berlin	Eitelstraße 64, 65, 66	14.570	938	837	1.775	12,2	12	250	28	55,6%
3	F 1102	12527	Berlin	Wernsdorfer Straße 3	926	61	20	81	8,7	12	10	11	57,3%
4	F 1101	46236	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 130-134, 130a-132a	2.448	167	144	311	12,7	12	54	54	52,4%
5	F 1101	46236	Bottrop	Horster Straße 23	755	50	44	94	12,5	12	16	16	59,8%
6	F 1102	01157	Dresden	Droste-Hülshoff-Straße 8	1.328	53	28	81	6,1	11	11	10	43,5%
7	F 1101	01309	Dresden	Justinenstraße 3	2.125	80	135	215	10,1	12	41	41	58,5%
8	11 H	01259	Dresden	Lockwitztalstraße 2	1.540	63	89	152	9,9	12	18	18	64,3%
9	F 1101	01279	Dresden	Marienberger Straße 82	1.050	40	67	107	10,2	12	20	20	52,8%
10	F 1101	01328	Dresden	Markt 1, 2	1.244	47	77	124	10,0	12	24	24	60,6%
11	F 1101	01157	Dresden	Pennricher Straße 17	1.750	66	106	172	9,8	12	33	33	62,0%
12	F 1101	01187	Dresden	Pestitzer Straße 16	3.870	145	242	387	10,0	12	74	74	61,6%
13	F 1101	47138	Duisburg	Bahnhofstraße 54a-58a	3.481	233	223	456	13,1	12	72	72	71,3%
14	F 1101	47137	Duisburg	Brückelstraße 63-69	520	35	31	66	12,7	12	11	11	72,0%
15	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 259	337	23	20	43	12,8	12	7	7	57,2%
16	F 1101	47198	Duisburg	Duisburger Straße 55-59	490	33	29	62	12,7	12	11	11	59,4%
17	11 H	47053	Duisburg	Gitschiner Straße 70	398	27	23	50	12,5	0	0	0	79,5%
18	F 1101	47137	Duisburg	Hagenauer Straße 35-51, Neubreisacher Straße u.a	13.670	911	808	1.719	12,6	12	296	296	66,1%
19	11 H	47179	Duisburg	Hamborner Straße 20-26	1.826	126	104	230	12,6	0	0	0	58,5%
20	11 H	47198	Duisburg	Husemannstraße 47-51	694	48	40	88	12,6	0	0	0	56,0%
21	11 H	47053	Duisburg	Karl-Jarres-Straße 156-178	5.101	348	291	639	12,5	12	36	36	78,0%
22	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 146-148, 146a- 146b	1.030	71	59	130	12,6	0	0	0	56,7%
23	11 H	47198	Duisburg	Kirchstraße 187 - 193	898	62	51	113	12,6	0	0	0	61,5%
24	F 1101	47137	Duisburg	Lösorfer Straße 54	428	29	25	54	12,6	12	9	9	60,6%
25	11 H	47057	Duisburg	Nettelbeckstraße 1, Sternbuschweg 123-125	1.041	71	59	130	12,5	0	0	0	59,5%
26	11 H	47053	Duisburg	Saarbrücker Straße 44b	398	27	23	50	12,5	0	0	0	57,0%
27	F 1101	47059	Duisburg	Schornhorststraße 27-35	1.163	77	69	146	12,6	12	25	25	62,3%
28	F 1101	47167	Duisburg	Schlachthofstraße 60, 60a	1.112	75	78	153	13,8	12	25	25	53,3%
29	11 H	45356	Essen	Förderstraße 1-9, 9a	2.958	201	169	370	12,5	0	0	0	59,3%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^P	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 %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten ^Q	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote ^R
30	11 H	45279	Essen	Nietzscheweg 1, 2-14, Philosophenweg u.a.	37.950	2.547	2.167	4.714	12,4	0	0	0	55,7%
31	11 H	45356	Essen	Vogelheimer Straße 209- 227, 233-245, u.a.	7.141	485	408	893	12,5	0	0	0	61,4%
32	F 1102	14612	Falkensee	Lilienthalstraße 44	947	67	4	71	7,5	12	9	9	46,1%
33	F 1101	01705	Freital	Bürgerstraße 1	840	31	52	83	9,9	12	16	16	55,9%
34	F 1101	01705	Freital	Kreuzstraße 8	615	23	38	61	9,9	12	12	12	65,9%
35	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 15	1.445	54	89	143	9,9	12	27	27	68,4%
36	F 1101	01705	Freital	Krönertstraße 4	1.506	56	93	149	9,9	12	28	28	69,4%
37	F 1101	01705	Freital	Poisentalstraße 25	1.655	61	100	161	9,7	12	31	31	66,0%
38	F 1101	01705	Freital	Weißiger Straße 4	540	20	33	53	9,8	12	10	10	64,8%
39	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Herzogstraße 30	515	35	36	71	13,8	12	11	11	54,6%
40	11 H	45899	Gelsenkirchen	Kärntener Ring 2 - 20	2.754	190	157	347	12,6	0	0	0	56,1%
41	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Liebfrauenstraße 41	309	21	22	43	13,9	12	7	7	57,3%
42	F 1101	45899	Gelsenkirchen	Poststraße 25	319	22	22	44	13,8	12	7	7	67,3%
43	F 1101	45881	Gelsenkirchen	Wilhelminenstraße 50	340	23	24	47	13,8	12	8	8	53,3%
44	F 1102	06110	Halle (Saale)	Hochstraße 9	613	34	13	47	7,7	12	6	6	61,5%
45	F 1102	06110	Halle (Saale)	Kurt-Eisner-Straße 5	886	49	19	68	7,7	12	9	9	47,3%
46	F 1102	06110	Halle (Saale)	Turmstraße 159	957	53	20	73	7,6	12	10	10	48,8%
47	11 H	22457	Hamburg	Marek-James-Straße 18, Holsteiner Chaussee 390	5.100	264	293	557	10,9	12	53	53	68,5%
48	F 1101	63456	Hanau	Offenbacher Landstraße 3	2.905	176	181	357	12,3	12	55	55	56,9%
49	F 1101	50765	Köln	Staffelsbergstraße 50-74	23.050	1.527	1.448	2.975	12,9	12	406	406	51,3%
50	F 1101	47798	Krefeld	Südwall 42	371	25	26	51	13,7	12	8	8	64,8%
51	F 1102	04275	Leipzig	Brandvorwerkstraße 6, 6a	1.370	53	29	82	6,0	12	11	11	50,1%
52	F 1102	04317	Leipzig	Breite Straße 22	2.002	75	43	118	5,9	12	15	15	48,2%
53	F 1102	04317	Leipzig	Eilenburger Straße 43	1.465	57	31	88	6,0	12	11	12	51,8%
54	F 1102	04315	Leipzig	Einertstraße 10	1.806	80	39	119	6,6	12	15	15	43,8%
55	F 1102	04315	Leipzig	Elsastraße 12	1.245	48	27	75	6,0	12	10	10	45,6%
56	F 1102	04229	Leipzig	Erich-Zeigner-Allee 27	1.164	45	25	70	6,0	12	9	9	42,1%
57	F 1102	04157	Leipzig	Etkar-André-Straße 33	1.513	59	32	91	6,0	12	12	12	49,7%
58	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 105	870	34	19	53	6,1	12	7	7	50,2%
59	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 3	1.858	82	40	122	6,6	12	16	16	50,6%
60	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 47	494	19	11	30	6,1	12	4	4	49,0%
61	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 5	2.011	88	43	131	6,5	12	17	17	45,3%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR ^P	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 %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten ^Q	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzie- rungs- quote ^R
62	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 82	1.225	47	26	73	6,0	12	10	10	45,3%
63	F 1102	04315	Leipzig	Mariannenstraße 84	988	38	21	59	6,0	12	8	8	54,4%
64	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 2	2.021	89	43	132	6,5	12	17	17	46,8%
65	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 4	1.227	54	26	80	6,5	12	10	10	49,3%
66	F 1102	04315	Leipzig	Meißner Straße 6	1.216	53	26	79	6,5	12	10	10	46,5%
67	F 1102	04159	Leipzig	Nernststraße 2	1.154	45	25	70	6,1	12	9	9	53,4%
68	F 1102	04299	Leipzig	Weißestraße 8	1.240	48	27	75	6,0	12	10	10	51,2%
69	F 1102	04129	Leipzig	Wittenberger Straße 28	1.211	45	26	71	5,9	12	9	9	48,4%
70	F 1102	39108	Magdeburg	Arndtstraße 33, Kleiststraße 2	1.731	95	37	132	7,6	12	17	17	52,1%
71	F 1101	39116	Magdeburg	Otto-Richter-Straße 35-39b	3.900	205	247	452	11,6	12	73	79	57,6%
72	F 1102	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 6	212	12	3	15,00	7,1	12	2	2	44,9%
73	F 1102	04416	Markkleeberg	Hauptstraße 41	1.274	54	27	81	6,4	12	11	11	52,5%
74	F 1102	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 1	1.001	40	21	61	6,1	12	8	8	57,4%
75	11 H	47441	Moers	Uerdingerstraße 2-8	16.080	1.147	892	2.039	12,7	12	49	49	82,1%
76	F 1101	63165	Mühlheim am Main	Bischof-Ketteler-Straße 23- 25	2.304	140	140	280	12,2	12	43	43	56,4%
77	F 1101	63065	Offenbach am Main	Bleichstraße 69-71	3.506	213	215	428	12,2	12	66	66	63,3%
78	F 1101	63065	Offenbach am Main	Mathildenstraße 6	3.406	207	215	422	12,4	12	65	65	62,4%
79	11 H	01445	Radebeul	Gutenbergstraße 2a	3.000	125	165	290	9,7	0	0	0	68,0%
80	F 1101	42477	Radevormwald	Auf'm Winkel 2-8	1.834	123	121	244	13,3	12	38	38	62,5%
81	11 H	21465	Reinbek	Görlitzer Weg 6,7, Bunzlauer Weg 6-8	3.000	215	172	387	12,9	12	37	37	65,3%
Summe					246.687	14.899	13.181	28.080	11,4		2.402	2.408	58,7%

^P Für die im Share Deal erworbene Gesellschaft F 1102 sind die von der Objektgesellschaft gezahlten Kaufpreise angegeben.

^Q Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF (30.06.2025) und beginnt mit dem Übertrag von Nutzen und Lasten des jeweiligen Objektes in den Fondsbestand.

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

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien erworben oder veräußert.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Umlaufende Anteile	173.216	173.216	173.216	173.216
Anteilswert (NIW) in EUR	633,69	669,86	755,60	754,32

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 173.216.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 173.216 liegt. Details zur Wertentwicklung sind unter **II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 27 zu finden.

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 1,9% (Vorjahr 1,9%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW¹⁹.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr keine Verwaltungsvergütungen für Transaktionsberatung und -abwicklung abgerechnet.

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

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

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind, wie im Vorjahr, keine Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen.

¹⁹ 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 ²⁰

- (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 (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	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) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

k) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	keine	
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

²⁰ Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023.

I) 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 regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Die Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (53,6%), Sachsen (19,7%) und Berlin (15,2%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegt eines in Essen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio: 17,4%), zwei liegen in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio: 14,8%), eines liegt in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio: 10,6%) und eines in Moers (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio: 5,3%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine Ausnahme bildet ein Objekt in Dresden, bei dem der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 30.06.2024 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 5,4 Mio. EUR, welches größtenteils bei Volksbanken hinterlegt ist. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 30.06.2024 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 181,9 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2024 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 258,8 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 153,3 Mio. EUR nominal (151,8 Mio. EUR effektiv).

Zum 30.06.2024 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Die Indikatoren zur Bewirtschaftung befinden sich jedoch im Warnbereich. Die Überwachung der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen entfällt seit dem ersten Quartal 2024.

Auf Ebene der Immobiliengesellschaft 11 H stehen bis zum 31.03.2025 fünf Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 33,7 Mio. EUR zur Anpassung in Form von Verlängerung oder Umfinanzierung an. Zwei Darlehen mit einem Volumen von 11,3 Mio. EUR, deren Zinsbindung zum 30.09.2024 ausläuft, wurden nach dem Bilanzstichtag bis zum 30.09.2027 prolongiert. Die Zinsbindungsfrist beträgt ein Jahr. In Bezug auf zwei weitere Darlehen mit einem Volumen von 19,7 Mio. EUR werden bereits Verhandlungen mit den Banken geführt. Ein Darlehen über 2,7 Mio. EUR steht per 31.03.2025 zur Prolongation an. Es ist geplant die erforderlichen Verhandlungen mit der Bank im vierten Quartal 2024 aufzunehmen. Im Zusammenhang mit den drei noch ausstehenden Abschlüssen sind sowohl Teilrückzahlungen als auch Umfinanzierungen in Betracht zu ziehen. Die Beteiligungsgesellschaft wird durch die Fondsholding im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt. Des Weiteren besteht ein Rangrücktritt der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen gegenüber der 11 H.

Im Berichtsjahr konnten die Auszahlungen an die Anleger nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlungshöhe ab 01.07.2021 auf 1,0% p.a. herabgesetzt. Die Anleger erhielten zum 31.07.2023 letztmalig die geplante anteilige Auszahlung (0,33%). Aufgrund des hohen Zinsniveaus sowie der Tatsache, dass keine Handelstätigkeiten mit akzeptablem Ergebnis stattfinden können und die Bestandsobjekte nicht genug erwirtschaften, hat der Anlegerausschuss am 20.03.2024 der weiteren Aussetzung der Auszahlungen zugestimmt. Dies betrifft die Auszahlungen im März und Juli. 2024. Die Aussetzung der Auszahlungen trägt zur Sicherung der Liquiditätsausstattung des AIF bei.

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2024 ein Wert von 100,05%, der sich wie folgt berechnet:

Leverageberechnung	
Summe Vermögenswerte	110.119.495,49 EUR
Barmittel	302.127,92 EUR
Gesamtrisikowert	109.817.367,57 EUR
NIW	109.765.040,46 EUR
Leverage	100,05%

8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.07. (für die Monate Juli bis Oktober), zum 30.11. (für die Monate November bis Februar) und zum 31.03. (für die Monate März bis Juni). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 30.08.2017 Auszahlungen in Höhe von 3,0 % p.a. (bis 31.12.2019), von 3,5% p.a. (bis 31.12.2020), von 4,0 % p.a. (bis 31.12.2021), von 4,25% p.a. (bis 31.12.2023), 4,5% p.a. (bis 31.12.2025) und 5,0 % p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio.

Im Geschäftsjahr 2022 / 2023 erfolgten zum 31.07.2022 Entnahmen in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate Juli bis Oktober 2022) zum 30.11.2022 von 1,0% p.a. (für die Monate November 2022 bis Februar 2023) und zum 31.03.2023 in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate März bis Juni 2023) des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger.

Im Geschäftsjahr 2023 / 2024 erfolgte zum 31.07.2023 eine Entnahme in Höhe von 1,0% p.a. (für die Monate Juli bis Oktober 2023). Ab dem 30.11.2023. wurden die Auszahlungen in Abstimmung mit dem Anlegerausschuss ausgesetzt. Angaben zur Aussetzung der Auszahlung werden unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 13 gemacht.

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

Jahr	2023 / 2024 in EUR	2017-2023 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	606.254,33	17.647.015,33	18.253.269,66

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	2023 / 2024 in EUR	bis 30.06.2023 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	14.953,49	0	14.953,49
Solidaritätszuschlag	822,41	0	822,41
Gesamt	15.775,90	0	15.775,90

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 16 TEUR resultieren aus Zinserträgen auf Bankguthaben.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2023 / 2024 in %	bis 30.06.2023 in % ²¹	Gesamt in %
Entnahmen	0,33	13,25	13,58
anrechenbare Steuern	0,01	0,0	0,01
Gesamt	0,34	13,25	13,59

²¹ Die ersten Anleger waren ab Februar 2018 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2017 / 2018 ein Ansatz von 1,25% anteilig für fünf Monate (Februar bis Juni 2018) berücksichtigt ist.

c) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-0, Fax: 09131 48009-1500

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-60, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth

Tel.: 09131 61008-10, Fax: 09131 61008-19

E-Mail: info@asservandum.de

9. Sonstige Angaben

a) 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.

b) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

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

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat die Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2019 stattgefunden. Die Betriebsprüfung ist abgeschlossen und führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen in dem genannten Zeitraum im Bereich der Gesamthand. Einzelne Feststellungen berührten ausschließlich den Sonderbereich einzelner Gesellschafter.

Die 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, Rathsbirger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

c) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl durchzuführen hat. Die Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 22.11.2022.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Manfred Hopfengärtner (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Marie-Curie-Straße 21
91052 Erlangen

Tel.: 09131 5335822

E-Mail: manfredhopfengaertner@gmx.de

Herr Dr. Dirk Becker

Georg-Dehio-Weg 10
37075 Göttingen

Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376

E-Mail: dirk-b@gmx.de

Heinz vom Schemm

Fuhsekamp 6
29336 Nienhagen

Tel. 05144 93900 oder 0176 57869095

E-Mail: heinzvomschemm@imex-international.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 / 2024 im Rahmen von zwei Sitzungen am 27.09.2023 und am 20.03.2024 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 14.10.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 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 30. Juni 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- ZBI Professional 11 – auf einen Blick
- die in Abschnitt 9. Sonstige Angaben des Anhangs enthaltenen Angaben zur Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852, zu den steuerlichen Verhältnissen und zum Anlegerausschuss.
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende

wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 30. Juni 2024 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW *Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 14. Oktober 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Erlangen, den 14.10.2024

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller