

ZBI Fondsmanagement AG | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresbericht 2019 / 2020 wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Dezember 2020

**ZBI Fondsmanagement AG
Der Vorstand**

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

Vorstand:
Fabian John
Christian Reißing
Michiko Schöller
Thomas Wirtz

Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer




Sitz der Gesellschaft:
Erlangen
Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 14323
USt-ID: DE286288585

Bankverbindung:
VR-Bank Erlangen
IBAN: DE42 7636 0033 0002 5975 60
BIC: GENODEF1ER1

ZBI WohnWert

Jahresbericht 2019 / 2020

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

Glossar

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

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	9
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	9
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	10
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	16
8. Sonstige Angaben	17
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	21
3. Angaben zur externen KVG	22
4. Angaben zur Verwahrstelle	24
B. Tätigkeitsbericht	25
C. Wirtschaftsbericht	30
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	30
2. Geschäftsverlauf	31
3. Lage der Gesellschaft	32
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	33
E. Risikobericht	34
1. Risikomanagementsystem	34
2. Wesentliche Risiken des AIF	34
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation	36
F. Prognosebericht	37
1. Wirtschaftliches Umfeld	37
2. Entwicklung des ZBI WohnWert	37
G. Sonstige Angaben	38
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB	38
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB	39
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	42
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	46

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

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2019 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Sachanlagen	14.262.000,00	49,27	7.960.000,00	75,83
2. Anschaffungsnebenkosten	1.372.541,71	4,74	871.987,92	8,31
3. Beteiligungen	11.252.212,51	38,87	0,00	0,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	8.203.677,41	28,34	5.183.650,79	49,38
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	46.851,98	0,16	14.274,85	0,14
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	30.563,75	0,11	0,00	0,00
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.321.400,00	4,56	5.150,00	0,05
d) Andere Forderungen	0,00	0,00	21.230,94	0,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	59.202,91	0,20	0,00	0,00
Summe Aktiva	36.548.450,27		14.056.294,50	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	341.098,80	1,18	97.369,95	0,93
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	6.578.828,56	22,73	3.311.133,33	31,55
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	657.137,74	2,27	144.207,61	1,37
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	33,33	0,00	0,00	0,00
b) Andere	17.861,10	0,06	4.450,65	0,04
5. Passive Rechnungsabgrenzung	7.049,35	0,02	2.598,06	0,02
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteile Kommanditisten	26.850.694,12	92,76	9.079.466,67	86,50
- Kapitalrücklagen	980.370,00	3,39	334.710,00	3,19
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	1.115.377,27	3,85	1.082.358,23	10,31
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>28.946.441,39</i>	<i>100,00</i>	<i>10.496.534,90</i>	<i>100,00</i>
Summe Passiva	36.548.450,27		14.056.294,50	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	666.305,49	372.198,43
b) Zinsen und ähnliche Erträge	30.063,75	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	643,04	3.171,04
Summe der Erträge	697.012,28	375.369,47
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-98.216,84	-59.303,30
b) Bewirtschaftungskosten	-500.598,96	-313.771,76
c) Verwaltungsvergütung	-244.629,56	-95.239,77
d) Verwahrstellenvergütung	-10.392,52	-4.518,11
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-27.952,35	-19.575,00
f) Sonstige Aufwendungen	-2.930.976,64	-1.055.141,14
Summe der Aufwendungen	-3.812.766,87	-1.547.549,08
3. Ordentlicher Nettoertrag	-3.115.754,59	-1.172.179,61
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.115.754,59	-1.172.179,61
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	222.000,00	290.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-72.787,49	0,00
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-116.193,47	-79.942,19
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	33.019,04	210.057,81
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.082.735,55	-962.121,80

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** (im Folgenden ZBI WohnWert, 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 10782 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.

Im Geschäftsjahr 2019 / 2020 befand sich der AIF noch in der Platzierungsphase, die am 30.06.2020 beendet wurde.

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH vertreten. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag alleine die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Fondsmanagement AG berechtigt und verpflichtet. Sie bildet die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 22.11.2016 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Komplementärin alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die KVG 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.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich sowohl auf die Fondsgesellschaft als auch auf die gemäß § 271 Absatz 3 KAGB zur Bewertung der Beteiligung aufzustellende Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH.

Die **Sachanlagen** (Immobilien) werden gemäß § 271 Absatz 1 in Verbindung mit § 168 Absatz 2 KAGB mit dem Verkehrswert, das heißt dem Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Eigenschaften zu erzielen wäre (§ 2 Nummer 5 KARBV), angesetzt. Nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen, es sei denn, die KVG ist der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. In diesem Fall ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Soweit nicht der Kaufpreis anzusetzen ist, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte für drei Immobilien der Fondsgesellschaft unter dem Datum 30.06.2020. Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte fand aufgrund der Coronavirus-Pandemie dabei nicht statt und soll gemäß einer entsprechenden Vorgabe der BaFin nachgeholt werden. Mögliche Auswirkungen der Pandemie wurden bei der Beurteilung der Marktlage berücksichtigt.

Beim Immobilienerwerb anfallende **Anschaffungsnebenkosten** werden 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.

Bei Beteiligungsgesellschaften, die gewerblichen Grundstückshandel betreiben und deshalb der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener Verlustvträge passive latente Steuern gebildet.

Die Bewertung der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen werden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

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 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) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Die **Sachanlagen** (14,3 Mio. EUR, Vorjahr 8,0 Mio. EUR) umfassen den Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar und Witten.

Aus der Bewertung der in den Vorjahren erworbenen Immobilien in Berlin, Nürnberg und Witten zum Gutachterwert ergab sich ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 222 TEUR. Die Immobilien in Weimar, Braunschweig und Magdeburg wurden gemäß den Vorschriften des KAGB mit dem Kaufpreis von 6,1 Mio. EUR bewertet.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen **Anschaffungsnebenkosten** (1,4 Mio. EUR, Vorjahr 0,9 Mio. EUR) haben sich durch Zugänge in Höhe von 617 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 116 TEUR in Summe um 501 TEUR erhöht.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält eine Beteiligung von 100% an der Immobilien-Gesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen, die zum 30.06.2020 einen Verkehrswert von 11,3 Mio. EUR aufweist.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2019 / 2020 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹
ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen	WW H	28.10.2019	100,0%	11.312	-13	11.252

Die WW H wurde durch den AIF mit Gesellschaftsvertrag vom 28.10.2019 und Eintragung in das Handelsregister am 13.11.2019 gegründet. Geschäftszweck der Gesellschaft ist der gewerbliche Grundstückshandel.

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

Der Kaufpreis entspricht dem Gründungskapital der Gesellschaft. Durch den AIF zu tragende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung sind nicht angefallen.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligung ergibt sich aus dem Gründungskapital von 25 TEUR, zur Immobilienfinanzierung geleistete Einlagen in die Kapitalrücklagen von 11,3 Mio. EUR und dem negativen Periodenergebnis der Objektgesellschaft von 73 TEUR (davon 60 TEUR aus der planmäßigen Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten).

Zum 30.06.2020 umfasst der Immobilienbesitz der Objektgesellschaft drei mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.01.2020 erworbene Handelsimmobilien in Neumünster. Der Kaufpreis betrug 2,9 Mio. EUR. Mit Kaufvertrag vom 17.04.2020 und Besitzübergang am 01.07.2020 hat die WW H ein weiteres Objekt in Jena zu einem am 30.06.2020 bereits bezahlten Kaufpreis in Höhe von 3,1 Mio. EUR erworben.

Als Verkehrswert der Immobilien sind in der der Beteiligungsbewertung zugrundeliegende Vermögensaufstellung der WW H gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise angesetzt.

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den **Barmitteln und Barmitteläquivalenten** (8,2 Mio. EUR, Vorjahr 5,2 Mio. EUR) handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben bei zwei Kreditinstituten.

Die **eingeforderten, ausstehenden Pflichteinlagen** (1,3 Mio. EUR, Vorjahr 5 TEUR) waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes weitgehend einbezahlt.

Die **Forderungen aus der Bewirtschaftung** (47 TEUR, Vorjahr 14 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 42 TEUR und noch nicht abgerechneten Nebenkosten des Jahres 2019 in Höhe von 5 TEUR. Von den rückständigen Mieten und Mietnebenkosten sind Wertberichtigungen in Höhe von 33 TEUR abgesetzt.

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** (31 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Zinsen für unterjährig der WW H gewährte Liquiditätsüberbrückungen.

Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** (59 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) entfallen 55 TEUR auf bei der Treuhandkommanditistin eingegangene, nach dem Bilanzstichtag an die Fondsgesellschaft weitergeleitete Zeichnereinlagen und 4 TEUR auf Umsatzsteuerforderungen.

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

d) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die **Rückstellungen** (341 TEUR, Vorjahr 97 TEUR) wurden im Wesentlichen für ausstehende Provisions-, Honorar- und Gebührenabrechnungen sowie Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung und Steuererklärungen) des Berichtsjahres gebildet.

Die **Kredite von Kreditinstituten** (6,6 Mio. EUR, Vorjahr 3,3 Mio. EUR) beinhalten fünf langfristige Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Nürnberg, Weimar und Witten. Die Darlehen für die Objekte in Braunschweig, Weimar und Witten (3,3 Mio. EUR) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr valutiert.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** (657 TEUR, Vorjahr 144 TEUR) resultieren vor allem aus zum Geschäftsjahresende erfolgten Provisions-, Honorar- und Gebührenabrechnungen verschiedener Dienstleister.

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 19 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) eine **Restlaufzeit** bis zu einem Jahr, 67 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und 6,5 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Restlaufzeit der **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** und der **sonstigen Verbindlichkeiten** beträgt weniger als ein Jahr.

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 28,9 Mio. EUR (Vorjahr 10,5 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF zum Bilanzstichtag. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt **I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 10 dargestellt. Danach ergibt sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 18,4 Mio. EUR aus Einlagen beigetretener Fondsanleger von 22,2 Mio. EUR (davon angefordert, noch nicht eingezahlt 1,3 Mio. EUR), prospektgemäßen Zwischenentnahmen in Höhe von 0,6 Mio. EUR, realisierten Anfangsverlusten des Geschäftsjahres in Höhe von 3,1 Mio. EUR sowie einem nicht realisierten Gewinn in Höhe von 33 TEUR. Die in das Handelsregister einzutragenden

Haft einlagen betragen für die geschäftsführende Kommanditistin 1.000 EUR, für den Eigenanteil der Treuhandkommanditistin ebenfalls 1.000 EUR und für jeden Treugeberkommanditisten pauschal jeweils 500 EUR.

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

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

Zum 30.06.2020 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

Die Kredite von Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte, Verpfändungen von Guthaben auf Bankkonten und die Abtretung von Miet- und Pachtforderungen gesichert. Darüber hinaus bestehen keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** (666 TEUR, Vorjahr 372 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten sowie der Weiterbelastung von Betriebskosten an Mieter.

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** (30 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) resultieren aus der Beteiligungsgesellschaft WW H gewährten unterjährigen Liquiditätsüberbrückungsdarlehen.

Die **Bewirtschaftungskosten** für den Immobilienbestand (501 TEUR, Vorjahr 314 TEUR) enthalten neben laufenden Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten Aufwendungen für Wohnungs- und Gebäudesanierungen in Höhe von 203 TEUR (Vorjahr 151 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (98 TEUR, Vorjahr 59 TEUR) sind für die Darlehen zur Teilfinanzierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaft angefallen.

Die an die KVG zu leistende **Verwaltungsvergütung** (245 TEUR, Vorjahr 95 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW ermittelt. Im Vorjahr kam bis 31.12.2018 ein Verzicht der KVG auf 50% der vereinbarten Mindestvergütung zum Tragen (siehe Kapitel II.A.3.c)(6) **Vergütungen** auf Seite 23 dieses Berichts).

Die **Verwahrstellenvergütung** der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG (10 TEUR, Vorjahr 5 TEUR) war ebenfalls auf Basis des durchschnittlichen NIW zu berechnen.

Die **sonstigen Aufwendungen** (2,9 Mio. EUR, Vorjahr 1,1 Mio. EUR) enthalten vor allem Initialkosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, die sich infolge des von 7,7 Mio. EUR auf 21,5 Mio. EUR gestiegenen Zeichnungsvolumens gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR erhöht haben. Im Einzelnen setzen sich die Werte im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Eigenkapitalvermittlung	1.722	615
Marketing und Vertriebskoordination	768	275
Fondskonzeption	215	77
Platzierungsgarantie	54	19
Fremdfinanzierungsvermittlung	24	6
Zwischensumme Initialkosten	2.783	992
Negativzinsen auf Bankguthaben	40	2
Treuhandvergütung	30	13
Buchführungskosten	29	24
Wertberichtigung von Mietforderungen	29	4
Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen	10	4
Übrige Aufwendungen	10	16
Gesamt	2.931	1.055

Insgesamt ergibt sich ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 33 TEUR positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung der Fondsimmobilien in Höhe von 222 TEUR, dem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung in Höhe von 73 TEUR sowie planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten von 116 TEUR.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV**a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV**

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-3.115.754,59	-3.115.754,59
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	3.115.754,59	3.115.754,59
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	10.496.534,90	10.496.534,90
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-635.017,96	-635.017,96
3. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	20.851.410,00	20.851.410,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-3.115.754,59	-3.115.754,59
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	33.019,04	33.019,04
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen des Kommanditisten	0,00	1.316.250,00	1.316.250,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	28.946.441,39	28.946.441,39

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnetes Kapital	0,00	32.690.000,00	32.690.000,00
Verlustvortragskonto			
- Verlustvortrag	0,00	-4.888.716,08	-4.888.716,08
- Belastung Vorabgewinne ²	0,00	-1.290.987,17	-1.290.987,17
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-950.589,80	-950.589,80
- Gutschrift Vorabgewinne ²	0,00	1.290.987,17	1.290.987,17
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	980.370,00	980.370,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	1.115.377,27	1.115.377,27
Stand 30.06.2020	0,00	28.946.441,39	28.946.441,39

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

Jahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
Fondsvermögen (NIW) in EUR	28.946.441,39	10.496.534,90	3.769.045,20	1.154.115,58
Wertentwicklung absolut in EUR	18.449.906,49	6.727.489,70	2.614.929,62	1.154.115,58
Wertentwicklung in %	175,77	178,49	226,57	100,00

² Gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages

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 Berichts beschriebenen Methoden und Wertansätzen ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung des NIW gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den um 22,2 Mio. EUR gestiegenen Einlagen (inkl. Agio) der Kommanditisten und dem positiven nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 33 TEUR, die teilweise kompensiert wurden durch die prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 635 TEUR sowie das negative realisierte Ergebnis in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den elektronischen Bundesanzeiger und auf der Internetseite www.zbi-kvg.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

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

e) Bestand der zum 30.06.2020 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ³	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ⁴	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ⁵	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁶
1	ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	W	1994	-	01.10.2017	3.912	-	2.319	2.319	0	F, Sa, S, B,
2	ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	S	1994	-	01.10.2017	188	-	0	0	0	Sa
3	ZBI Wohnwert	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	W	1958	-	01.01.2020	1.612	-	1.526	1.526	0	Si, Sa, Bt
4	ZBI Wohnwert	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	W	1930	-	01.06.2020	1.994	-	1.662	1.662	0	D, Sa, B
5	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	W	1914	-	01.01.2020	288	-	637	637	0	Bt
6	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	M	1912	-	01.01.2020	346	-	774	473	301	D, Sa, Bt
7	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	W	1935	-	01.01.2020	1.053	-	446	446	0	Sa, Bt
8	ZBI Wohnwert	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	W	1910	-	01.09.2018	210	-	590	528	62	Bt
9	ZBI Wohnwert	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	M	1844	2002	01.01.2020	245	-	661	474	187	D, Bt
10	ZBI Wohnwert	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	W	1900	-	01.02.2019	2.929	-	1.758	1.758	0	D, Sa, Ft
Summe									12.777		10.373	9.823	550	

³ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten

⁵ Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

⁶ 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 ⁷	Vermietungsstand Wohnen ⁷	Vermietungsstand Gewerbe ⁷	Leerstandsquote gesamt ⁷	Mietverträge ohne Festlaufzeiten ⁸	Mietverträge mit Festlaufzeiten ⁸	Restlaufzeit in Jahren ⁸	Jahresnettokaltmiete in TEUR ⁹	gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentsgeltausfallquote ¹⁰	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ¹¹	Fremdfinanzierungsquote ¹²
1	ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	93,1%	93,1%	-	6,9%	-	-	-	201	244	7,8%	5.270	46,7%
2	ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14 ¹³	-	-	-	-	-	-	-	1	4	73,1%	62	0,0%
3	ZBI Wohnwert	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	118	150	0,0%	2.200	68,2%
4	ZBI Wohnwert	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	123	138	0,0%	2.630	0,0%
5	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23 ¹⁴	77,9%	77,9%	-	22,1%	-	-	-	29	54	29,4%	810	84,7%
6	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	82,2%	70,8%	100,0%	17,8%	0,0%	100,0%	3,12	90	108	11,7%	1.530	54,4%
7	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm- Straße 15	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	31	40	0,0%	582	82,5%
8	ZBI Wohnwert	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	1,34	56	65	0,0%	1.190	71,4%
9	ZBI Wohnwert	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	59	72	0,0%	1.250	60,0%
10	ZBI Wohnwert	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	86,3%	86,3%	-	13,7%	-	-	-	102	124	15,6%	1.660	60,2%
Summe					93,5%	93,1%	100,0%	6,5%	100%	100%	2,67	810	997	7,2%	17.184	49,8%

⁷ Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

⁸ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit.

⁹ Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete.

¹⁰ Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmieter). Die Leerstände werden zur Planmieter bewertet und in Prozent der Gesamtmieter angegeben.

¹¹ Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 3-7 und 9 wurden gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise als Verkehrswerte angegeben.

¹² Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 30.06.

¹³ Die hohe Nutzungsentsgeltausfallquote resultiert aus der geringen Nachfrage nach Stellplätzen am Standort, da außerhalb des Grundstückes ausreichend Parkraum vorhanden ist.

¹⁴ In diesem Objekt ist seitens des Verkäufers die Baugenehmigung für zwei Wohnungen im Dachgeschoss bis zum 31.12.2020 nachzureichen. Erst nach Vorliegen der Baugenehmigung kann eine Vermietung erfolgen. Dies schlägt sich entsprechend in der Leerstands- bzw. Nutzungsentsgeltausfallquote nieder.

(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 ¹⁵	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	4.100	256	380	636	15,5	120	87	64	461
2	¹⁶ ZBI Wohnwert	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	ZBI Wohnwert	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	2.200	116	126	242	11,0	120	114	12	230
4	ZBI Wohnwert	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	2.630	134	151	284	10,8	120	119	2	282
5	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	810	58	43	101	12,5	36	30	17	84
6	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	1.530	109	79	188	12,3	36	30	31	157
7	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	582	42	31	73	12,4	36	30	12	60
8	ZBI Wohnwert	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	1.050	45	55	100	9,5	120	98	10	81
9	ZBI Wohnwert	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	1.250	85	70	154	12,3	120	114	8	146
10	ZBI Wohnwert	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	1.600	108	92	200	12,5	120	103	20	172
Summe					15.752	953	1.027	1.977				169	1.673

¹⁵ Die Nutzungsdauer umfasst für alle Objekte den nach KAGB maximal möglichen Zeitraum von 10 Jahren.

¹⁶ Die Anschaffungskosten sind im Objekt Nummer 1 enthalten, da der Erwerb in einem Ankaufsvorgang erfolgte.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ¹⁷	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand / Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR ¹⁸	Kaufdatum ¹⁹
1	ZBI Wohnwert	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	W	1.526	0	1.526	2.200	132	2.332	2.200.000	01.01.2020
2	ZBI Wohnwert	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	W	1.662	0	1.662	2.630	141	2.771	2.600.000	01.06.2020
3	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	W	637	0	637	810	40	850	790.000	01.01.2020
4	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	M	473	301	774	1.530	78	1.608	1.490.000	01.01.2020
5	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	W	446	0	446	582	51	633	590.000	01.01.2020
6	ZBI Wohnwert	99423	Weimar	Eisfeld 3, Karlstraße 2	M	474	187	661	1.250	24	1.274	1.250.000	01.01.2020
Summe						5.218	488	5.706	9.002	466	9.468	8.920.000	

Bei den in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufen handelt es sich um die vier folgenden Transaktionen:

- Braunschweig, Wabestraße 35, 35a, 36: 24 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 11.10.2019
- Magdeburg, Reichelstraße 11, 13, 15, 17: 24 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 01.04.2020
- Neumünster (insgesamt 25 Wohn- und 3 Geschäftseinheiten), Färberstraße 23 (10 Wohneinheiten), Kuhberg 36 (7 Wohn- und 3 Geschäftseinheiten), Theodor-Storm-Straße 15 (8 Wohneinheiten): Kaufvertrag vom 15.11.2019, Kaufpreis gesamt 2,9 Mio. EUR, geplanter Erhaltungsaufwand gesamt 169 TEUR
- Weimar, Eisfeld 3 / Karlstraße 2, 15 Wohn- und 1 Geschäftseinheit, Kaufvertrag vom 20.12.2018

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Kaufvertrag für ein Objekt in Jena (Eisfeld 3, Fuchslöcherstraße 2-6) mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte erst nach Ende des Berichtsjahres (siehe hierzu unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 33 dieses Berichtes).

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2019 / 2020 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

¹⁷ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

¹⁸ Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

¹⁹ Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

Der AIF darf nach § 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 Beteiligungsgesellschaft haben im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

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

Jahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
Umlaufende Anteile	32.690	11.168	3.476	1.411
Anteilswert (NIW) in EUR	885,48	939,88	1.084,31	817,94

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 32.690.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 TEUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 32.690 liegt.

Der Rückgang des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus den an die Anleger prospektgemäß geleisteten Auszahlungen in Höhe von 635 TEUR sowie den laufenden Fondskosten, die nur zum Teil durch Bewirtschaftungserlöse gedeckt sind.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 5,2% (Vorjahr 7,8% ²⁰) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2019 / 2020 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. In den Kosten enthalten sind auch Kreditzinsen, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 627 TEUR (Vorjahr 377 TEUR), denen Vermietungserlöse in Höhe von 666 TEUR (Vorjahr 372 TEUR) gegenüberstehen. Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,0% (Vorjahr 2,5%).

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich auf 14,1% (Vorjahr 13,9%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 85 TEUR (Vorjahr 36 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,4% (Vorjahr 0,5%) des durchschnittlichen NIW bzw. der vertraglich vereinbarten Gebühr von 1,5% des notariellen Immobilienkaufpreises beim Erwerb von Immobilien.

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

Im Geschäftsjahr 2019 / 2020 wurden keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt (Vorjahr 42 TEUR)

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3% der Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

²⁰ Wert angepasst, die im Vorjahresbericht ausgewiesene Gesamtkostenquote enthielt keine Kreditzinsen, Bewirtschaftungs- und Sanierungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen.

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**

Nach § 10 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten und Anleger zur Gesellschaft so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Die auf den Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem ersten auf die Einzahlung des Kommanditkapitals folgenden Monatsersten verzinst. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2017 4% p.a. und ab 01.01.2018 5% p.a. Die Zinsen werden dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden gemäß der im vorhergehenden Absatz erläuterten Verteilungsregel auf die Verlustvortragskonten gebucht.

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

Haben die Kommanditisten und Anleger die vorgenannte Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten und Anleger verteilt.

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

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrags die Fondsverwaltung. Gem. § 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 seine Auszahlungen zum 31.05. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.12.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2017, von 3,25% p.a. bis 31.12.2018, von 3,5% p.a. bis 31.12.2019, von 4% p.a. bis 31.12.2021, von 4,5% p.a. bis 31.12.2024 und von 5% p.a. ab 01.01.2025, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital.

Seit Fondsbeginn erfolgten die Auszahlungen prognosegemäß. So wurden im Geschäftsjahr 2019 / 2020 zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 3,5% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals zum 30.11.2019 und 4,0% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals zum 31.05.2020 ausbezahlt. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2016-2019 in EUR	2019 / 2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	315.571,84	635.017,96	950.589,80

(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 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.

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten 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 wie folgt dar:

Jahr	bis 30.06.2019 in %	2019 / 2020 in %	Gesamt in %
Entnahmen	9,50	3,75	13,25
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	9,50	3,75	13,25

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

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

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.

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15 b EStG finden gemäß prospektiertem Steuerkonzept auf den ZBI WohnWert keine Anwendung, weil der Fonds nicht darauf ausgelegt ist, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen und die prognostizierten Anfangsverluste aufgrund der Aktivierung eines Großteils der Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten wie Eigenkapitalvermittlungskosten, Konzeptionsgebühren, Beratungsgebühren etc.) gemäß dem Fondserlass der Finanzverwaltung aus dem Jahr 2003 weniger als 10% des Eigenkapitals betragen sollen. Den Anlegern zugewiesene Anfangsverluste des Fonds sind danach sofort mit anderen positiven Einkünften (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) verrechenbar.

Hinsichtlich dieses steuerlichen Konzeptes hatte der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 26.04.2018 (Nr. IV R 33/15) entschieden, dass der Fondserlass seit Inkrafttreten des § 15 b EStG nicht mehr anwendbar ist und die Fondsetablierungskosten sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Dies hätte bedeutet, dass der steuerliche Verlust wegen Überschreitens der 10%-Grenze nur mit zukünftigen Gewinnen aus dieser Beteiligung verrechenbar und auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen ist.

Inzwischen hat der Gesetzgeber jedoch auf die neue Rechtsprechung mit der Einführung des § 6 e EStG am 12.12.2019 reagiert. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen weitgehend der bisherigen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, so dass beim ZBI WohnWert weiterhin dem prospektierten Steuerkonzept entsprechend verfahren werden kann. Solange jedoch bestehende verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der rückwirkenden Anwendung des § 6 e nicht ausgeräumt sind, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es zu einer nachträglichen Änderung der Ergebnisuweisungen, insbesondere im Hinblick auf die Verrechenbarkeit der Verluste, kommt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

(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 WohnWert Verwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dirk Meißner (bis 24.03.2020),

Herr Christian Reißing (ab 18.05.2020),

Frau Michiko Schöller

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) / geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (ab 23.09.2020)

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

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Erlangen, den 29.10.2020

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Christian Reißing



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI WohnWert ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und seit Gründung der ZBI Fonds WW H / GmbH (siehe hierzu unter **I.C.3.b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** auf Seite 7 dieses Berichtes) auch an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 16.09.2016 von der BaFin genehmigt wurden.

Der Gesellschaftsvertrag wurde im Berichtsjahr mit Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren vom 16.09.2019 hinsichtlich des § 3 Absatz 3 Satz 3 („Ende der Zeichnungsphase zum 30.06.2020“) und Satz 4, der ersatzlos gestrichen wurde, geändert. Die Gesellschafter haben durch das mit Schreiben vom 31.10.2019 versandte Protokoll, das Ergebnis des Abstimmungsverfahrens erhalten. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2017 und endete am 30.06.2020. Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16.09.2019, wurde die bis 31.12.2019 geplante Platzierungsphase bis zum 30.06.2020 verlängert (Details siehe unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 33).

Die Dauer der Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister und ist festgelegt auf fünfzehn Jahre nach Beendigung der Platzierungsphase. Die Regellaufrzeit endet somit voraussichtlich am 30.06.2035. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2020 in EUR
Komplementärin:	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin	ZBI Fondsmanagement AG	1.000
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 397 Treuhandverträgen	32.679.000
Summe		32.690.000
Umlaufende Anteile		32.690

Die angenommene Zeichnungssumme inklusive Agio lag zum Bilanzstichtag 30.06.2020 bei 33,7 Mio. EUR und war in Höhe von 32,3 Mio. EUR einbezahlt.

Insgesamt beträgt das in der Platzierungsphase angeworbene Kapital 40,2 Mio. EUR (inklusive Agio 41,4 Mio. EUR). Für einen Betrag von 7,5 Mio. EUR waren die Annahmeerklärungen der Zeichnungen zum Bilanzstichtag 30.06.2020 noch nicht erfolgt, so dass dieser Betrag zum 30.06.2020 noch nicht verbucht war.

e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) bzw. für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wird in das Handelsregister für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin eine pauschale Haftsumme von 500 EUR für jeden Treugeberkommanditisten 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 Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB, § 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 27 unter **II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie und seit Gründung der Handelsgesellschaft WW H 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 und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandshaltung / 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 Zinsbindungs- ausläufen 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. Die Geschäfte der Immobilien-Gesellschaft WW H werden durch Vorstände der KVG geführt, so dass die Wahrnehmung der Fondsinteressen sichergestellt ist.

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 09.11.2016, Nachtrag Nummer 1 vom 30.03.2017, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 26.09.2018, Nachtrag Nummer 4 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 5 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt.

Mit den Nachträgen Nummer 4 und 5 wurde zur Erreichung der Umsatzsteuerfreiheit die Erbringung der Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf sowie deren zeitliche Fälligkeit in den Geschäftsbesorgungsvertrag implementiert. Weitere Details hierzu sind in den Abschnitten **II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten** auf Seite 23 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 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft durch die BaFin am 22.11.2016. 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	Auslagerungs- ebene	Auslagerungs- beginn
1	19.03.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.10.2017
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	20.01.2017	Laufendes Management von Darlehensverträgen ²¹	AIF	20.01.2017
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter ²¹	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter ²¹	KVG	01.01.2014
8	21.01.2020	IT-Betrieb ²¹	KVG	01.01.2020
9	05.02.2015	IT-Sicherheits-Beauftragter ²¹	KVG	01.02.2014
10	30.10.2015	Compliance-Beauftragter ²¹	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision ²¹	KVG	01.01.2014

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

- Lfd. Nummer 8: Mit Vertragsdatum 21.01.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen Vertrag über die Erbringung verschiedener IT-Dienstleistungen mit Wirkung zum 01.01.2020 abgeschlossen.

(6) Vergütungen

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

Nr. ²²	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung ²³ (Bewirtschaftungsphase)	1,47%	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Für die Initialphase ist folgende Mindestvergütung geregelt: Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung mindestens 200.000 EUR p.a. (inklusive gesetzliche Umsatzsteuer). Im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 beträgt diese mindestens 168.067,23 EUR p.a. (ohne Umsatzsteuer). Für diese Mindestvergütung hat die KVG einen Teilerlass erklärt. Details hierzu werden im dieser Tabelle folgenden Abschnitt erläutert.
2	Fondsverwaltung ²³ (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2017 und 5% p.a. ab 01.01.2018) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
4	Transaktionsberatung Ankauf ²³	1,5%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung Verkauf ²³	3,2%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

Mit Nachtrag Nummer 3 zum Geschäftsbesorgungsvertrag wurde die von Fondsaufgabe bis zum 31.12.2018 zu zahlende Mindestvergütung auf 50% reduziert. Der Erlass stand unter einer auflösenden Bedingung. Wäre bis zum 31.12.2019 ein Kommanditkapital (ohne Agio) in Höhe von mindestens 20 Mio. EUR eingeworben worden, hätte die KVG die Mindestvergütung in vollem Umfang, geltend machen können. Da zum 31.12.2019 die Summe des für den AIF eingeworbenen Kommanditkapitals 20 Mio. EUR nicht erreichte, wurde der Erlass zu diesem Zeitpunkt wirksam.

²¹ Kostenträger ist die KVG

²² Kostenträger Gebühren Nummer 1+2: Fondsgesellschaft. Begrenzung der Gebühren zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin, geschäftsführenden Kommanditistin und Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,99% p.a. des durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und ab Liquidationseröffnung auf maximal 4,24% p.a. des NIW der v. g. Bemessungsgrundlage.

²³ Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze enthalten keinen Umsatzsteueranteil.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaft 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 Hauck und Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main 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.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 33 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 01.02.2017 und endete am 30.06.2020. Das eingeworbene Eigenkapital nach Schließung des Fonds und Beendigung des Annahmeprozesses sowie Ablauf der Widerrufsfrist beträgt 40,2 Mio. EUR (inklusive Agio 41,4 Mio. EUR).

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft WW H beteiligt, welche das Eigentum an 28 Mieteinheiten (davon 25 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 1.857 m² (davon 1.556 m² Wohn- und 301 m² Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 128 Mieteinheiten (davon 126 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von 8.516 m² (davon 8.267 m² Wohn- und 249 m² Gewerbefläche).

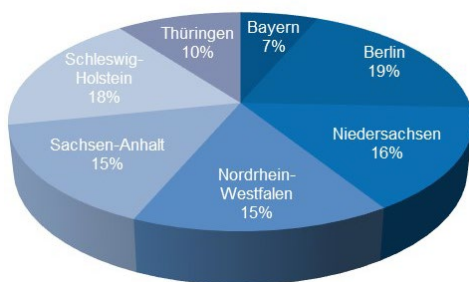
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag) nach der Lage im jeweiligen Bundesland. Auf Basis des Verkehrswertes liegt der Investitionsschwerpunkt des AIF in Berlin.

Bundesland	Verkehrswert ²⁴ in TEUR 30.06.2020	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2020
Bayern	1.190	1.050	26,80	18,81
Berlin	5.332	4.100	21,26	20,30
Niedersachsen	2.200	2.200	20,19	18,62
Nordrhein-Westfalen	1.660	1.600	15,39	15,62
Sachsen-Anhalt	2.630	2.630	21,49	21,42
Schleswig-Holstein	2.922	2.922	17,52	19,50
Thüringen	1.250	1.250	21,30	21,04
Summe AIF	17.184	15.752	19,87	19,44
davon Bestandsobjekte	14.262	12.830	20,50	19,42
davon Handelsobjekte	2.922	2.922	17,52	19,50

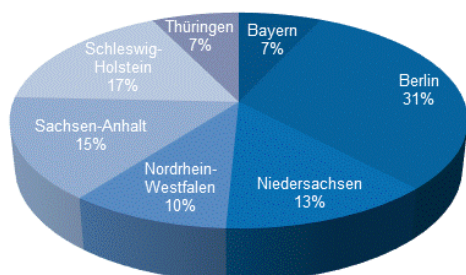
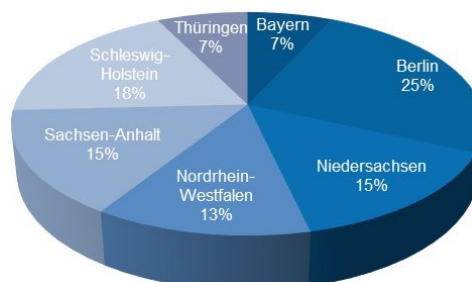
In den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein kann zum 30.06.2020 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden. Dies resultiert hauptsächlich aus der Leerstandsquote in den im Berichtsjahr angekauften Objekten in Neumünster (Schleswig-Holstein) und aus sanierungsbedingtem Leerstand in Witten (Nordrhein-Westfalen) und demzufolge zum vorgenannten Stichtag geringeren Mieteinnahmen.

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios nach Anzahl der Einheiten, Höhe der Verkehrswerte und der Mieteinnahmen zeigt folgendes Bild:

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



²⁴ Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter **I.C.6.e)(2)Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** auf Seite 13 dieses Berichtes.

Verkehrswert**Mieteinnahmen****(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr**

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden vom AIF und der Beteiligungsgesellschaft insgesamt 88 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten erworben. Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Gesellschaft	Anzahl Wohnungen 30.06.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2020	Summe Einheiten 30.06.2020	Summe Einheiten 30.06.2019	Veränderung
Bestand	126	2	128	64	+64
Handel	25	3	28	0	+28
Summe AIF	151	5	156	64	+92

Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 15 unter **I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** dargestellt.

Das Immobilienportfolio, aufgeteilt nach Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Bundesland	Anzahl Einheiten 30.06.2019	Anzahl Einheiten 30.06.2020	Ø-Miete / m ² in EUR 30.06.2019	Ø-Miete / m ² in EUR 30.06.2020	Vermietungs- stand (m ²) in % 30.06.2019	Vermietungs- stand (m ²) in % 30.06.2020
WOHNEN						
Bayern	9	9	7,37	7,80	88,8	100,00
Berlin	30	30	7,44	7,75	100,0	93,10
Niedersachsen	-	24	-	6,10	-	100,00
Nordrhein-Westfalen	24	24	5,41	5,58	79,4	86,35
Sachsen Anhalt	-	24	-	6,00	-	100,00
Schleswig Holstein	-	25	-	5,33	-	82,07
Thüringen	-	15	-	8,18	-	100,00
Summe Wohnen	63	151	6,76	6,49	90,7	93,09
GEWERBE						
Bayern	1	1	8,55	8,55	100,0	100,00
Schleswig-Holstein	-	3	-	18,37	-	100,00
Thüringen	-	1	-	5,75	-	100,00
Summe Gewerbe	1	5	8,55	12,97	100,0	100,00
Summe Gesamt	64	156	6,78	6,86	90,8	93,45

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2019 / 2020 in TEUR	entspricht EUR / m ² p.a.	2018 / 2019 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	64	5,36	22	4,76
Sanierung / Modernisierung	203	17,15	154	32,99
Summe (Aufwand)	267	22,51	176	37,75
Aktivierete Kosten	0	0	0	0
Summe	267	22,51	176	37,75

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR durchgeführt:

Objekt	Maßnahme	Volumen in TEUR
Witten, Eckardtstraße 138-144	Wohnungssanierungen, Erneuerung Haustüren, Dämmung Geschosdecke	203

c) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Gesellschaft	Objekt	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
ZBI WohnWert	Braunschweig, Wabestraße 35, 35a, 36	1.500	1,50	2,50 ab 30.11.2029	30.11.2034	30.11.2034
WW H	Neumünster, Kuhberg 36, Theodor-Storm-Straße 15, Färberstraße 23	2.000	0,80	endfällig	31.01.2025	31.01.2025

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	0	0	0	0
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	2.000	23,36	2.000	23,36
Langfristig (länger als fünf Jahre)	6.560	76,64	6.560	76,64
Summe	8.560	100,0	8.560	100,0

Mit Ausnahme des Objektes Magdeburg, Reichelstraße 11, 13, 15, 17 (Aufnahme einer Fremdfinanzierung im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit geplant) waren alle Immobilien, die sich zum 30.06.2020 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaft befanden, finanziert. Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag valutiert und sind bislang tilgungsfrei abgeschlossen so dass derzeit der Effektivstand dem Nominalbetrag entspricht. Die erste Tilgungsleistung für eines der Darlehen beginnt vertragsgemäß im Jahr 2022.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand	6.560	6.560	1,69
Handel	2.000	2.000	0,80
Summe AIF	8.560	8.560	1,48

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,48% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,74% p.a.) durch die neu abgeschlossenen Darlehen reduziert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs (seit 01.02.2020) einzuhalten und waren zum Stichtag 30.06.2020 erfüllt.

Zum 01.07.2020 verfügte der Fonds nach Besitzübergang des Objektes Jena, Fuchslöcherstraße 4-6 über 4,64% Gewerbeimmobilien nach Fläche. Das Investitionskriterium gemäß § 2 der Anlagebedingungen (mindestens 5% des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien angelegt) wird somit unterschritten. Dies soll bei der weiteren Investitionstätigkeit berücksichtigt und geheilt werden. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind weiter eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 29,11% (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% muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also seit 01.08.2018, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten. Die Erhöhung der Belastungsquote in die gesetzlich erlaubte Größenordnung wird im Zuge von weiteren Immobilienankäufen angestrebt.

e) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2019 und 30.06.2020 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung des AIF war (Like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Gesellschaft	Fläche 30.06.2019 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2019 in %	Einheiten 30.06.2020 in %
Bestand	90,8	95,3	92,2	96,1
Handel	0,0	85,0	0,0	85,7
Gesamtbestand	90,8	93,5	92,2	94,2
Like for like Bestand	90,8	91,4	92,2	92,2

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2020 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 810 TEUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr angekauften Objekte in Höhe von insgesamt 450 TEUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens zwölf Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,9% erhöht.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m² hat sich im Vergleich zum 30.06. des Berichtsjahres und zum 30.06. des Vorjahres wie folgt entwickelt:

Gesellschaft	Wohnen 30.06.2019 in EUR / m ²	Wohnen 30.06.2020 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2019 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2020 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2019 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2020 in EUR / m ²
Bestand	6,96	6,67	8,55	6,45	6,99	6,67
Handel	0,00	5,33	0,00	18,37	0,00	7,82
Gesamtbestand	6,96	6,49	8,55	12,97	6,99	6,86
Like for like Bestand	6,96	6,98	8,55	8,55	6,99	7,00

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete Wohnen des Gesamtbestands resultiert aus geringeren Durchschnittsmieten der neu erworbenen Objekte in Neumünster, Magdeburg, Braunschweig und Weimar.

f) Liquidität

Zum 30.06.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über eine Liquidität in Höhe von 15,4 Mio. EUR.

g) Wertentwicklung des AIF

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt zum 30.06.2020 32,7 Mio. EUR (Vorjahr 11,2 Mio. EUR). Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 32.690 beträgt.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 / 2020 aufgrund gestiegener Einlagen der Kommanditisten und einem positiven nicht realisierten Ergebnis unter Beachtung der prospektgemäß geleisteten Auszahlungen und des negativen realisierten Ergebnisses zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 18.449.906,49 EUR (175,8%) auf 28.946.441,39 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit dem schriftlichen Beschlussverfahren vom 16.09.2019 wurde durch die Gesellschafter vorbehaltlich der Zustimmung der BaFin die Änderung des § 3 Absatz 3 Satz 3 sowie die ersatzlose Streichung des § 3 Absatz 3 Satz 4 des Gesellschaftsvertrags des AIF (Verlängerung der Zeichnungsphase) befürwortet. Die BaFin ihrerseits stimmte dem Beschlussantrag am 15.11.2019 zu, sodass die Änderung des Gesellschaftsvertrages wirksam beschlossen wurde. Die Niederschrift über die Gesellschafterversammlung ist mit Schreiben vom 31.10.2019 an die Anleger übermittelt worden.

Mit dem weiteren schriftlichem Beschlussverfahren vom 24.09.2019 wurde durch die ordentliche Gesellschafterversammlung der Jahresabschluss zum 30.06.2019 festgestellt, der Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss zum 30.06.2020 bestellt und die Entlastung der Fondsgeschäftsführung erteilt. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 31.10.2019 an die Anleger versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens ist die deutsche Wirtschaft im 2. Quartal 2020 in die tiefste Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik gestürzt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im 1. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnete, ist die Wirtschaftsleistung nach Angaben des statistischen Bundesamtes vom 25. August 2020 im 2. Quartal 2020 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und um 11,3% im Vergleich zum 2. Quartal 2019 eingebrochen. Der Rückgang war damit deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009 und somit der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen ab dem Jahr 1970.

Wie das statistische Bundesamt weiter berichtet, führte die Corona-Pandemie mit Ausnahme der staatlichen Konsumausgaben und der Bauinvestitionen in allen Bereichen zu massiven Rückgängen sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. So reduzierten sich die privaten Konsumausgaben, die im Jahr 2019 noch eine starke Konjunkturstütze waren, gegenüber dem 1. Quartal um 10,9% und im Vorjahresvergleich um 13,0% und die Investitionen in Ausrüstungen sogar um 19,6% zum Vorquartal und 27,9% zum Vorjahr. Mit einem Rückgang der Exporte um 20,3% gegenüber dem Vorquartal (22,2% gegenüber Vorjahr) und der Importe um 16% (17,3% gegenüber Vorjahr) war auch der Außenhandel von dem Konjunkturreinbruch besonders stark betroffen.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat die Corona-Krise tiefe Spuren hinterlassen. Die Zahl der Erwerbstätigen ging im 2. Quartal 2020 nach Angaben des statistischen Bundesamts um 574.000 Personen und damit um 1,3% auf rund 44,7 Mio. Personen zurück. Die Arbeitslosenquote stieg im Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019 um 1,3 Prozentpunkte auf 6,2%. Parallel dazu verzeichnete die staatlich geförderte Kurzarbeit einen extremen Anstieg. Im Juni wurden nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit an 5,36 Mio. Menschen und damit an jeden sechsten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Kurzarbeitergeld gezahlt, im Februar waren es nur 134.000 Beschäftigte gewesen.

Auf die Verbraucherpreise hat sich die Corona-Krise mit einem Absinken der Inflationsrate von 1,7% in den ersten Monaten des Jahres 2020 auf 0,9% im Juni ausgewirkt.

Mit der schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen hat ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung eingesetzt. Auch die Konjunkturerwartungen der Unternehmen und Konsumenten haben sich seitdem deutlich verbessert und die Industrie konnte Produktion und Absatz im Mai und Juni 2020 kräftig ausbauen. Das Produktionsniveau lag allerdings im Juni 2020 erst bei gut 87% des 4. Quartals 2019. Der Arbeitsmarkt hat sich ebenfalls stabilisiert, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung verzeichnen wieder Zunahmen und seit Juli 2020 gibt es nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit in ihrem Monatsbericht für August 2020 auf die Arbeitslosigkeit keine erhöhenden Effekte durch Corona mehr.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Wohninvestmentmarkt erfreute sich auch im 1. Halbjahr 2020 trotz der Coronakrise einer anhaltend regen Nachfrage. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate wurde mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten in insgesamt 220 Einzeldeals ein Transaktionsvolumen von knapp 12,7 Mrd. EUR erreicht. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch der Umsatz lagen damit deutlich über dem Niveau des 1. Halbjahres 2019 mit rd. 130 Transaktionen und einem Umsatzvolumen von 7,0 Mrd. EUR. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR nicht berücksichtigt, verbleibt noch Umsatz von 6,7 Mrd. EUR. Mit 3,35 Mrd. EUR wurde auch im 2. Quartal 2020, in dem der Lockdown und die Kontaktbeschränkungen voll wirksam waren, ein Ergebnis erzielt, das den langjährigen Durchschnitt um 16% übertroffen hat.

Auch die Preise und Mieten für Wohnimmobilien zeigten sich angesichts des weiter bestehenden Ungleichgewichts zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot in den Großstädten und Ballungsgebieten bislang von der Coronakrise weitgehend unbeeindruckt, wenngleich sich die bereits im Jahr 2019 beobachtete nachlassende Dynamik der Preisentwicklung fortsetzte. So erhöhte sich der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Preisindex für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 1,7% und gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,0%. Im gleichen Vorjahreszeitraum war noch ein Preisanstieg um 6,6% und im Jahr davor um 8,7% zu verzeichnen gewesen. Am deutlichsten verlangsamt hat sich erneut der Preisanstieg in den Top-7-Städten, in denen die Angebotspreise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal nur noch 2,8% zunahmen (Vorjahr 4,6%). Zurückgeführt wird dies vor allem auf das inzwischen erreichte Preis- und Mietenniveau in diesen Städten.

Die Entwicklung der Mieten blieb auch in 2019 / 2020 deutlich unter dem Zuwachs bei den Immobilienpreisen zurück. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, der die durchschnittliche Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland auf Basis der Angebotspreise und -mieten abbildet, weist für das 2. Quartal 2020 bei einem Anstieg des Gesamtindex um 1,7% gegenüber dem Vorquartal und um 6,1% gegenüber dem 2. Quartal 2019 nur noch einen Anstieg um 0,4% bei den Neuvertragsmieten (Vorjahr 0,7%) und von 0,3% bei den Bestandsmieten (Vorjahr 1,4%) im Vergleich zum Vorquartal 2020. Gegenüber dem 2. Quartal 2019 ergab sich ein Anstieg von 1,0% bei den Neuvertragsmieten und 1,3% bei den Bestandsmieten.

2. Geschäftsverlauf

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

Der Vertrieb von Fondsanteilen endete am 30.06.2020. Die angenommene Zeichnungssumme inklusive Agio lag zum Berichtsstichtag bei 33,7 Mio. EUR und war in Höhe von 32,3 Mio. EUR einbezahlt. Weitere Informationen der Entwicklung bis Ende des Annahmeprozesses sind dem Kapitel **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 33 zu entnehmen.

Zur Investition der eingeworbenen Kundengelder wurden mit Besitzübergang im Geschäftsjahr insgesamt 88 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von 9 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreis inklusive geplanter Erhaltungsaufwand) von insgesamt 9,5 Mio. EUR angekauft.

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr der Kaufvertrag für das aus 21 Wohneinheiten bestehende Objekt Jena, Fuchslöcherstraße 2-6 zu einem Kaufpreis von 3,1 Mio. EUR und einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive geplanten Erhaltungsaufwand) in Höhe von rund 3,2 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.07.2020 und somit nach Berichtsstichtag.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und beurkundeten Objekte, lag zum 30.06.2020 ein Investitionsstand in Höhe von 18,8 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und inklusive geplanten Erhaltungsaufwand rund 19,8 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen vor.

Für weitere Investitionen steht dem AIF und seiner Objektgesellschaft unter Berücksichtigung der vorgenannten Käufe und dem endgültig eingeworbenen Kommanditkapital ein Investitionsvolumen von rund 48 Mio. EUR zur Verfügung, welches in attraktive Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden werden soll. Ein Teil dieser Gelder war zum 30.06.2020 bereits durch die Allokation mehrerer Objektportfolios verplant.

Die im Eigentum des AIF und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren zum 30.06.2020 mit Ausnahme des Objektes in Magdeburg 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. So ergibt sich zum Stichtag ein Darlehensstand in Höhe von 8,6 Mio. EUR (nominal und effektiv).

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge. Hierfür erfolgte insbesondere am Standort Witten die Sanierung von diversen Wohneinheiten.

Über die Gesamtlaufzeit des Fonds konnten die Mieterträge entwickelt werden. So liegt die Jahresnettokaltmiete aller Objekte im Vergleich des individuellen Ankaufszeitpunkts (793 TEUR) zum Stand 30.06.2020 bei 810 TEUR und damit um 2,1% höher als beim Ankauf.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 10,5 Mio. EUR auf 28,9 Mio. EUR entwickelt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den um 22,2 Mio. EUR gestiegenen Einlagen der Kommanditisten und dem positiven nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 33 TEUR einerseits und den prospektgemäßen Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 635 TEUR sowie dem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 3,1 Mio. EUR andererseits.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr einen realisierten Jahresfehlbetrag von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR) aus. Dieser resultiert maßgeblich aus den nach der Höhe der eingeworbenen Kommanditeinlagen berechneten Initialkosten für die Fondskonzeption, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung und Platzierungsgarantie von 2,8 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR).

Aus der Objektbewirtschaftung ergab sich im Geschäftsjahr 2019 / 2020 ein Überschuss nach Zinsen für Objektkredite von 67 TEUR (Vorjahr -1 TEUR), der wesentlich beeinflusst ist durch Aufwendungen in Höhe von 203 TEUR für Wohnungs- und Gebäudesanierungsmaßnahmen beim Objekt Witten, Eckardtstraße 138-144.

Laufende Fondskosten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 430 TEUR (Vorjahr 171 TEUR) angefallen. Größte Einzelposten waren die Vergütungen der KVG in Höhe von 245 TEUR (Vorjahr 95 TEUR) und der Treuhandkommanditistin in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 13 TEUR), Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 40 TEUR (Vorjahr 2 TEUR).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ist mit 33 TEUR (Vorjahr 210 TEUR) erneut positiv. Es setzt sich aus einem Gewinn aus der Immobilienneubewertung von 222 TEUR und Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H von 73 TEUR und aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten von 116 TEUR zusammen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch langfristige Darlehensverbindlichkeiten von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr 3,3 Mio. EUR) aus der Finanzierung des Immobilienportfolios sowie einem Eigenkapital (NIW) von rund 29,0 Mio. EUR (Vorjahr 10,5 Mio. EUR). Bezogen auf die Bilanzsumme von 36,5 Mio. EUR (Vorjahr 14,0 Mio. EUR) beträgt die Eigenkapitalquote 79,2% (Vorjahr 74,7%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Investitionen in Höhe von 18,0 Mio. EUR (Vorjahr 3,0 Mio. EUR) getätigt, die sich aus den Kaufpreisen und Erwerbsnebenkosten von 6,7 Mio. EUR für die Objekte in Braunschweig, Magdeburg und Weimar und Kapitaleinlagen in Höhe von 11,3 Mio. EUR in die WW H zur Immobilienfinanzierung zusammensetzen.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2020 verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 8,2 Mio. EUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR) und damit über ausreichende Mittel zum Ausgleich der bestehenden Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Verpflichtungen aus dem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag für die Immobilie in Jena, Fuchslöcherstraße 2-6.

c) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen des AIF hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,5 Mio. EUR oder 160% auf 36,5 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Vermögensposten sind die Grundstücke mit Wohnbauten (14,3 Mio. EUR), die 39,2% der Bilanzsumme ausmachen, die Beteiligung an der WW H (11,3 Mio. EUR) mit einem Anteil von 30,8% sowie die liquiden Mittel (8,2 Mio. EUR) mit einem Anteil von 22,4%.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 / 2020 ist wesentlich durch Initialkosten bedingt und entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen 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 Berichtsjahres bis zur Erstellung des Berichtes dargestellt.

a) Zeichnungsphase

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 01.02.2017. Die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bestand aufgrund des durch den Gesellschafterbeschluss geänderten § 3 Absatz 3 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages bis zum 30.06.2020.

Nach Abschluss des Annahmeprozesses und Ablauf der Widerrufsfrist konnten Anlagegelder in Höhe von 40,2 Mio. EUR (zuzüglich eines Agio in Höhe von 1,2 Mio. EUR) eingeworben werden. Das Kapital der Gesellschaft inklusive Agio beträgt 41,4 Mio. EUR und ist bis zur Erstellung dieses Berichtes zu großen Teilen einbezahlt. Zu den noch offenen Einzahlungen (252 TEUR) wurde Kontakt mit den betroffenen Anlegern aufgenommen.

b) Investitionen

Mit Kaufvertragsabschluss am 17.04.2020 hat die WW H das Objekt Jena, Fuchslöcherstraße 2-6 erworben. Für das 21 Wohneinheiten umfassende Objekt wurde ein Kaufpreis in Höhe von 3,1 Mio. EUR vereinbart. Der Besitzübergang ist nach Kaufpreiszahlung zum 01.07.2020 erfolgt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Besitzübergangs hat sich das Immobilienportfolio der Immobiliengesellschaft wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl	Anzahl	Summe	Summe	Veränderung
	Wohnungen	Gewerbereinheiten	Einheiten	Einheiten	
	31.07.2020	31.07.2020	31.07.2020	30.06.2020	
Bestand	126	2	128	128	0
Handel	46	3	49	28	+21
Summe AIF	172	5	177	156	+21

Im Herbst 2020 sollen (vorbehaltlich einer positiven Ankaufsprüfung) zwei für den Fonds allokierte Investitionsmöglichkeiten in Berlin und Leipzig beurkundet werden. Dem AIF und seiner Objektgesellschaft stehen zudem weiterhin ein offenes Investitionsvolumen in Höhe von 29,5 Mio. EUR zur Verfügung. Hierfür müssen noch geeignete Objekte gefunden werden.

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 Beteiligungsgesellschaft 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).

Das Platzierungsrisiko beschreibt das Risiko, dass das erarbeitete Fondskonzept nicht prognose- bzw. prospektgemäß umgesetzt werden kann, wenn innerhalb der Platzierungsphase kein ausreichendes Mindestvolumen erreicht wird. Sofern weniger Eigenkapital als geplant platziert wird, kann dies Auswirkungen auf die Risikostreuung haben. Infolge der Beendigung der Platzierungsphase zum 30.06.2020 mit einem eingeworbenen Gesellschaftskapital in Höhe von 40,2 Mio. EUR besteht für den ZBI WohnWert kein Platzierungsrisiko mehr.

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 Beteiligungsgesellschaft 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 oder langfristige Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die aufgenommenen Finanzierungen sind zum großen Teil mit langfristigen Laufzeiten und Zinsbindungen unterlegt (>5 Jahre). Bei Finanzierung der noch nicht mit einem Darlehen ausgestatteten Bestandsobjekte oder Prolongationen von in der Fondslaufzeit auslaufenden Darlehensverträgen kann eine Änderung des Zinsumfeldes zu einer Erhöhung der Einschätzungen bezüglich des Zinsänderungsrisikos führen. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird jedoch in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

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 melderelevanten 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

1. Wirtschaftliches Umfeld

Hinsichtlich der weiteren Konjunktorentwicklung in Deutschland gehen sämtliche Prognosen für das Gesamtjahr 2020 trotz einer erwarteten weiteren wirtschaftlichen Erholung von einem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts und für das Jahr 2021 von einem Anstieg aus. Die jüngsten Prognosen vom September prognostizieren dabei für das Jahr 2020 einen Rückgang zwischen 5,0% bis 6,0% und für das Jahr 2021 einen Anstieg zwischen 4,1% und 5,0%.

Hinsichtlich der Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt besteht wegen der Corona-Pandemie eine hohe Prognoseunsicherheit, die meisten Experten gehen jedoch von einer stabilen bis positiven Tendenz aus. Begründet wird dies vor allem mit einem weiter steigenden Wohnraumbedarf sowie dem Anlagedruck institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionsfonds angesichts des niedrigen Zinsniveaus. Bei den Preisen und Mieten wird tendenziell eine weiter nachlassende Dynamik und in großen Metropolen eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau erwartet. Dämpfend auf das Investoreninteresse an Wohnimmobilien könnten sich Markteingriffe wie die Verschärfung der Mietpreisbremse und die im Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckelung in Berlin auswirken.

2. Entwicklung des ZBI WohnWert

Der ZBI WohnWert befindet sich (nach Abschluss der Platzierung zum 30.06.2020) in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Ziel ist es, die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anzulegen. Hierfür stehen dem AIF und seiner Objektgesellschaft WW H ein Einkaufsvolumen von rund 48 Mio. EUR zur Verfügung. In Abhängigkeit von einem positiven Ergebnis der Ankaufsprüfungen sind Beurkundungen im Herbst 2020 für Objekte in Berlin und Leipzig (Volumen 18,5 Mio. EUR) geplant.

Für die angekauften Objekte ist das Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten zu entwickeln, um damit den Ertragswert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie und einer damit einhergehenden Rezession in Deutschland, besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind die prognostizierten Auszahlungen in Höhe von 4,0% p.a. auf das Kommanditkapital im Geschäftsjahr 2020 / 2021 pro rata temporis zu den zwei Auszahlungsterminen (30.11.2020 und 31.05.2021) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.05.2020 ist plangemäß erfolgt.

Die Fondsverwaltung geht weiterhin insgesamt von einer positiven oder zumindest gleichlaufenden Entwicklung des ZBI WohnWert im Geschäftsjahr 2020 / 2021 aus, sofern die zuvor beschriebenen Auswirkungen aus der Coronavirus-Krise nicht dauerhaft bestehen.

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 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 / geschäftsführende Kommanditistin, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	244.629,56 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen	85.282,99 EUR
Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	Verwahrstelle	10.392,52 EUR
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	Komplementärin	4.990,41 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	geschäftsführende Kommanditistin	4.990,41 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	29.692,90 EUR
Summe		379.978,79 EUR

c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV ²⁵

(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 Risikoträger 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

²⁵ Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2019.

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:

	Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1.	Gesellschaftsvertrag	Änderung § 3 Absatz 3 Satz 3 und Streichung § 3 Absatz 3 Satz 4 (Verlängerung der Zeichnungsphase)	Seite 20 unter II.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen und Seite 29 unter II.B.h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse
2.	Anlagebedingungen	keine	
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 23 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7.	Bewertungsverfahren	keine	
8.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	Endgültiger Erlass der KVG-Mindestvergütung bis 31.12.2018 (50 %)	Seite 23 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen
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 bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung <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 25 unter II.B.b)(1) Immobilienportfolio</p> <p>Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 27 unter II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen</p> <p>Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 27 unter II.B.c)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten</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. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin 31,0%, Schleswig-Holstein 17,0% und Sachsen-Anhalt 15,3%.

Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Von den 156 zum Berichtsstichtag im Bestand befindlichen Einheiten handelt es sich lediglich bei 5 um Gewerbeeinheiten.

Das am 17.04.2020 beurkundete Objekt Fuchslöcherstraße 2-6 in Jena (Thüringen) hat nach Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.07.2020 zu einer weiteren Diversifizierung des Fondsbestandes geführt. Im Zuge der zukünftigen Investitionstätigkeit ist eine weitere Diversifizierung der Standorte zu erwarten.

Nach erfolgreichem Abschluss des Annahmeprozesses und Ablauf der Widerrufsfrist mit einem Volumen von 41,4 Mio. EUR (Zeichnungssumme inkl. Agio) befindet sich der Fonds aktuell in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase und verfügt über ein offenes Investitionsvolumen von rund 48 Mio. EUR.

Der Marktwert der zum 30.06.2020 im Eigentum des AIF befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag rund 17,2 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassen ein Volumen in Höhe von rund 8,6 Mio. EUR nominal / effektiv und sind zu 76,6% langfristig, also länger als fünf Jahre, aufgenommen. Die aufgenommenen Fremdmittel und zukünftig geplante Finanzierungen nutzen das niedrige Zinsumfeld und laufen zum großen Teil langfristig bzw. über die gesamte Fondslaufzeit.

Der Leerstand der Objekte im Bestand lag zum Stichtag bei 6,6% (Basis vermietbare Fläche). Zum Geschäftsjahresende war damit im Vergleich zur Prospektprognose (Planwert 2,0%) in den Objekten des Fonds ein höherer Leerstand zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

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 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.

In den Monaten Mai 2020 und Juni 2020 wurde ein Anstieg der Mietrückstände verzeichnet. Im Juni war der Anstieg mit 28,91% der Monatsmiete besonders hoch. Die kumulierten Rückstände betragen somit zum Stichtag 13,53% der jährlichen Sollmiete. Mietstundungen wurden hingegen in nur sehr geringem Umfang angefragt.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien

Es besteht das Risiko, dass das eingesammelte aber noch nicht investierte 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.

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 97,92% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 126,26%.

Erlangen, den 29.10.2020

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Christian Reißing



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 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 30. Juni 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden 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. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen zum 30. Juni 2020 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 29. Oktober 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 29.10.2020

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Christian Reißing



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz