

# ZBI Professional 12

## Jahresbericht 2019

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

 +49 (91 31) – 4 80 09 1102  
 +49 (91 31) – 4 80 09 1350  
 [anlegerverwaltung@zbi.de](mailto:anlegerverwaltung@zbi.de)

## Glossar

<b>AIF</b>	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.
<b>AIFM-VO</b>	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.
<b>Anteilswert</b>	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
<b>Asset Deal</b>	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
<b>BaFin</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
<b>Erhaltungsaufwand</b>	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung)
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
<b>KAGB</b>	Kapitalanlagegesetzbuch
<b>KARBV</b>	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
<b>Kaufpreisfaktor</b>	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltniete an.
<b>Kommanditist</b>	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).
<b>Komplementär</b>	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
<b>KVG</b>	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
<b>NIW</b>	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
<b>Share Deal</b>	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.
<b>Treuhandkommanditist</b>	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.
<b>Verwahrstelle</b>	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.

## Inhaltsverzeichnis

Glossar .....	2
I. Jahresabschluss .....	4
A. Bilanz .....	4
B. Gewinn- und Verlustrechnung .....	5
C. Anhang .....	6
1. Allgemeine Angaben .....	6
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	6
3. Angaben zur Bilanz .....	7
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft .....	8
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	8
6. Ergänzende Angaben nach KARBV .....	9
7. Ergänzende Angaben nach KAGB .....	15
8. Sonstige Angaben .....	16
II. Lagebericht .....	20
A. Grundlagen des Unternehmens .....	20
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen .....	20
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten .....	20
3. Angaben zur externen KVG .....	21
4. Angaben zur Verwahrstelle .....	23
B. Tätigkeitsbericht .....	24
C. Wirtschaftsbericht .....	27
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	27
2. Geschäftsverlauf .....	28
3. Lage der Gesellschaft .....	29
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag .....	30
E. Risikobericht .....	31
1. Risikomanagementsystem .....	31
2. Wesentliche Risiken des AIF .....	31
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation .....	33
F. Prognosebericht .....	34
G. Sonstige Angaben .....	35
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB .....	35
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB .....	36
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	39
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB .....	43

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

## I. Jahresabschluss

### A. Bilanz

	Rumpf- geschäfts- jahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	30.01.2019 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen	9.118.003,33	31,8	0,00	0,0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	9.640.855,00	33,6	0,00	0,0
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	11.091.296,31	38,7	0,00	0,0
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.326.000,00	4,6	10.000,00	100,0
c) Andere Forderungen	2,57	0,0	0,00	0,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	368.750,00	1,3	0,00	0,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>31.544.907,21</b>		<b>10.000,00</b>	
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen	404.444,71	1,4	0,00	0,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.444.557,53	8,5	0,00	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	12,52	0,0	0,00	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
– Kapitalanteil	25.893.962,25	90,2	10.000,00	100,0
– Kapitalrücklagen	3.129.950,00	10,9	0,00	0,0
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-328.019,80	-1,1	0,00	0,0
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>28.695.892,45</i>	<i>100,0</i>	<i>10.000,00</i>	<i>100,0</i>
<b>Summe Passiva</b>	<b>31.544.907,21</b>		<b>10.000,00</b>	

**B. Gewinn- und Verlustrechnung**

Rumpfgeschäftsjahr 30.01.2019-31.12.2019 in EUR	
<b>I. Investmenttätigkeit</b>	
<b>1. Erträge</b>	
a) Zinsen und ähnliche Erträge	101.519,44
<b>Summe der Erträge</b>	<b>101.519,44</b>
<b>2. Aufwendungen</b>	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-0,10
b) Verwaltungsvergütung	-212.876,71
c) Verwahrstellenvergütung	-20.718,97
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.873,00
e) Sonstige Aufwendungen	-10.069.468,08
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-10.328.936,86</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-10.227.417,42</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-10.227.417,42</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-328.019,80
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-328.019,80</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-10.555.437,22</b>

## C. Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

#### a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** (im Folgenden ZBI Professional 12, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 11250 eingetragen.

#### b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

#### c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 26.03.2019 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

#### d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2019 errichtet. Das aktuelle Geschäftsjahr ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. In der Vorjahresvergleichsspalte der Bilanz sind die Werte aus der Eröffnungsbilanz angegeben.

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden grundsätzlich durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Da der Erwerb sämtlicher Immobilien der Beteiligungsgesellschaften weniger als zwölf Monate zurückliegt, wurde nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

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

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

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

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

**Barmittel und Barmitteläquivalente** (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2019 umfasst der Beteiligungsbestand zwei Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von rund 9 Mio. EUR. Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht, in die auch die Angaben nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB aufgenommen sind.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2019 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR <sup>1</sup>
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0	9.112	-99	9.118
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0	-148	-173	0
<b>Summe</b>				<b>8.964</b>	<b>-272</b>	<b>9.118</b>

Die F 1201 wurde durch den AIF mit Gesellschaftsvertrag vom 11.04.2019 errichtet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02.05.2019. Sie hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Zwecke der nachhaltigen Bewirtschaftung drei Immobilien in Leipzig und zwei in Markkleeberg erworben, die in voller Höhe durch Einlagen des AIF finanziert sind.

Die 12 H wurde mit einem Stammkapital von 25 TEUR ebenfalls durch den AIF errichtet. Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 23.04.2019, die Handelsregistereintragung, die nach dem Gesellschaftsvertrag gleichzeitig den Beginn der Gesellschaft markiert, vom 07.06.2019. Geschäftszweck der Gesellschaft ist der gewerbliche Grundstückshandel. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft zwei Immobilienobjekte in Leipzig und Berlin erworben, wobei das Objekt in Berlin Nutzen-Lasten-Wechsel erst zum 01.01.2020 hatte. Infolge von Anfangsverlusten und der vollständigen Fremdfinanzierung der Immobilienankäufe durch Gesellschafter- und Bankdarlehen ist die Gesellschaft zum 31.12.2019 mit 148 TEUR bilanziell überschuldet. Aufgrund eines Rangrücktritts des AIF hinsichtlich eines Teilbetrags seiner Darlehensforderungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR sowie der positiven Fortbestehensprognose liegt eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne nicht vor.

Der Verkehrswert der Beteiligung an der 12 H ist mit 210 TEUR negativ. Dies wurde durch eine Wertberichtigung auf die Darlehensforderungen berücksichtigt.

Anschaffungsnebenkosten sind für die beiden Beteiligungen des ZBI Professional 12 nicht angefallen.

<sup>1</sup> Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

**b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 9,6 Mio. EUR betreffen täglich verfügbare Bankguthaben, die aus Einzahlungen der Anleger resultieren.

Die **Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 11,1 Mio. EUR resultieren aus Gesellschafterdarlehen an die 12 H einschließlich aufgelaufener Zinsen.

Die zum 31.12.2019 ausgewiesenen **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** in Höhe von 1,3 Mio. EUR waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes weitgehend eingezahlt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 369 TEUR betreffen auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

**c) Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Die **Rückstellungen** in Höhe von 404 TEUR und die **Verbindlichkeiten** in Höhe von 2,4 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen Vergütungen und Gebühren für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebsprovisionen, Vertriebsorganisation und -unterstützung), die Vergütung der Verwahrstelle sowie Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes.

**d) Restlaufzeiten**

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

**e) Eigenkapital**

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 28,7 Mio. EUR entspricht dem NIW. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt **I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 10 dargestellt.

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

Unter den Kapitalrücklagen (3,1 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

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

Zum 31.12.2019 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

**5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung****a) Realisiertes Ergebnis**

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** in Höhe von 102 TEUR entfallen ausschließlich auf Zinserträge aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens zur Objektfinanzierung an die 12 H.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 213 TEUR und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 21 TEUR wurden im Berichtsjahr gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW bzw. der vereinbarten Mindestgebühr ermittelt.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 26 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 10,1 Mio. EUR setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR
Initialkosten (Vergütungen für Fondskonzeption / Vertrieb und Vermittlung der Fondsanteile)	10.000
Treuhandvergütung	48
Buchführungskosten	14
Übrige Aufwendungen (insb. Gesellschafterversammlung, Haftungsvergütung der Komplementärin, Rechtskosten)	7
<b>Gesamt</b>	<b>10.069</b>

Insgesamt ergibt sich ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 10,2 Mio. EUR.

#### b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 328 TEUR negative, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 setzt sich zusammen aus Aufwendungen der Neubewertung in Höhe von 235 TEUR aus der Bewertung der Beteiligung an der 12 H sowie in Höhe von 93 TEUR aus der Bewertung der Beteiligung an der F 1201. Diese sind verursacht durch Anfangsverluste und planmäßigen Abschreibungen der Beteiligungsgesellschaften auf Anschaffungsnebenkosten aus Immobilienerwerben, denen wegen des Kaufpreisansatzes der Immobilien keine Erträge aus Wertsteigerungen gegenüberstehen.

### 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	-10.227.417,42	-10.227.417,42
2. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	10.304.116,91	10.304.116,91
3. Gutschrift auf Kapitalkonten <sup>2</sup>	0,00	-76.699,49	-76.699,49
<b>Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
1. Zwischenentnahmen	0,00	-46.020,33	-46.020,33
2. Mittelzufluss (netto)	0,00		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	37.961.350,00	37.961.350,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-10.227.417,42	-10.227.417,42
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-328.019,80	-328.019,80
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	1.326.000,00	1.326.000,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>28.695.892,45</b>	<b>28.695.892,45</b>

<sup>2</sup> Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter **I.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 16 dargestellt.

**c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV**

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	62.609.000,00	62.609.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-26.441.600,00	-26.441.600,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	3.129.950,00	3.129.950,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-46.020,33	-46.020,33
- Gutschrift Vorabgewinne <sup>3</sup>	0,00	76.699,49	76.699,49
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-10.227.417,42	-10.227.417,42
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-328.019,80	-328.019,80
- Belastung Vorabgewinne <sup>3</sup>	0,00	-76.699,49	-76.699,49
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>0,00</b>	<b>28.695.892,45</b>	<b>28.695.892,45</b>

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

Zum 31.12.2019 beläuft sich das Fondsvermögen (NIW) auf 28.695.892,45 EUR. Der AIF wurde zum 15.04.2019 aufgelegt, Vorjahresvergleichszahlen liegen deshalb nicht vor.

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 **I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den Bundesanzeiger und auf der Internetseite [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

Hinweis: Die Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>3</sup> Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter **I.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 16 dargestellt.

## e) Bestand der zum 31.12.2019 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

## (1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks <sup>4</sup>	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum <sup>5</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile <sup>6</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>7</sup>
1	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	1900	1995	01.12.2019	660	-	681	681	0	D, Bt
2	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900	1999	01.12.2019	560	-	1.045	1.045	0	D, Ft, Bt
3	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900	1995 / 2005	01.12.2019	1.352	-	572	158	414	D, Sa, A, Bt
4	12 H	04277	Leipzig	Trittweg 32-46, 52-58	W	1930	2006 / 2007	01.11.2019	6.850	-	5.601	5.324	277	D, Sa, Bt
5	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900	1996 / 2006	01.12.2019	730	-	629	629	0	Bt
6	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900	1995 / 1996	01.12.2019	1.690	-	1.401	1.324	77	D, Si, Sa, Bt
<b>Summe</b>									<b>11.842</b>		<b>9.929</b>	<b>9.161</b>	<b>768</b>	

<sup>4</sup> W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>6</sup> Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

<sup>7</sup> A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

## (2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt <sup>8</sup>	Vermietungsstand Wohnen <sup>8</sup>	Vermietungsstand Gewerbe <sup>8</sup>	Leerstandsquote gesamt <sup>8</sup>	Mietverträge ohne Festlaufzeiten <sup>9</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten <sup>9</sup>	Restlaufzeit in Jahren <sup>9</sup>	Jahresnettokaltmiete in TEUR <sup>10</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote <sup>11</sup>	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR <sup>12</sup>	Fremdfinanzierungs- quote <sup>13</sup>
1	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	82,5%	82,5%	-	17,5%	-	-	-	38	58	20,7%	1.215	63,3%
2	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	76,2%	76,2%	-	23,8%	-	-	-	60	94	26,8%	2.122	54,5%
3	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	86,5%	100,0%	81,4%	13,5%	100,0%	0,0%	-	37	51	15,8%	865	73,1%
4	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	96,1%	95,9%	100,0%	3,9%	100,0%	0,0%	-	461	543	4,4%	11.638	59,3%
5	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	48	57	0,0%	1.298	53,6%
6	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	89,1%	88,4%	100,0%	10,9%	0,0%	100,0%	0,00	99	128	13,2%	2.863	54,1%
<b>Summe</b>					<b>91,8%</b>	<b>91,9%</b>	<b>90,0%</b>	<b>8,2%</b>	<b>87,1%</b>	<b>12,9%</b>	<b>0,00</b>	<b>744</b>	<b>930</b>	<b>9,2%</b>	<b>20.000</b>	<b>58,5%</b>

<sup>8</sup> Basis m<sup>2</sup>-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

<sup>9</sup> Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit

<sup>10</sup> Basis Jahresangabe = vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

<sup>11</sup> Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmieter). Die Leerstände werden zur Planmieter bewertet und in Prozent der Gesamtmieter angegeben.

<sup>12</sup> Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für alle Objekte wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

<sup>13</sup> Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12.

## (3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten <sup>14</sup>	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	44	75	119	9,79	85	84	1	118
2	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.122	76	131	207	9,76	85	84	2	205
3	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	31	53	84	9,71	85	84	1	83
4	12 H	04277	Leipzig	Trittweg 32-46, 52-58	11.638	457	660	1.117	9,60	36	34	62	1.055
5	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	46	80	126	9,71	85	84	2	124
6	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	2.863	103	176	279	9,75	85	84	3	276
<b>Summe</b>					<b>20.000</b>	<b>757</b>	<b>1.175</b>	<b>1.932</b>	<b>9,66</b>			<b>72</b>	<b>1.861</b>

<sup>14</sup> Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2026).

## f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

### (1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes <sup>15</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR <sup>16</sup>	Kaufdatum <sup>17</sup>
1	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	681	0	681	1.215	75	1.290	1.180	01.12.2019
2	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1.045	0	1.045	2.122	118	2.240	2.060	01.12.2019
3	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	158	414	572	865	89	954	840	01.12.2019
4	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	W	5.324	277	5.601	11.638	119	11.757	11.300	01.11.2019
5	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	629	0	629	1.298	31	1.329	1.260	01.12.2019
6	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebnecht-Straße 15, 17, 19	W	1.324	77	1.401	2.863	103	2.966	2.780	01.12.2019
<b>Summe</b>						<b>9.161</b>	<b>768</b>	<b>9.929</b>	<b>20.000</b>	<b>535</b>	<b>20.535</b>	<b>19.420</b>	

Zu dem am 27.06.2019 abgeschlossenen Kaufvertrag für das Objektpaket Leipzig / Markkleeberg erfolgte am 01.11.2019 der Besitzübergang des Objektes Leipzig, Triftweg 32-46 und 52-58, bestehend aus 80 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten. Für die weiteren Objekte mit insgesamt 56 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten war der Besitzübergang einen Monat später zum 01.12.2019.

Darüber hinaus erfolgte im Berichtsjahr ein weiterer Kaufvertragsabschluss durch die Handelsgesellschaft 12 H, der in vorstehender Tabelle nicht enthalten ist, da der Besitzübergang nach Ende des Berichtsjahres erfolgte:

- Mit Kaufvertrag vom 13.09.2019 wurde ein Objekt in Berlin, Mühlenstraße 39, bestehend aus 19 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 4,4 Mio. EUR (zuzüglich geplantem Erhaltungsaufwand 88 TEUR) erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2020.

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

### (2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

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

<sup>16</sup> Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

<sup>17</sup> Übergang von Nutzen und Lasten (Besitzübergang)

## 7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2019
Umlaufende Anteile	62.609
Anteilswert (NIW) in EUR	458,33

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 62,609 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1 TEUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 62.609 liegt. Der AIF wurde zum 15.04.2019 aufgelegt, weshalb Vorjahresvergleichszahlen nicht vorliegen.

Die Aussagekraft des angegebenen Anteilswerts ist während der Beitritts- und Investitionsphase stark eingeschränkt. Durch weitere Einzahlungen von Anlegern, Investitionstätigkeiten und ggf. die Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen. Insbesondere die gezeichneten, aber noch nicht angeforderten Einlagen beeinflussen die Darstellung erheblich, da diese bei der Berechnung des Nettoinventarwertes bzw. des Anteilswertes mangels Fälligkeit noch nicht berücksichtigt werden. Nach Einzahlung und / oder Einforderung der Einlage steigt der Nettoinventarwert entsprechend verzögert an.

Hinweis: Die Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 2,3% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich auf 69,7% des durchschnittlichen NIW. Der hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass es sich um das erste Geschäftsjahr handelt und ein erheblicher Teil der gezeichneten Kommanditeinlagen zum 31.12.2019 noch nicht eingefordert war und deshalb in der NIW-Berechnung nicht berücksichtigt werden konnte.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 507 TEUR berechnet, dies entspricht 1,8% des durchschnittlichen NIW, bzw. der vertraglich vereinbarten Gebühr von 2,1% des notariellen Immobilienkaufpreises. Diese Vergütung wird entsprechend den Ausführungen im Fondsprospekt an den beauftragten Auslagerungspartner durchgeleitet. Weiterführende Informationen zum Vertragskonstrukt siehe Kapitel **II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten** auf Seite 22 dieses Berichtes.

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

Die KVG hat für die Fondsverwaltung im Geschäftsjahr eine pauschale Mindestvergütung in Höhe von 213 TEUR berechnet (Details siehe Kapitel **II.A.3.c)(6) Vergütungen** auf Seite 23 dieses Berichtes). An die Treuhandkommanditistin wurde eine Pauschalvergütung im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB in Höhe von 48 TEUR gewährt.

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditeilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag 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) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB**

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

**8. Sonstige Angaben****a) Ergebnisverteilung**

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

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

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

**b) Entnahmen und anrechenbare Steuern****(1) Entnahmen**

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

Der AIF leistet Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 28.03.2019 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2020), von 3,5% p.a. (ab 01.01.2021), von 4% p.a. (ab 01.01.2022), von 4,25% p.a. (ab 01.01.2023), von 4,5% p.a. (ab 01.01.2026) und von 5,0% p.a. (ab 01.01.2027 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 3% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	2019 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	46.020,33	46.020,33

**(2) Anrechenbare Steuern**

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

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

**(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern**

Die bisherigen Entnahmen erfolgten prognosegemäß und 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	2019 in %	Gesamt in %
Entnahmen	3,0	3,0
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

**c) Steuerliche Verhältnisse****(1) Einkommensteuer**

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

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt 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.

Gemäß prospektiertem Steuerkonzept ging die KVG aufgrund der durch Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15) geänderten Rechtsprechung davon aus, dass sogenannte Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase wie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren Beratungskosten etc.) sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen und deshalb die Rechtsfolgen des § 15b EStG eingreifen, wonach eine Verrechnung der steuerlichen Verluste der Anlaufphase, wenn sie 10% des Eigenkapitals übersteigen, im Entstehungsjahr nicht mit anderen positiven Einkünften des Anlegers, sondern nur mit zukünftigen Überschüssen aus der Beteiligung am ZBI Professional 12 verrechnet werden können.

Im Fondsprospekt wurde weiter darauf hingewiesen, dass unklar ist, ob sich die Finanzverwaltung der neuen Rechtsprechung anschließt und die bisherige Verwaltungspraxis aufgibt.

Inzwischen hat der Gesetzgeber auf die neue Rechtsprechung mit der Einführung des § 6e EStG reagiert. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen weitgehend der bisherigen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, nach der bei modellhaften Fondsgestaltungen, d. h. bei Fonds ohne wesentliche Einflussmöglichkeiten der Anleger auf das Fondskonzept, die Etablierungskosten als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. Wenn diese Aktivierung dazu führt, dass die 10%-Grenze des § 15b EStG nicht überschritten wird, können die Anlaufverluste bei den Kommanditisten im Entstehungsjahr mit anderen (positiven) Einkünften (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit) verrechnet werden.

Die Fondsverwaltung geht für den ZBI Professional 12 jedoch weiterhin von einem sofortigen Abzug der Fondsetablierungskosten als Betriebsausgaben aus, da es sich aufgrund der weitgehenden Mitspracherechte der Anleger bei der Auswahl der Investitionsobjekte nach ihrer Auffassung, die allerdings noch nicht mit der Finanzverwaltung abgestimmt ist, nicht um eine modellhafte Fondsgestaltung mit vorformuliertem Vertragswerk im Sinne des § 6e EStG handelt. Eine Nichtanwendung des § 6e EStG führt für die Anleger zur Verrechnung der konzeptgemäßen Anlaufverluste mit späteren Veräußerungsgewinnen aus der Beteiligung. Inwieweit dies für den einzelnen Anleger steuergünstiger ist, als die Verrechnung zugewiesener Verluste mit den laufenden Einkünften des jeweiligen Veranlagungsjahres, ist von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann somit nur von dem Anleger oder dessen persönlichen steuerlichen Berater beurteilt werden.

## (2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

Bezüglich der bei Vorgängerfonds durchgeführten Betriebsprüfungen wurden die steuerlichen Konzepte des jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Geprüft sind folgende Fonds und Zeiträume: ZBI Professional 1 bis 5 von Laufzeitbeginn bis Fondsauflösung, ZBI Professional 6 von Laufzeitbeginn bis 2015, hinsichtlich der Objektgesellschaften des Fonds bis 2018 bzw. Auflösung, ZBI Professional 7 und 8 von Laufzeitbeginn bis 2015.

## (3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 – 78 80 0).

## d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

## e) Organe und Vertragspartner

### (1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

#### **ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI Partnerships-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 0, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1500

E-Mail: info@zbi.de

### (2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

#### **ZBI Fondsmanagement AG**

Vorstand: Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi-kvg.de

(3) Treuhandkommanditistin

**Erlanger Consulting GmbH**

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen  
Tel.: 0 91 31 - 78 80 0, Fax: 0 91 31 - 78 80 80  
E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

**Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen  
Tel.: 0 91 31 – 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 – 6 30 23 62  
E-Mail: info@asservandum.de

**f) Anlegerausschuss**

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung vom 16.10.2019 erstmalig gewählt. Die Amtszeit begann nach § 19 des Gesellschaftsvertrages mit der Annahme der Wahl durch die Ausschussmitglieder und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2022 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

**Herr Detlev Wurzler**

Buchwalder Straße 14a  
01968 Senftenberg  
Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66  
E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

**Udo Kiechle**

Carl-Zuckermayer-Straße 9  
81927 München  
Tel.: 0 89 - 93 02 251  
E-Mail: udo.kiechle@t-online.de

**Dr. Matthias Köppel**

Schlossplatz 5  
95183 Töpen  
Tel.: 0 92 95 - 91 48 26 oder 01 71 62 70 352  
E-Mail: matthias\_koepfel@web.de

Die erste Sitzung des Anlegerausschusses fand nach Ende des Berichtsjahres am 16.03.2020 infolge der Corona-Krise nicht als Präsenzveranstaltung, sondern als Telefonkonferenz statt. Die Wahl des Vorsitzenden des Anlegerausschusses wurde deshalb vertagt und ist nun in der ersten Präsenzsitzung am 08.09.2020 geplant.

Erlangen, den 07.05.2020

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

**ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller

## II. Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

##### a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 12 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 30.01.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 06.12.2018.

##### c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 15.04.2019. Die Fondsverwaltung ist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ermächtigt, die Zeichnungsphase längstens bis 31.12.2020 zu verlängern. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat die KVG von Ihrem Recht Gebrauch gemacht und die ursprünglich bis zum 31.12.2019 gesetzte Zeichnungsfrist bis 31.12.2020 verlängert. Das Recht der KVG, die Zeichnungsfrist zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, blieb davon unberührt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist die Beendigung der Platzierungsphase zum 30.09.2020 geplant.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit um bis zu drei Geschäftsjahre zu verlängern.

##### d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital und umlaufende Anteile

		Kapital per 31.12.2019 in EUR
<b>Komplementärin</b>	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
<b>Kommanditisten</b>	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.270 Treuhandverträgen	62.599.000
<b>Summe Gesellschaftskapital</b>		<b>62.609.000</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>62.609</b>

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt zum 31.12.2019 65,7 Mio. EUR und war in Höhe von rund 38 Mio. EUR (inklusive Agio) einbezahlt. Ende Dezember 2019 erfolgte die Anforderung der offenen Einlagen bei allen Anlegern mit Annahmedatum bis zum 25.08.2019 und Anfang Februar 2020 für alle Anleger mit Annahme bis 30.11.2019. Weitere Abrufe werden in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit vorgenommen.

##### e) Haftenlage

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

### 2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

#### 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 und § 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 25 unter **II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erzielt werden.

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

#### **b) Steuerung des AIF**

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in der Regel monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt werden und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandhaltung / Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und/ oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

Der Bereich Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert. Dabei werden die festgelegten Zahlen mit dem Markt durch das Einholen von Verkehrswertgutachten abgeglichen. Nach Verkauf eines Objektes erfolgt nach Abrechnung des Geschäftes ein Abgleich des erreichten Ergebnisses mit den geplanten Zahlen.

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

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

#### **c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten**

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritten mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Mit der Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften, welche alle ZBI-gruppenintern geführt werden, steht die KVG in ständigem Kontakt.

### **3. Angaben zur externen KVG**

#### **a) Vertragliche Grundlagen**

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

Mit den Nachträgen Nummer 1 und 2 wurden zur Erreichung der durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG geltenden Umsatzsteuerfreiheit für Fondsverwaltungsleistungen die Erbringung der Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf in den Geschäftsbesorgungsvertrag aufgenommen und die Fälligkeit der Gebühr (ursprünglich bei Kaufvertragsabschluss neu bei Besitzübergang der erworbenen Immobilien) geändert. Weitere Details hierzu sind in den Abschnitten **II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten** auf Seite 22 und **II.A.3.c)(6) Vergütungen** auf Seite 23 dargestellt.

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

#### b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

#### c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

##### (1) Dauer

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

##### (2) Kündigungsrechte

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

##### (3) Umfang

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

##### (4) Haftungsregelungen

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

##### (5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	22.05.2019	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen <sup>18</sup>	AIF	15.04.2019
5	10.04.2019	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	15.04.2019
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter <sup>18</sup>	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter <sup>18</sup>	KVG	01.01.2014
8	21.01.2020	IT-Betrieb <sup>18</sup>	KVG	01.01.2020
9	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter <sup>18</sup>	KVG	01.02.2014
10	30.10.2015	Compliance-Beauftragter <sup>18</sup>	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision <sup>18</sup>	KVG	01.01.2017

<sup>18</sup> Kostenträger ist die KVG

## (6) Vergütungen

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

Nr. <sup>19</sup>	Vergütungen	Höhe <sup>20</sup>	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,75%	Durchschnittliche NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300 TEUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktionsberatung Ankauf <sup>21</sup>	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftersantritt jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
4	Transaktionsberatung Verkauf <sup>21</sup>	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftersantritt jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (5% p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

#### 4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

<sup>19</sup> Begrenzung der Gebühren Nummer 1-3 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin und Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,95% p.a. (in der Liquidationsphase auf maximal 4,20% p.a.) der Summe aus dem durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

<sup>20</sup> Die Vergütungen gemäß Nummer 1-4 sind durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze enthalten keinen Umsatzsteueranteil.

<sup>21</sup> Die Vergütung wird an das beauftragte Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

## B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind ab Seite 30 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

### a) Zeichnungsphase

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 15.04.2019. Die Fondsverwaltung ist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ermächtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungsphase längstens bis 31.12.2020 zu verlängern. Mit Beschluss vom 24.10.2019 hat die KVG dies genutzt und die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bis 31.12.2020 verlängert. Das Recht der KVG, die Zeichnungsfrist zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, blieb davon unberührt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist die Beendigung der Platzierungsphase zum 30.09.2020 geplant.

Im Berichtsjahr konnten Anlagegelder in Höhe von 62,6 Mio. EUR (zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 3,1 Mio. EUR) eingeworben werden, so dass sich zum 31.12.2019 eine Zeichnungssumme von insgesamt 65,7 Mio. EUR ergibt. Es beteiligten sich 1.270 Anleger.

### b) Investitionen

#### (1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 144 Mieteinheiten (davon 136 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 9.929 m<sup>2</sup> (davon 9.161 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 768 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) halten. Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 14 unter **I.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum** im Detail dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis und den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt). Die Besitzübergänge der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte erfolgten erst zwei bzw. einen Monat vor Berichtsjahresende, so dass aufgrund der kurzen Haltedauer in diesem Bericht kein entwickelter Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) dargestellt wird. Die Investitionen des AIF wurden bisher ausschließlich in Sachsen getätigt.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2019 <sup>22</sup>	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt
<b>Summe AIF</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>26,11</b>
<b>davon Bestandsobjekte</b>	<b>8.363</b>	<b>8.363</b>	<b>28,40</b>
<b>davon Handelsobjekte</b>	<b>11.638</b>	<b>11.638</b>	<b>24,69</b>

Aus eingeworbenen Anlagengeldern stand dem AIF zum Stichtag ein weiteres Investitionsvolumen in Höhe von rund 65 Mio. EUR zur Verfügung. Davon war ein Großteil durch die Allokation mehrerer Objektportfolios bereits verplant (nähere Informationen hierzu siehe unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 30).

#### (2) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aufgrund der erst kurz vor Ablauf des Berichtszeitraumes erfolgten Besitzübergänge keine wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen durchgeführt.

<sup>22</sup> Alle Objekte wurden im Berichtsjahr erworben und gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt. Details hierzu unter **I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** auf Seite 12 dieses Berichtes.

**c) Finanzierung****(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr**

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt	Nominal-betrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zins- bindung	Laufzeit Darlehens- vertrag
F 1201	Portfolio Leipzig Markkleeberg (Bestandsobjekte)	4.800	0,83	endfällig	30.09.2029	30.09.2029
12 H	Portfolio Leipzig Markkleeberg (Handelsobjekt)	6.900	0,83	endfällig	30.09.2029	30.09.2029

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen hinsichtlich der Zinsbindung (Restlaufzeit) zum Ende des Berichtszeitraumes im langfristigen Bereich (länger als fünf Jahre). Die in der Tabelle ausgewiesenen Nominalbeträge sind zum Berichtsstichtag identisch mit den effektiven Darlehensständen.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen müssen 36 Monate nach Vertriebsbeginn laufend eingehalten werden (spätestens zum 15.04.2022). Der Fonds hat die Anlagegrenzen zum Geschäftsjahresende durch die laufende Platzierungs- und Investitionsphase noch nicht eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 21% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten und muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also ab dem 15.10.2020, dauerhaft eingehalten werden.

**e) Immobilienbewirtschaftung****(1) Vermietungsstand**

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2019 in %	Einheiten 31.12.2019 in %
Bestand	86,2	85,0
Handel	96,1	95,2
<b>Gesamtbestand</b>	<b>91,8</b>	<b>91,0</b>

**(2) Jahresnettokaltniete und Durchschnittsmiete**

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltniete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 744 TEUR.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m<sup>2</sup> stellt sich betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten wie folgt dar:

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2019 in EUR/m <sup>2</sup>	Gewerbe 31.12.2019 in EUR/m <sup>2</sup>	Gesamt 31.12.2019 in EUR/m <sup>2</sup>
Bestand	6,23	6,60	6,27
Handel	7,05	6,21	7,00
<b>Gesamtbestand</b>	<b>6,72</b>	<b>6,45</b>	<b>6,70</b>

**f) Liquidität**

Zum 31.12.2019 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 15,1 Mio. EUR.

**g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse**

Die Bestellung der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Wirtschaftsprüfer für das Rumpfgeschäftsjahr 30.01.2019 bis 31.12.2019 erfolgte mit schriftlichem Beschluss der Gründungsgesellschafterin vom 04.03.2019.

Am 16.10.2019 fand in den Räumlichkeiten des Sheraton Carlton Hotels in Nürnberg die 1. ordentliche Gesellschafterversammlung statt. In der Gesellschafterversammlung erfolgten neben dem Bericht der Fondsverwaltung und diversen Beschlussfassungen der Gesellschafter die Wahl und Ermächtigung des Anlegerausschusses. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 03.02.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

## C. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft bewegte sich im Jahr 2019 weiter auf dem Wachstumspfad und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen, die Wachstumsdynamik hat sich aber erneut deutlich verlangsamt. Nach Zuwachsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5% im Jahr 2017 und 1,5% im Jahr 2018, betrug der Anstieg in 2019 nur noch 0,6%. Dabei ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes das BIP im 4. Quartal gegenüber dem Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt nicht mehr gestiegen, nachdem im 1. Quartal ein Zuwachs von 0,5%, im 2. Quartal ein Rückgang um 0,2% und im 3. Quartal wieder ein Anstieg um 0,2% erzielt wurde.

Als Konjunkturstütze erwiesen sich auch in 2019 vor allem die durch den hohen Beschäftigungsstand, eine spürbare Erhöhung der Realeinkommen und aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus unattraktive Geldanlagen getriebene privaten Konsumausgaben, die sich im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6% erhöhten. Zum Wachstum überproportional beigetragen haben daneben die öffentlichen Konsumausgaben (+2,5%) infolge eines starken Beschäftigungsaufbaus im öffentlichen Dienst sowie die Bauinvestitionen (+3,8%) und die Forschungs- und Entwicklungsinvestitionen (+2,7%). Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen dagegen nur um 0,4% und entwickelten sich damit unterdurchschnittlich. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, die neben den Anlageinvestitionen auch die Vorratsveränderungen umfassen, gingen im Vorjahresvergleich um 1,7% zurück. Auch der Außenhandel leistete keinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum, obwohl die Exporte um 0,9% zunahmen. Dieser Anstieg ging aber mit einem Vorratsabbau und den mit 1,9% stärker gestiegenen Importen einher.

Auf Seiten der Wirtschaftsbereiche verzeichnete das Baugewerbe, auch dank der günstigen Finanzierungsbedingungen, mit einem Anstieg um 4% den stärksten Zuwachs, gefolgt von den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit einem Anstieg um jeweils 2,9%. Demgegenüber ging die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes um 3,6% zurück. Betroffen von dem Rückgang waren vor allem die Automobilindustrie aber auch andere stark exportorientierte Schlüsselbranchen wie der Maschinenbau sowie die Elektro- und Chemieindustrie.

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich auch in den Arbeitsmarktdaten des Jahres 2019 wider. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen aufgrund des starken Wirtschaftswachstums des 1. Quartals 2019 im Jahresdurchschnitt um rund 402.000 Personen und erreichte die Marke von 45,26 Mio. Gleichzeitig reduzierten sich die Zahl der Arbeitslosen um 73.000 auf 2,27 Mio. und die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,2% auf 5%. Im Jahresverlauf wirkte jedoch die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Arbeitsmarktentwicklung entgegen, so dass zum Jahresende 2019 im Vergleich zu Dezember 2018 ein leichter Anstieg der Arbeitslosenzahl um 17.000 auf 2,23 Mio. zu verzeichnen war.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4% und erreichte im Dezember 2019 einen Wert von 1,5%. Gegenüber dem Vorjahr, in dem die durchschnittliche Steigerungsrate noch 1,8% betrug, hat sich die Inflationsrate damit spürbar abgeschwächt.

Die Zinsentwicklung war im Jahr 2019 ebenfalls rückläufig. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen unverändert bei 0%. Zehnjährige Bundesanleihen wiesen während des gesamten Jahres negative Renditen auf und auch die Zinssätze für Wohnungsbaukredite erreichten in 2019 historisch niedrige Werte.

#### b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war im Jahr 2019 trotz weiter gesunkener Anfangsrenditen und der Verschärfung regulatorischer Eingriffe zur Begrenzung des Mietenanstiegs ungebrochen hoch. Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate zufolge, belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf rund 370 Verkäufe mit etwa 144.000 Einheiten und einem Umsatz von 19,5 Mrd. EUR. Damit wurde das bereits gute Ergebnis des Jahres 2018 mit 133.000 Einheiten und einem Umsatz von 16,3 Mrd. EUR nochmals übertroffen. Besonders zugelegt haben aufgrund eines erhöhten Angebots Projektentwicklungen sowie Sonderwohnformen wie Studenten- und Mikroapartments und barrierefreies Wohnen, die zusammen einen Marktanteil von rund 30% erreichten. Dementsprechend hat sich der Anteil der Investitionen in größere Bestandsimmobilien, die den Wohn-Investmentmarkt traditionell dominieren, von 54,5% auf 49,1% reduziert.

Infolge der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigenden Baukosten zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2019 mit allerdings sich abflachender Tendenz erneut kräftig an. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im 4. Quartal 2019 im Vorjahresvergleich um 6,4%, nachdem für das Vorjahr noch ein Anstieg um 8% ermittelt wurde. Bei Mehrfamilienhäusern betrug der Anstieg 6,2% gegenüber einem Plus von 8,4% im 4. Quartal des Vorjahres. In den sieben großen Metropolstädten legten die Mieten im Vergleich zum Vorjahresquartal nur noch um 2,9% zu. Damit verfestigte sich die Einschätzung des vdp, dass das erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten weitere Preissteigerungen schwierig macht und die Nachfrage zunehmend in das preisgünstigere Umfeld ausweicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen mit einem Anstieg um 5,5% gegenüber 7,0% im Vorjahr ebenfalls eine sich abschwächende Preisdynamik aus. Diese betrifft Kaufpreise und Mieten gleichermaßen. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,6% (Vorjahr 4,9%) und bei Bestandsbauten 2,5% (Vorjahr 3,5%) angezogen haben, wobei A- und B-Städte geringere Steigerungsraten aufweisen als C- und D-Städte.

## 2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase.

Der Start für den Vertrieb von Fondsanteilen (Beginn der Zeichnungsphase) war am 15.04.2019. Bis zum Ende des Geschäftsjahres am 31.12.2019 konnten 62,6 Mio. EUR Kommanditkapital (nominal) eingeworben werden. Die Zeichnungssumme inklusive Agio beläuft sich auf 65,7 Mio. EUR. Davon waren zum Berichtsstichtag rund 38 Mio. EUR durch die Anleger einbezahlt.

Zur Investition der eingeworbenen Kundengelder wurden mit Besitzübergang im Geschäftsjahr insgesamt 136 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von 20 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 20,5 Mio. EUR angekauft.

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr der Kaufvertrag für das aus 19 Wohneinheiten bestehende Objekt Berlin, Mühlenstraße 39 zu einem Kaufpreis von 4,4 Mio. EUR und einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von insgesamt 4,4 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.01.2020 und somit nach Berichtsstichtag.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und beurkundeten Objekte, lag zum Berichtsstichtag ein Investitionsstand in Höhe von 24,4 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und rund 25 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen vor.

Für weitere Investitionen stand dem AIF unter Berücksichtigung der vorgenannten Käufe noch ein Investitionsvolumen von rund 65 Mio. EUR zur Verfügung, welches in attraktive Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden werden soll. Ein Teil dieser Gelder ist bereits durch die Allokation mehrerer Objektportfolios verplant.

Die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte waren zum 31.12.2019 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt.

Der NIW des AIF beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 28,7 Mio. EUR. Der AIF wurde zum 15.04.2019 aufgelegt, dementsprechend liegen keine Vorjahresvergleichszahlen vor.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 62.609 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 62.609 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag bei 458,33 EUR. Es ist zu beachten, dass die Aussagekraft des angegebenen Anteilswerts während der Beitritts- und Investitionsphase stark eingeschränkt ist. Durch weitere Einzahlungen von Anlegern, Investitionstätigkeiten und ggf. die Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen. Insbesondere die gezeichneten, aber noch nicht angeforderten Einlagen in Höhe von 26,6 Mio. EUR beeinflussen die Darstellung erheblich, da diese bei der Berechnung des Nettoinventarwertes bzw. des Anteilswertes mangels Fälligkeit noch nicht berücksichtigt werden, diese jedoch bei der Anzahl der ausgegebenen Anteile bereits einfließen. Nach Einzahlung und / oder Einforderung der Einlage steigt der Nettoinventarwert entsprechend verzögert an.

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

### 3. Lage der Gesellschaft

#### a) Ertragslage

Die Ertragslage des AIF war im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr geprägt durch die Platzierung von Fondsanteilen und daraus resultierenden einmaligen Initialkosten in Höhe von 10,0 Mio. EUR für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung. Die laufenden Fondskosten in Höhe von 329 TEUR wurden durch die Zinserträge in Höhe von 102 TEUR aus dem Gesellschafterdarlehen an die 12 H nur zum Teil gedeckt, so dass auch diese zu dem negativen realisierten Ergebnis von 10,2 Mio. EUR beigetragen haben.

Die Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H ergab einen negativen Ergebnisbeitrag von 328 TEUR, so dass das Gesamtergebnis des Rumpfgeschäftsjahres einen Fehlbetrag von 10,6 Mio. EUR ausweist.

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 28,7 Mio. EUR. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 2,8 Mio. EUR errechnet sich bezogen auf die Bilanzsumme von 31,5 Mio. EUR eine Eigenkapitalquote von 91%.

##### (2) Investitionen

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr hat die Gesellschaft in ihre Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H insgesamt 20,4 Mio. EUR zur Immobilienfinanzierung investiert. Hiervon entfallen 9,2 Mio. EUR auf Kapitaleinlagen in die F 1201 und 11,2 Mio. EUR auf an die 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen.

##### (3) Liquidität

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr konnten aufgrund der Einlagen der Kommanditisten sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllt werden. Zum 31.12.2019 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 9,6 Mio. EUR sowie eingeforderte Kommanditeinlagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Für weitere Investitionen stehen darüber hinaus noch gezeichnete, aber noch nicht eingeforderte Kommanditeinlagen in Höhe von 26,4 Mio. EUR zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit des AIF ist damit weiter sichergestellt.

#### c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 9,1 Mio. EUR, liquide Mittel in Höhe von 9,6 Mio. EUR, der 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11,1 Mio. EUR sowie eingeforderte ausstehende Einlagen der Kommanditisten in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Die Vermögenslage spiegelt damit die Vermögenslage eines sich in der Platzierungs- und Investitionsphase befindlichen AIF wider.

#### d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2019 ist konzeptionsbedingt und entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

#### e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

## D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zur Erstellung des Berichtes enthalten.

### a) Zeichnungsphase

Nach dem Bilanzstichtag konnten weitere Anlegergelder eingeworben werden, sodass zum 31.03.2020 ein Zeichnungsvolumen von 99,6 Mio. EUR nominal (104,5 Mio. EUR inklusive Agio) vorlag. Zum vorgenannten Stichtag haben sich 1.986 Anleger am ZBI Professional 12 beteiligt.

### b) Investitionen

Mit Kaufvertragsabschluss am 13.09.2019 wurde das Objekt Berlin, Mühlenstraße 39, bestehend aus 19 Wohneinheiten, für die Immobilien-Gesellschaft 12 H zu einem Kaufpreis in Höhe von 4,4 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 88 TEUR) erworben. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.01.2020.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Besitzübergangs hat sich das Immobilienportfolio der Immobilien-Gesellschaften wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.03.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.03.2020	Summe Einheiten 31.03.2020	Summe Einheiten 31.12.2019	Veränderung
Bestand	56	4	60	60	0
Handel	99	4	103	84	+19
<b>Summe AIF</b>	<b>155</b>	<b>8</b>	<b>163</b>	<b>144</b>	<b>+19</b>

Im April 2020 wurden folgende Kaufverträge beurkundet:

- Am 09.04.2020 erfolgte die Beurkundung eines Objektpaketes an den Standorten in Essen, Mühlheimer Straße 79 u.a. und Dinslaken, Grabenstraße 1-5 u.a. mit 153 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten, zu einem Kaufpreis in Höhe von 17,9 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 969 TEUR). Der Besitzübergang soll zum 01.07.2020 erfolgen.
- Am 17.04.2020 wurde ein Portfolio in Neuss, Hafestraße 58-60, bestehend aus 20 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von 5,3 Mio. EUR erworben. Für Erhaltungsaufwand wurde ein Betrag von 227 TEUR kalkuliert. Der Besitzübergang ist zum 01.06.2020 geplant.

### c) Gesellschafterbeschlüsse

In Vertretung der Gesellschafterversammlung hat der Anlegerausschuss im laufenden Jahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen getroffen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschluss-ergebnis	Bemerkung
31.03.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektpaketes in Essen (Mühlheimer Straße 79 u.a.) und Dinslaken (Grabenstraße 1-5 u.a.)	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Immobilien-Gesellschaft F 1201 zum 09.04.2020 erworben. Der Besitzübergang ist zum 01.07.2020 geplant.
31.03.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Portfolios in Neuss, Hafestraße 58-60	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 12 H zum 17.04.2020 erworben. Der Besitzübergang ist zum 01.06.2020 geplant.

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

## E. Risikobericht

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

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

### 1. 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.

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

### 2. Wesentliche Risiken des AIF

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

#### a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

#### b) Liquiditätsrisiken

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

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

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. 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, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzaufgaben, Instandhaltungsver-säumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine rollierende Zwölf-Monats-Planung ist. Daraus ist festzustellen, dass der AIF und seine Beteiligungsgesellschaften ihre Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen können.

#### **c) Marktpreisrisiken**

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

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

Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken als bedeutend, die Eintrittswahrscheinlichkeit im Hinblick auf die durch den AIF verfolgte Investitions- und Desinvestitionsstrategie und die langjährige Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe lediglich als mittel einzuschätzen.

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- 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 von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk 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.

### **3. Gesamteinschätzung der Risikosituation**

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes waren keine den Bestand der Gesellschaft oder die Erreichung der Anlageziele des AIF gefährdenden Risiken erkennbar.

## F. Prognosebericht

### a) Wirtschaftliches Umfeld

Die Ausbreitung des Coronavirus und die damit verbundenen massiven Einschränkungen der privaten und wirtschaftlichen Aktivitäten werden Deutschland und viele andere Volkswirtschaften im Jahr 2020 nach inzwischen einhelliger Auffassung in eine tiefe Rezession rutschen lassen, deren konkreten Ausprägungen und Folgen noch nicht absehbar sind.

Auch die Immobilienmärkte werden durch die Corona-Krise Beeinträchtigungen erfahren. Die Coronavirus-Pandemie wird nach Einschätzung der Experten schon allein wegen der Kontakt- und Reisebeschränkungen zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivitäten auf den Immobilienmärkten führen und auch Einfluss auf die Immobilienpreise und Mieten haben. Das Ausmaß wird insbesondere von der Dauer der Krise abhängen und kann derzeit von keinem Experten eingeschätzt werden. Für den Teilmarkt Wohnimmobilien wird aufgrund der guten Rahmenbedingungen (Wohnungsknappheit, günstige Finanzierungsmöglichkeiten, geringere Krisenanfälligkeit, fehlende Alternativen mit vergleichbarem Risikoprofil), neben Logistik- und Gesundheitsimmobilien noch die stabilste Entwicklung erwartet.

### b) Entwicklung des ZBI Professional 12

Der ZBI Professional 12 befindet sich in der Platzierungs- und Investitionsphase.

Es wird angestrebt bis zum Ende der Platzierungsphase ein möglichst hohes Beteiligungskapital einzuwerben und die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu investieren.

Die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten sollen entwickelt werden, um damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 2% p.a. berücksichtigt. Zur Erreichung für die Mietentwicklung ist unter anderem die Umsetzung von Wohnungs- und Gebäudesanierungen geplant. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie und einer damit einhergehenden drohenden Rezession in Deutschland, besteht das Risiko, dass die Fondsplanung (z.B. Investitionen, Mietanpassungen, Sanierungen) nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Aufgrund der anhaltenden Dynamik ist eine langfristige valide Planung der weiteren Entwicklung derzeit nur eingeschränkt möglich. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die für das Geschäftsjahr 2020 prognostizierten Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3% p.a. des eingezahlten Kommanditkapitals und des Agios pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2020 ist plangemäß erfolgt.

Die Fondsverwaltung geht weiterhin insgesamt von einer positiven oder zumindest gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Professional 12 im Geschäftsjahr 2020 aus, sofern die zuvor beschriebenen wirtschaftlichen Auswirkungen nicht dauerhaft bestehen.

## G. Sonstige Angaben

### 1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

#### a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

#### b) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	212.876,71 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen <sup>23</sup>	511.350,02 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	20.718,97 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	1.523,20 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	47.600,00 EUR
<b>Summe</b>		<b>794.068,90 EUR</b>

#### c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

##### (1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.636.032,39 EUR
Davon feste Vergütungen	4.326.032,39 EUR
Davon variable Vergütungen	310.000,00 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	96
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der im Geschäftsjahr 2019 geänderten 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 Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.714.311,42 EUR
Davon an Führungskräfte	1.454.814,43 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	259.496,99 EUR

<sup>23</sup> Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

**d) 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:

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	Vertragsabschluss über Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 22 unter <b>II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten</b>
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	<p>Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ankaufsfaktor</li> <li>Belastungsgrenze</li> <li>Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung</li> </ul> <p>Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.</p>	<p>Ausführungen zu</p> <p>Ankaufsfaktor Seite 24 unter <b>II.B.b)(1) Immobilienportfolio</b></p> <p>Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 25 unter <b>II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen</b></p> <p>Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 25 unter <b>II.B.c) Finanzierung Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr</b></p>

**2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB****a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z.B. „side pockets“-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

**b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

### c) **Aktuelles Risikoprofil**

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Der Investitionsschwerpunkt zum Stichtag 31.12.2019 lag auf Basis der Verkehrswerte zu 100% in Sachsen (Leipzig und Markkleeberg). Seit dem 01.01.2020 befindet sich ein weiteres Objekt am Standort Berlin im Bestand, wodurch der Fonds weiter diversifiziert werden konnte. Der Fonds befindet sich derzeit in der Platzierungs- und Investitionsphase und somit im Aufbau. Im Zuge der zukünftigen Investitionstätigkeit ist eine weitere Diversifizierung der Standorte zu erwarten.

Zum 31.12.2019 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 65,7 Mio. EUR. Bis zum Berichtszeitpunkt 31.03.2020 konnten bereits weitere Gelder eingeworben werden, so dass ein Zeichnungsvolumen von 99,6 Mio. EUR nominal (104,5 Mio. EUR inklusive Agio) vorlag.

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte der Fonds über ein offenes Investitionsvolumen von rund 65 Mio. EUR.

Der Marktwert<sup>24</sup> der zum 31.12.2019 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 20 Mio. EUR und inklusive des zum 01.01.2020 übergegangenen Objektpaketes 24,35 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 11,7 Mio. EUR nominal. Das gesamte Fremdkapital ist langfristig, also länger als fünf Jahre aufgenommen.

Der Leerstand der Objekte im Bestand lag zum Stichtag bei rund 9% (Basis vermietbare Einheiten). Die ersten Objekte des AIF gingen zum 01.11.2019 über, so dass die Haltedauer für einen aktiven Leerstandsabbau noch zu kurz war.

Im Berichtsjahr wurden die Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel **I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** auf Seite 7). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsholding im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt wird. Des Weiteren bestehen Rangrücktritte der Fondsholding. Gemäß der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des AIF und der Beteiligungsgesellschaften gesichert.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Aufgrund der staatlichen Maßnahmen (Ausgangsbeschränkungen, Verbot von wirtschaftlichen Aktivitäten) ist davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. **Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie** stellen sich wie folgt dar:

#### *Risiko der Abwertung von Immobilien*

Es besteht das Risiko, dass sich die Immobilienpreise verringern, d. h. der Marktwert von einzelnen oder allen Immobilien des Portfolios der Fondsgesellschaft niedriger bewertet werden als noch zum letzten Bewertungsstichtag („Abwertung“). Die Abwertung kann aus einem Rückgang der Investitionstätigkeit von Unternehmen und einer dadurch sinkenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien und / oder durch Mietausfälle, die sich in der Bewertung von Immobilien widerspiegeln, resultieren. Eine Abwertung hat zur Folge, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erreicht werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und damit auf die Höhe der Auszahlungen an den Anleger ergeben.

#### *Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen*

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Umfangreiche staatliche Regelungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie schließen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner ist die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.09.2020 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen, insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können.

<sup>24</sup> Gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB wird der Kaufpreis als Markt-/Verkehrswert ausgewiesen.

*Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien*

Während der noch andauernden Zeichnungsfrist der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass das eingesammelte Kapital mangels adäquaten Angebots an Immobilien nicht wie prognostiziert investiert werden kann. Umgekehrt besteht zum aktuellen Zeitpunkt das Risiko, dass die Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht möglich oder nur zu einem geringeren Verkaufspreis möglich ist. Die daraus möglichen Ertragseinbußen aus der Bewirtschaftung und dem Handel von Immobilien können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben.

*Risiko durch einen Nachfragerückgang nach Anteilen des AIF*

Angesichts der derzeit noch nicht absehbaren, gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie besteht das Risiko, dass die Nachfrage nach Anteilen an der Fondsgesellschaft zurückgeht. Dies könnte zur Folge haben, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet wird. Rentable Objekte könnten somit nicht angekauft werden und die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft von der Fondskalkulation negativ abweichen.

Die ZBI Fondsmanagement AG versucht durch ein aktives Risikomanagement die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen aktiv gegenzusteuern. **Eine fondsbezogene Sensitivitätsanalyse zur Coronavirus-Pandemie zeigt im Ergebnis, dass die Auszahlungen an die Anleger im Betrachtungszeitraum (laufendes und folgendes Geschäftsjahr) weiterhin prospektgemäß darstellbar sind. Weitere Analysen bis zum Ende der Fondslaufzeit werden in Abhängigkeit von der Entwicklung der Gesamtsituation erstellt.**

**d) Leverages**

Änderungen des maximalen Umfangs, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 76,33% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 109,93%.

Erlangen, den 07.05.2020

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

**ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller

### III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 30. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 30. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 30. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

##### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

##### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

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

Darüber hinaus

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

zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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

##### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend

beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 7. Mai 2020

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 07.05.2020

##### **ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

##### **ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller