

ZBI Fondsmanagement AG | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2020 wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Juni 2021

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 Professional 12

Jahresbericht 2020

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

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

Berichtszeitpunkt: 01.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Professional 12 - auf einen Blick	5
I. Jahresabschluss	6
A. Bilanz	6
B. Gewinn- und Verlustrechnung	7
C. Anhang	8
1. Allgemeine Angaben	8
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
3. Angaben zur Bilanz	9
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	11
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	11
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	11
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	18
8. Sonstige Angaben	19
II. Lagebericht	24
A. Grundlagen des Unternehmens	24
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	24
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten	24
3. Angaben zur externen KVG	26
4. Angaben zur Verwahrstelle	27
B. Tätigkeitsbericht	28
C. Wirtschaftsbericht	34
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	34
2. Geschäftsverlauf	35
3. Lage der Gesellschaft	36
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	37
E. Risikobericht	38
1. Risikomanagementsystem	38
2. Wesentliche Risiken des AIF	38
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation	40
F. Prognosebericht	41
1. Wirtschaftliches Umfeld	41
2. Entwicklung des ZBI Professional 12	41
G. Sonstige Angaben	42
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB	42
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB	43
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	50

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

Glossar

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

ZBI Professional 12 - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A1J9DF		
ISIN: DE000A1J9DF8		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	435 Einheiten	144 Einheiten
Davon Like for like Bestand ¹	144 Einheiten	0 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche	31.210 m ²	9.929 m ²
Davon Like for like Bestand ¹	9.929 m ²	- m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ²	291 Einheiten	144 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ²	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	93,0%	91,0%
Like for like Bestand	94,4%	-%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Like for like Bestand ¹	6,72 EUR	6,71 EUR
Mietentwicklung p.a. Like for like Bestand ¹	3,05%	-%
Ergebniskennzahlen		
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,5 Mio. EUR	0,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	0,4 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	12,75 EUR	0,00 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,2 Mio. EUR	0,1 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-18,6 Mio. EUR	-10,5 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,2 Mio. EUR	-0,1 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	0,79%	0,83%
Bilanzielle Kennzahlen		
Fondsvermögen (netto) / NIW	67,4 Mio. EUR	28,7 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	53,0 Mio. EUR	20,0 Mio. EUR
Anteilswert	385,63 EUR	458,33 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	3,0% p.a.	3,0% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	19,4 Mio. EUR	15,1 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	14,5 Mio. EUR	11,7 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ³ (gemäß konsolidiertem Abschluss)	27,4%	58,5%

¹ Like for like Bestand = alle mindestens seit zwölf Monaten im Bestand der Fonds- / Objektgesellschaften befindlichen Immobilien

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Rumpf- geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	35.353.097,40	52,4	9.118.003,33	31,8
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	14.103.137,19	20,9	9.640.855,00	33,6
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.379.422,07	25,8	11.091.296,31	38,7
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.060.513,00	4,5	1.326.000,00	4,6
c) Andere Forderungen	0,00	0,00	2,57	0,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	641.250,00	1,0	368.750,00	1,3
Summe Aktiva	70.537.419,66		31.544.907,21	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	628.261,39	0,9	404.444,71	1,4
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.457.439,43	3,6	2.444.557,53	8,5
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	5.254,42	0,0	12,52	0,0
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
– Kapitalanteil	59.609.108,84	88,4	25.893.962,25	90,2
– Kapitalrücklagen	8.744.400,00	13,0	3.129.950,00	10,9
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-907.044,42	-1,3	-328.019,80	-1,1
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>67.446.464,42</i>	<i>100,0</i>	<i>28.695.892,45</i>	<i>100,0</i>
Summe Passiva	70.537.419,66		31.544.907,21	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Rumpfgeschäftsjahr 30.01.2019-31.12.2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.002.244,45	101.519,44
b) sonstige betriebliche Erträge	881,17	0,00
Summe der Erträge	1.003.125,62	101.519,44
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-0,10
b) Verwaltungsvergütung	-797.170,39	-212.876,71
c) Verwahrstellenvergütung	-82.814,02	-20.718,97
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-50.165,00	-25.873,00
e) Sonstige Aufwendungen	-18.315.684,12	-10.069.468,08
Summe der Aufwendungen	-19.245.833,53	-10.328.936,86
3. Ordentlicher Nettoertrag	-18.242.707,91	-10.227.417,42
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.242.707,91	-10.227.417,42
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	235.094,07	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-814.118,69	-328.019,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-579.024,62	-328.019,80
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.821.732,53	-10.555.437,22

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

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

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

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

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2019 errichtet. Das Vorjahr ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. Die in der Vorjahresvergleichsspalte enthaltenen Werte sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zum Stichtag 31.12.2020 erfolgte bei den sechs im Vorjahr erworbenen Liegenschaften sowie einer mit Besitzübergang zum 01.01.2020 erworbenen weiteren Immobilie eine gutachterliche Verkehrswertermittlung. Besichtigungen durch den Bewerter fanden am 19.08.2020 und am 05.10.2020 statt. Aus dem Gutachten ergeben sich keine Hinweise, dass sich die Coronavirus-Pandemie negativ auf die Verkehrswerte ausgewirkt hat.

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

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Zum 31.12.2020 umfasst der Beteiligungsbestand zwei Immobilien-Gesellschaften mit einem Verkehrswert in Höhe von rund 35,4 Mio. EUR (Vorjahr 9 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2020 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ⁴
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0	34.852	-260	35.353
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0	-1.904	-1.755	0
Summe				32.948	-2.015	35.353

Die F 1201 wurde durch den AIF mit Gesellschaftsvertrag vom 11.04.2019 errichtet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 02.05.2019. Sie ist zum Bilanzstichtag 31.12.2020 Eigentümerin von 17 Objekten in Dinslaken, Essen, Leipzig, Markkleeberg und Pegnitz.

⁴ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

Die 12 H wurde mit einem Stammkapital von 25 TEUR ebenfalls durch den AIF mit Gesellschaftsvertrag vom 23.04.2019 errichtet. Geschäftszweck der Gesellschaft ist der gewerbliche Grundstückshandel. Zum 31.12.2020 umfasst das Immobilienvermögen der Gesellschaft drei Objekte in Berlin, Leipzig und Neuss.

Zum 31.12.2020 ist die Gesellschaft mit 1.904 TEUR (Vorjahr 148 TEUR) bilanziell überschuldet. Aufgrund eines Rangrücktritts des AIF hinsichtlich eines Teilbetrags seiner Darlehensforderungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) sowie der positiven Fortbestehensprognose liegt eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne nicht vor.

Der Verkehrswert der Beteiligung an der 12 H ist mit 1.024 TEUR (Vorjahr 210 TEUR) negativ. Dies wurde durch eine Wertberichtigung auf die Darlehensforderungen berücksichtigt.

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

b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 14,1 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben, die aus Einzahlungen der Anleger resultieren.

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 17,4 Mio. EUR (Vorjahr 11,1 Mio. EUR) resultieren aus Gesellschafterdarlehen an die 12 H einschließlich aufgelaufener Zinsen.

Die zum 31.12.2020 ausgewiesenen **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR) waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes weitgehend eingezahlt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 641 TEUR (Vorjahr 369 TEUR) betreffen auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

c) Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die **Rückstellungen** in Höhe von 628 TEUR (Vorjahr 404 TEUR) und die **Verbindlichkeiten** in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen Vergütungen und Gebühren für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebsprovisionen, Vertriebsorganisation und -unterstützung), die Vergütung der Verwahrstelle sowie Kosten der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichtes.

d) Restlaufzeiten

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

e) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 67,4 Mio. EUR (Vorjahr 28,7 Mio. EUR) entspricht dem NIW. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt **I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 12 dargestellt.

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

Unter den Kapitalrücklagen von 8,7 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

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

Zum 31.12.2020 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 102 TEUR) entfallen ausschließlich auf Zinserträge aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens zur Objektfinanzierung an die 12 H.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 797 TEUR (Vorjahr 213 TEUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 83 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) wurden im Berichtsjahr gemäß den Anlagebedingungen und den vertraglichen Vereinbarungen auf Basis des durchschnittlichen NIW bzw. der vereinbarten Mindestgebühr ermittelt.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 50 TEUR (Vorjahr 26 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 18,3 Mio. EUR (Vorjahr 10,1 Mio. EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Initialkosten (Vergütungen für Fondskonzeption / Vertrieb und Vermittlung der Fondsanteile)	17.894	10.000
Treuhandvergütung	76	48
Buchführungskosten	34	14
Übrige Aufwendungen (insbesondere Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren, Haftungsvergütung der Komplementärin, Rechtskosten)	313	7
Gesamt	18.316	10.069

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 18,2 Mio. EUR (Vorjahr 10,2 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 579 TEUR (Vorjahr 328 TEUR) negative, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 setzt sich zusammen aus Aufwendungen der Neubewertung in Höhe von 814 TEUR (Vorjahr 328 TEUR) aus der Bewertung der Beteiligung an der 12 H sowie aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 235 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Diese sind verursacht durch planmäßige Abschreibungen der Beteiligungsgesellschaften auf Anschaffungsnebenkosten aus Immobilienerwerben, denen Erträge aus Wertsteigerungen gegenüberstehen.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-18.242.707,91	-18.242.707,91
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	18.242.707,91	18.242.707,91
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	28.695.892,45	28.695.892,45
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.530.945,50	-1.530.945,50
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	57.368.737,00	57.368.737,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-18.242.707,91	-18.242.707,91
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-579.024,62	-579.024,62
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	1.734.513,00	1.734.513,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	67.446.464,42	67.446.464,42

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	174.898.000,00	174.898.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-85.241.800,00	-85.241.800,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	8.744.400,00	8.744.400,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-1.576.965,83	-1.576.965,83
- Gutschrift Vorabgewinne ⁵	0,00	2.628.283,31	2.628.283,31
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-28.470.125,33	-28.470.125,33
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-907.044,42	-907.044,42
- Belastung Vorabgewinne ⁵	0,00	-2.628.283,31	-2.628.283,31
Stand 31.12.2020	0,00	67.446.464,42	67.446.464,42

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

Jahr	31.12.2020	31.12.2019
Fondsvermögen (NIW) in EUR	67.446.464,42	28.695.892,45
Wertentwicklung absolut in EUR	38.750.571,97	28.695.892,45
Wertentwicklung in %	135,04	100,00

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 8 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung des NIW gegenüber dem Vorjahr um 38,8 Mio. EUR ergibt sich aus den Mittelzuflüssen von Gesellschaftereinlagen und den angeforderten noch ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt 59,1 Mio. EUR, die durch das negative realisierte Ergebnis in Höhe von 18,2 Mio. EUR und das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 579 TEUR sowie durch die an Anleger geleisteten Auszahlungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR gemindert wurden.

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

Hinweis: Die Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

⁵ Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter **I.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 19 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2020 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ⁶	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ⁷	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ⁸	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁹
1	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1997	-	01.01.2020	837	-	1.599	1.599	0	Si, A, F, B
2	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Str. 441-449, Grabenstraße 1-5	W	1977	-	01.07.2020	9.621	-	3.642	3.642	0	D, Sa, B
3	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	1967	-	01.07.2020	2.617	-	682	682	0	Sa, B
4	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	M	1954	-	01.07.2020	1.070	-	2.024	1.578	446	D, Sa, Bt
5	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	1960	-	01.07.2020	1.129	-	984	984	0	
6	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	W	1962	-	01.07.2020	1.227	-	390	390	0	Sa, Bt
7	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	1960	-	01.07.2020	2.108	-	1.019	865	154	Sa, F, Bt
8	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	1955	-	01.07.2020	1.327	-	1.166	636	530	Sa, Bt
9	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	1964	-	01.07.2020	1.043	-	1.373	944	429	Sa
10	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	1964	-	01.07.2020	367	-	544	354	190	
11	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	1973	-	01.07.2020	709	-	633	633	0	Sa, Bt
12	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	1906	-	01.07.2020	487	-	690	690	0	
13	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	W	1906	-	01.12.2019	660	-	681	681	0	D, Bt
14	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900	-	01.12.2019	560	-	1.045	1.045	0	D, Ft, Bt, Sa
15	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900	-	01.12.2019	1.352	-	572	158	414	D, Sa, A, Bt
16	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	W	1930	-	01.11.2019	6.850	-	5.601	5.382	219	D, Bt
17	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900	-	01.12.2019	730	-	629	629	0	B
18	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900	-	01.12.2019	1.690	-	1.401	1.324	77	D, Bt
19	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1900	-	01.07.2020	572	-	1.942	1.357	585	Si, A, Ft, Bt
20	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	1962	-	01.12.2020	6.317	-	4.593	4.593	0	Sa, B
Summe									41.273		31.210	28.166	3.044	

⁶ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

⁷ Übergang von Nutzen und Lasten

⁸ Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

⁹ 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 ¹⁰	Vermietungsstand Wohnen ¹⁰	Vermietungsstand Gewerbe ¹⁰	Leerstandsquote gesamt ¹⁰	Mietverträge ohne Festlaufzeiten ¹¹	Mietverträge mit Festlaufzeiten ¹¹	Restlaufzeit in Jahren ¹¹	Jahresnettokaltmiete in TEUR ¹²	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentsorgungsausfallquote ¹³	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ¹⁴	Fremdfinanzierungsquote ¹⁵
1	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	152	182	0,0%	4.350	64,4%
2	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5	91,4%	91,4%	-	8,6%	-	-	-	215	263	9,7%	4.220	0,0%
3	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	87,5%	87,5%	-	12,5%	-	-	-	49	59	12,5%	900	0,0%
4	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	97,0%	96,2%	100,0%	3,0%	100,0%	0,0%	-	134	171	5,0%	2.720	0,0%
5	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	93,9%	93,9%	-	6,1%	-	-	-	63	71	5,9%	1.190	0,0%
6	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	43	39	2,3%	640	0,0%
7	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	115	127	1,7%	1.900	0,0%
8	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	94,0%	89,0%	100,0%	6,0%	100,0%	0,0%	-	72	88	8,9%	1.250	0,0%
9	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	23,4%	76,6%	3,50	105	108	1,9%	1.910	0,0%
10	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	67	64	0,0%	970	0,0%
11	F 1201	45359	Essen	Labberg 13 ¹⁶	29,9%	29,9%	-	70,1%	-	-	-	18	59	69,8%	1.230	0,0%
12	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	90,3%	90,3%	-	9,7%	-	-	-	45	52	10,1%	920	0,0%
13	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	48	56	0,0%	1.270	54,9%
14	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	86,5%	86,5%	-	13,5%	-	-	-	69	94	15,8%	2.220	54,9%
15	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	86,5%	100,0%	81,4%	13,5%	50,8%	49,2%	0,29	37	45	14,1%	910	54,5%
16	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	483	514	0,0%	12.000	57,5%
17	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	88,1%	88,1%	-	11,9%	-	-	-	42	55	14,3%	1.410	52,8%
18	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19 ¹⁶	82,2%	86,9%	0,0%	17,8%	-	-	-	90	126	15,1%	2.910	56,5%
19	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	94,7%	92,4%	100,0%	5,3%	82,9%	17,1%	0,00	269	292	7,6%	5.260	0,0%
20	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	89,2%	89,2%	-	10,8%	-	-	-	279	419	14,1%	4.800	0,0%
Summe					92,8%	92,6%	94,9%	7,2%	79,3%	20,7%	1,02	2.393	2.882	8,0%	52.980	27,4%

¹⁰ Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

¹¹ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit

¹² Basis Jahresangabe = vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

¹³ Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

¹⁴ Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für alle Objekte wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

¹⁵ Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

¹⁶ Die vor allem bei diesen beiden Objekten sehr hohen Leerstands- bzw. Nutzungsentsorgungsausfallquoten sind wie folgt zu erläutern: **Essen (Zeile 11)**: Sechs von zehn Wohneinheiten waren zum Stichtag leerstehend. Aufgrund der vom Verkäufer für alle leerstehenden Einheiten des Ruhrboden-Portfolios (Portfolio beinhaltet Objekte unter laufenden Nummern 2-12) bis zum 31.12.2020 ausgereichten Mietgarantie ist der Beteiligungsgesellschaft bis zum v.g. Stichtag kein Mietausfall entstanden. Die Garantiesprüche werden gegen den Verkäufer geltend gemacht. **Markkleeberg (Zeile 18)**: Es liegen ausschließlich sanierungsbedingte Leerstände vor, die anschließend wieder kontinuierlich der Vermietung zugeführt werden oder bereits wurden.

(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 ¹⁷	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.350	293	247	541	12,43	36	24	180	360
2	F 1201	45637	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5	4.220	285	250	535	12,67	78	78	41	494
3	F 1201	45637	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	90	61	53	114	126,69	78	78	9	105
4	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.720	179	157	336	12,35	78	78	26	310
5	F 1201	45356	Essen	Botroper Straße 226-228	1.190	80	71	151	12,68	78	78	12	139
6	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	640	43	38	81	12,68	78	78	6	75
7	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.900	124	113	236	12,43	78	78	18	218
8	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.250	81	74	155	12,43	78	78	12	143
9	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.910	124	110	234	12,27	78	78	18	216
10	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	970	63	57	121	12,43	78	78	9	111
11	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	1.230	83	73	156	12,68	78	78	12	144
12	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	920	60	55	114	12,43	78	78	9	106
13	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	46	75	121	9,92	85	84	17	102
14	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.122	80	131	210	9,92	85	84	30	178
15	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	33	53	86	9,92	85	84	12	73
16	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.638	470	661	1.130	9,71	36	22	377	691
17	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	49	80	129	9,91	85	84	18	109
18	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht- Straße 15, 17, 19	2.863	107	175	283	9,88	85	84	40	240
19	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5.260	381	289	670	12,75	36	30	112	559
20	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.800	182	297	479	9,99	73	73	7	473
Summe					51.450	2.824	3.059	5.882				965	4.846

¹⁷ Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF (31.12.2026).

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ¹⁸	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 ¹⁹	Kaufdatum ²⁰
1	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1.599	0	1.599	4.350	88	4.438	5.020	01.01.2020
2	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449 Grabenstraße 1-5	W	3.642	0	3.642	4.220	243	4.463	4.140	01.07.2020
3	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	682	0	682	900	45	945	880	01.07.2020
4	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	M	1.578	446	2.024	2.720	114	2.834	2.670	01.07.2020
5	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	984	0	984	1.190	73	1.263	1.170	01.07.2020
6	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	W	390	0	390	640	39	679	630	01.07.2020
7	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	865	154	1.019	1.900	59	1.959	1.860	01.07.2020
8	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	636	530	1.166	1.250	146	1.396	1.230	01.07.2020
9	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	944	429	1.373	1.910	90	2.000	1.870	01.07.2020
10	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	354	190	544	970	77	1.047	950	01.07.2020
11	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	633	0	633	1.230	19	1.249	1.210	01.07.2020
12	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	690	0	690	920	65	985	900	01.07.2020
13	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1.357	585	1.942	5.260	227	5.487	5.210	01.07.2020
14	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	4.593	0	4.593	4.800	305	5.105	4.900	01.12.2020
Summe						18.947	2.334	21.281	32.260	1.590	33.850	32.640	

Bei den in der vorangegangenen Tabelle dargestellten Ankäufen handelt es sich um insgesamt vier Transaktionen, die wie folgt erworben wurden:

- Ruhrboden-Portfolio (Dinslaken, Essen): 154 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 09.04.2020, Kaufpreis gesamt 17,9 Mio. EUR, geplanter Erhaltungsaufwand gesamt 968 TEUR
- Einzelobjekt Berlin, Mühlenstraße 39: 19 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 13.09.2019
- Einzelobjekt Neuss, Hafenstraße 58, 60: 20 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten, Kaufvertrag vom 17.04.2020
- Einzelobjekt Pegnitz, Haydnstraße 2-18: 78 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 14.09.2020

¹⁸ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

¹⁹ Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

²⁰ Übergang von Nutzen und Lasten (Besitzübergang)

Darüber hinaus erwarb der AIF am 16.10.2020 über die Bestandsgesellschaft F 1201 ein Objekt in Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54 mit 48 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 3,8 Mio. EUR (4,1 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand). Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2021. Im November 2020 hat die F 1201 weiterhin das Objektportfolio HP an den Standorten Heidenau, Dohnaer Straße 11, 13 und Pirna, Dohnaische Straße 31 Jacobäer Straße 4,5,6 u.a. mit insgesamt 108 Wohn- und 7 Geschäftseinheiten zu einem Kaufpreis von 9,6 Mio. EUR (10,4 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) angekauft. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2021 (ausgenommen das Objekt in Pirna, Dohnaische Straße 31 mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel am 01.05.2021).

Außerdem hat im Oktober 2020 die Handelsgesellschaft 12 H ein Objektpaket am Standort Berlin, Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116, bestehend aus insgesamt 28 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 4,2 Mio. EUR (4,3 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) mit Besitzübergang am 01.02.2021 angekauft.

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt. Für die hier bereits erfolgten Prüfungen sind im Berichtsjahr Kosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand in Höhe von insgesamt 274 TEUR entstanden. Diese wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:

- Portfolio Global (Investitionsvolumen 15,5 Mio. EUR): Der Ankauf scheiterte durch die fehlenden Datenlieferungen der Verkäuferseite. Darüber hinaus gab es auf Verkäuferseite Terminfindungsprobleme zur gutachterlichen Besichtigung der Objekte.
- Leipzig, Wittenberger Straße (Investitionsvolumen 2,6 Mio. EUR): Der Erwerb war nicht realisierbar aufgrund fehlender Baugenehmigungen und hoher Sanierungskosten gemäß den Feststellungen des technischen Prüfungsberichtes.
- Portfolio Gerolstein (Investitionsvolumen 12,5 Mio. EUR): Ein Ankauf war aufgrund des schlechten technischen Allgemeinzustandes und zu hohem Instandhaltungsrückstaus nicht wirtschaftlich.
- Portfolio NRW Gierling (Investitionsvolumen 21,5 Mio. EUR): Der Verkauf scheiterte aufgrund fehlender Datenlieferungen des Verkäufers, wodurch eine vernünftige Ankaufsprüfung des Portfolios nicht ermöglicht wurde.
- Portfolio Wolle (Investitionsvolumen 30,5 Mio. EUR): Der Erwerb eines zum Portfolio gehörenden Erbbaurechtsgrundstückes war wegen Rechtsrisiken für den Fonds nicht umsetzbar, da dieser Sachverhalt zu einem unangemessenen Rendite-Risiko-Verhältnis geführt hätte.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

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

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Anteile	174.898	62.609
Anteilswert (NIW) in EUR	385,63	458,33

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 174,898 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1 TEUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 174.898 liegt. Details zur Wertentwicklung siehe unter **I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 12.

Der Rückgang des Anteilswert resultiert im Wesentlichen aus den an die Anleger prospektgemäß geleisteten Auszahlungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR sowie den laufenden Fondskosten, die nur zum Teil durch Bewirtschaftungserlöse gedeckt sind.

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

Hinweis: Die Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 3,0% (Vorjahr 2,3%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583 / 2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf 39,4% (Vorjahr 69,7%) des durchschnittlichen NIW. Der hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass es sich um die Initialphase handelt und ein erheblicher Teil der gezeichneten Kommanditeinlagen zum 31.12.2020 noch nicht eingefordert war und deshalb in der NIW-Berechnung nicht berücksichtigt werden konnte.

Um die Aussagekraft während der Platzierungsphase zu erhöhen wurden die Quoten im aktuellen Geschäftsjahr auf Basis der durchschnittlichen monatlichen Nettoinventarwerte berechnet. Im Vorjahr erfolgte die Berechnung anhand des sich zum Bilanzstichtag des Vorjahres und des Berichtsjahres ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwertes.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 865 TEUR (Vorjahr 507 TEUR) berechnet, dies entspricht 1,9% (Vorjahr 1,8%) des durchschnittlichen NIW.

Um die Aussagekraft während der Platzierungsphase zu erhöhen wurde die Quote im aktuellen Geschäftsjahr auf Basis der durchschnittlichen monatlichen Nettoinventarwerte berechnet. Im Vorjahr erfolgte die Berechnung anhand des sich zum Bilanzstichtag des Vorjahres und des Berichtsjahres ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwertes.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen (Vorjahr 213 TEUR Fondsverwaltung, 48 TEUR Treuhandkommanditistin) im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

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

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

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

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

h) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB

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

8. Sonstige Angaben**a) Ergebnisverteilung**

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

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

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

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

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

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 28.03.2019 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. bis 31.12.2020, von 3,5% p.a. ab 01.01.2021, von 4% p.a. ab 01.01.2022, von 4,25% p.a. ab 01.01.2023, von 4,5% p.a. ab 01.01.2026 und von 5,0% p.a. ab 01.01.2027 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten zu den Auszahlungsterminen prognosegemäß Entnahmen in Höhe von 3% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals und des Agios an alle auszahlungsberechtigten Anleger (die Auszahlungsberechtigung besteht ab dem vierten auf die Einzahlung von Kapital und Agio folgenden Monatsersten). Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

Jahr	2020 in EUR	2019 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	1.530.945,50	46.020,33	1.576.965,83

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragssteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2020 in %	2019 ²¹ in %	Gesamt in %
Entnahmen	3,0	2,0	5,0
Anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	3,0	2,0	5,0

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

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

²¹ Im ersten Geschäftsjahr 2019 wurden zum 31.07. und 30.11. zwei Auszahlungen von je 1 % (entspricht 2 % p.a.) durchgeführt. Die Auszahlung am 31.07.2019 erfolgte ausschließlich an die Gründungskommanditistin.

In mehreren geschlossenen Fonds der ZBI Gruppe haben bereits Betriebsprüfungen stattgefunden. Die bei den gleichgelagerten Fällen bereits getroffenen grundlegenden Feststellungen sind auf alle geschlossenen Fonds anzuwenden, über die wir Sie im Nachfolgenden im Hinblick auf die aktuelle Rechtsentwicklung informieren möchten:

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

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

Inzwischen hat der Gesetzgeber auf die neue Rechtsprechung mit der Einführung des § 6e EStG reagiert. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen der Steuerausgestaltung nach der bei modellhaften Fondsgestaltungen, d. h. bei Fonds ohne wesentliche Einflussmöglichkeiten der Anleger auf das Fondskonzept, die Etablierungskosten als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind und keine sofort abziehbaren Betriebsausgaben darstellen. Die Anwendung des 15b EStG wurde anerkannt.

Im Zuge dessen wurde ebenfalls festgestellt, dass der § 3c Absatz 2 EStG bei allen geschlossenen Publikumsfonds anzuwenden ist. Das bedeutet, dass die anteilig auf die Tochtergesellschaften in Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entfallenden allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 40% nicht abziehbare Betriebsausgaben darstellen. Diese Regelung betrifft ausschließlich Anleger, die natürliche Personen sind.

Folglich werden bei der ZBI Professional 12 die oben genannten Feststellungen von Anfang an steuerlich berücksichtigt und umgesetzt.

(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, Rathsbberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 – 78 80 0).

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI GmbH,
bis 22.03.2021 firmierend unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Fabian John

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

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 – 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 – 6 30 23 62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

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

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Dr. Matthias Köppel (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Schlossplatz 5

95183 Töpen

Tel.: 0 92 95 - 91 48 26 oder 01 71 62 70 352

E-Mail: matthias_koepfel@web.de

Udo Kiechle

Carl-Zuckmayer-Straße 9

81927 München

Tel.: 0 89 - 93 02 251

E-Mail: udo.kiechle@t-online.de

Herr Detlev Wurzler

Buchwalder Straße 14a

01968 Senftenberg

Tel.: 0 35 73 - 79 84 79 oder 01 76 23 20 96 66

E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr im Rahmen von zwei Sitzungen (am 16.03.2020 und am 08.09.2020) über die Entwicklung des AIF informiert. In Folge der Corona-Krise fanden die Sitzungen nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefonkonferenzen statt. Herr Dr. Matthias Köppel wurde in der Sitzung am 08.09.2020 zum Vorsitzenden gewählt und hat die Wahl angenommen.

Erlangen, den 19.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Itäl



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 12 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 30.01.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 06.12.2018.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 15.04.2019. Der Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG hat die gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages bestehende Verlängerungsoption zur Zeichnungsfrist wahrgenommen und diese um ein Jahr verlängert. Somit endete die Platzierungsphase am 31.12.2020 (Details siehe unter **II.B.a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen** auf Seite 28).

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet, also bis zum 31.12.2026. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Laufzeit wird durch Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert, sofern dies nach Einschätzung der Fondsverwaltung aus wirtschaftlichen Gründen angezeigt ist.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital und umlaufende Anteile

		Kapital per 31.12.2020 in EUR
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.634 Treuhandverträgen	174.888.000
Summe Gesellschaftskapital		174.898.000
Umlaufende Anteile		174.898

Die angenommene Zeichnungssumme inklusive Agio lag zum Bilanzstichtag 31.12.2020 bei 183,6 Mio. EUR. Davon waren rund 95,3 Mio. EUR einbezahlt.

Insgesamt beträgt das in der Platzierungsphase eingeworbene Kapital 191,0 Mio. EUR (inklusive Agio 200,6 Mio. EUR). Für einen Betrag von 16,1 Mio. EUR (17,0 Mio. inklusive Agio) war der Annahmeprozess zum Bilanzstichtag 31.12.2020 noch nicht abgeschlossen und die Annahmeerklärungen der Zeichnungen noch nicht erfolgt, so dass dieser Betrag zum 31.12.2020 noch nicht verbucht war.

Anfang Dezember 2020 wurden Anforderung der offenen Einlagen bei allen bis 15.01.2020 beigetretenen Anlegern verschickt, so dass bis Ende März 2021 rund 102,3 Mio. EUR einbezahlt waren. Weitere Abrufe werden in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit vorgenommen.

e) Hafteinlage

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

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2

Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 31 unter **II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

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

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

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

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

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

Mit Nachtrag Nummer 2 wurde im Berichtsjahr die Fälligkeit der Gebühr für Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf (ursprünglich bei Kaufvertragsabschluss neu bei Besitzübergang der erworbenen Immobilien) im Geschäftsbesorgungsvertrag geändert.

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

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

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	22.05.2019	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen ²²	AIF	15.04.2019
5	10.04.2019	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	15.04.2019
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter ²²	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter ²²	KVG	01.01.2014
8	09.11.2020	IT-Betrieb ²²	KVG	01.01.2020
9	05.02.2015	Informationssicherheitsbeauftragter ²²	KVG	01.02.2014
10	30.10.2015	Compliance-Beauftragter ²²	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision ²²	KVG	01.01.2017

²² Kostenträger ist die KVG

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

Lfd. Nummer 8: Mit Vertragsdatum 09.11.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen IT-Geschäftsbesorgungsvertrag (Rahmenvertrag) mit Wirkung zum 01.07.2020 geschlossen sowie an aktuelle Bedingungen angepasst. Der ursprüngliche Vertrag vom 21.01.2020 (Vertragsbeginn 01.01.2020) wurde in diesem Zuge aufgehoben.

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe ²³	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung ²⁴ (Bewirtschaftungsphase)	1,75%	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300 TEUR p.a.
2	Fondsverwaltung ²⁵ (Liquidationsphase)	4,00%	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 (5% p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20% (Globalverkauf) 4,30% (Privatisierungen)	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

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. Die Vergütungen zu Nummer 4 und 5 werden an das beauftragte Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

²⁴ Gebühren Nummer 1+2: Begrenzung der Gebühren zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhanderkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,95% p. a. des durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und ab Liquidationseröffnung auf maximal 4,20% p. a. des NIW der v. g. Bemessungsgrundlage.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind ab Seite 37 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 15.04.2019. Die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bestand aufgrund der gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages durch den Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG wahrgenommenen Verlängerungsoption bis zum 31.12.2020.

Das eingeworbene Eigenkapital nach Schließung des Fonds und Beendigung des Annahmeprozesses sowie Ablauf der Widerrufsfrist beträgt 191,0 Mio. EUR (inklusive Agio 200,6 Mio. EUR). Für einen Betrag von 16,1 Mio. EUR (17,0 Mio. EUR inklusive Agio) war der Annahmeprozess zum Bilanzstichtag 31.12.2020 noch nicht abgeschlossen, so dass dieser Betrag zum v.g. Termin noch nicht verbucht war. Die angenommene Zeichnungssumme lag zum 31.12.2020 bei 174,9 Mio. EUR (inklusive Agio 183,6 Mio. EUR). Davon waren rund 95,3 Mio. EUR einbezahlt.

b) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 435 Mieteinheiten (davon 408 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 31.210 m² (davon 28.166 m² Wohnfläche und 3.044 m² Gewerbefläche) halten. Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 16 unter **I.C.6.f)(1) Käufe im Berichtszeitraum** im Detail dargestellt. Dort finden sich auch Informationen zu den im Geschäftsjahr abgebrochenen Ankaufsvorgängen.

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

Bundesland	Verkehrswert ²⁵ in TEUR 31.12.2020	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2020
Bayern	4.800	4.800	17,73	17,19
Berlin	4.350	4.350	28,11	28,58
Nordrhein-Westfalen	23.110	23.110	18,11	19,36
Sachsen	20.720	20.000	26,12	26,06
Summe	52.980	52.260	21,18	21,84
davon Bestandsobjekte ²⁶	31.370	31.013	19,75	20,83
davon Handelsobjekte ²⁶	21.610	21.248	23,69	23,50

In den Bundesländern Berlin und Nordrhein-Westfalen kann zum 31.12.2020 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden.

Am Standort Berlin war aufgrund der Vorgaben des im Jahr 2020 geltenden Mietendeckels noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors möglich.

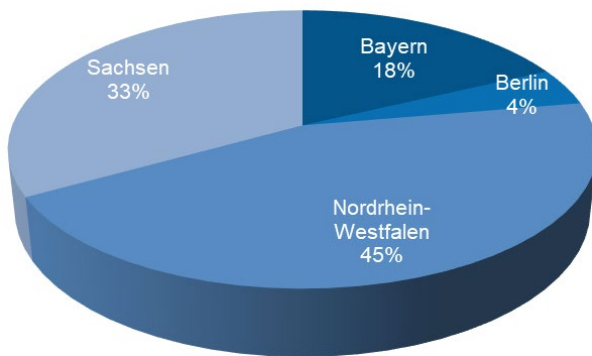
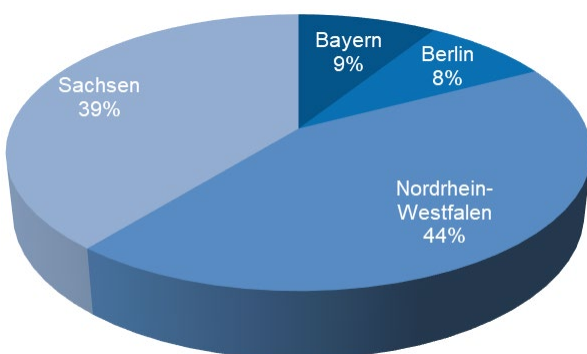
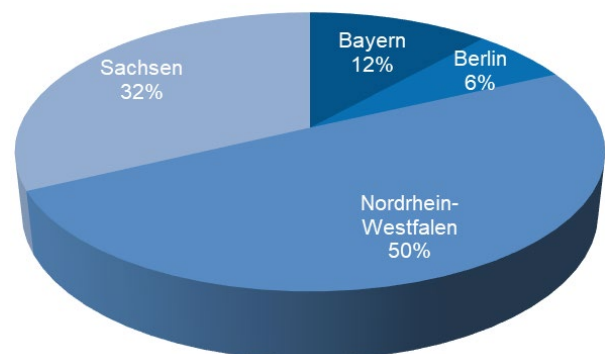
In Nordrhein-Westfalen wurde der Immobilienbestand erst im Laufe des Geschäftsjahres 2020 in die Bewirtschaftung übernommen, so dass die Haltedauer noch nicht ausreichend für eine positive Entwicklung war. An Einzelstandorten des Ruhrboden-Portfolios bestehen Leerstände. Durch die bis zum 31.12.2020 ausgereizte Mietgarantie des Verkäufers ist der Beteiligungsgesellschaft daraus bis zum v.g. Stichtag kein Mietausfall entstanden.

Aus bis zum Ende des Zeichnungsangebotes eingeworbenen Anlegergeldern steht dem AIF ein weiteres Investitionsvolumen in Höhe von über 250 Mio. EUR zur Verfügung.

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

²⁵ 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 14 dieses Berichtes.

²⁶ Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten**Verkehrswert****Mieteinnahmen****(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr**

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften 12 H und F 1201 insgesamt 291 Einheiten (davon 271 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten) erworben. Des Weiteren erfolgte in den Objekten Essen, Marsehofstraße 2-6 und Leipzig, Triftweg 32-46, 52-58 jeweils der Umbau einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit.

Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2019	Veränderung
Bestand ²⁷	288	17	305	60	+245
Handel ²⁷	120	10	130	84	+46
Summe AIF	408	27	435	144	+291

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 16 unter **I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt.

²⁷ Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf das jeweilige Bundesland, in welchem sich die Objekte befinden, gestaltet sich folgendermaßen:

Bundesland	Anzahl Einheiten 31.12.2020	Anzahl Einheiten 31.12.2019	Ø-Miete / m ² in EUR 31.12.2020	Ø-Miete / m ² in EUR 31.12.2019	Vermietungs- stand (m ²) in % 31.12.2020	Vermietungs- stand (m ²) in % 31.12.2019
WOHNEN						
Bayern	78	-	5,59	-	89,22	-
Berlin	19	-	7,70	-	100,00	-
Nordrhein-Westfalen	174	-	6,41	-	90,57	-
Sachsen	137	136	6,73	6,72	95,78	91,93
Summe WOHNEN	408	136	6,47	6,72	92,59	91,93
GEWERBE						
Nordrhein-Westfalen	20	-	8,97	-	100,00	-
Sachsen	7	8	6,63	6,45	78,31	89,97
Summe GEWERBE	27	8	8,52	6,45	94,94	89,97
Summe GESAMT	435	144	6,67	6,70	92,82	91,78

(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:

	2020 in TEUR	entspricht EUR / m ² p.a.	2019 in EUR	entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	164	5,25	667	0,07
Sanierung / Modernisierung	234	7,50	520	0,05
Summe (Aufwand)	398	12,75	1.187	0,12
Aktiviert Kosten	-	-	-	-
Summe	398	12,75	1.187	0,12

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in keinem Objekt wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 100 TEUR durchgeführt.

c) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Immobilien- Gesellschaft	Objekt	Nominal- betrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zins- bindung	Laufzeit Darlehens- vertrag
12 H	Berlin, Mühlenstraße 39	2.800	0,63	endfällig	30.12.2024	30.12.2024

Das Darlehen wurde im Zuge der Investitionstätigkeit neu abgeschlossen und bereits voll abgerufen. Für die weiteren im Geschäftsjahr realisierten Objektankäufe (Ruhrboden-Portfolio, Objekt Neuss, Objekt Pegnitz) mit einer geplanten Darlehenssumme von 19,5 Mio. EUR ist die Aufnahme von Fremdfinanzierungen zurückgestellt, bis die Eigenmittel aller Anleger abgerufen und investiert sind.

(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)	2.800	19,31	2.800	19,31
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.700	80,69	11.700	80,69
Summe	14.500	100,0	14.500	100,0

Die im Berichtsjahr erworbenen Objekte Neuss, Hafenstr. 58, 60 und Pegnitz, Haydnstraße 2-18 sowie das Ruhrboden-Portfolio Dinslaken und Essen sind zum Stichtag noch nicht mit einer Fremdfinanzierung ausgestattet (Aufnahme einer Fremdfinanzierung im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit geplant). Für alle weiteren Fondsobjekte besteht eine Fremdfinanzierung. Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag valuiert und sind bislang tilgungsfrei abgeschlossen, so dass derzeit der Effektivstand dem Nominalbetrag entspricht. Die erste Tilgungsleistung für eines der Darlehen ist vertragsgemäß im Jahr 2024 fällig.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
Bestand ²⁸	4.800	4.800	0,83
Handel ²⁸	9.700	9.700	0,77
Summe AIF	14.500	14.500	0,79

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 0,79% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr (0,83% p.a.) durch den mit niedrigeren Konditionen erfolgten Neuabschluss des Darlehens zum Objekt Berlin, Mühlenstraße 39 reduziert.

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

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

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 24,24% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% war damit eingehalten und muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also ab dem 15.10.2020, dauerhaft eingehalten werden.

e) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche 31.12.2020 in %	Fläche 31.12.2019 in %	Einheiten 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2019 in %
Bestand ²⁸	90,3	86,2	89,5	85,0
Handel ²⁸	98,9	96,1	99,2	95,2
Gesamtbestand	92,8	91,8	92,4	91,0
Like for like Bestand	94,5	91,8	94,4	91,0

(2) Jahresnettokaltniete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltniete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 2,4 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltnieten für die im Berichtsjahr angekauften Objekte Neuss, Hafenstr. 58, 60, Pegnitz, Haydnstraße 2-18 und das Ruhrboden-Portfolio von insgesamt 1,5 Mio. EUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die länger im Bestand befindlichen Objekte im Vergleich zum Vorjahresmonat um etwa 3% erhöht.

²⁸ Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

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

Immobilien- Gesellschaften	Wohnen	Wohnen	Gewerbe	Gewerbe	Gesamt	Gesamt
	31.12.2020 in EUR / m ²	31.12.2019 in EUR / m ²	31.12.2020 in EUR / m ²	31.12.2019 in EUR / m ²	31.12.2020 in EUR / m ²	31.12.2019 in EUR / m ²
Bestand ²⁹	5,84	6,23	7,50	6,60	6,01	6,27
Handel ²⁹	7,83	7,05	11,15	6,21	8,13	7,00
Gesamtbestand	6,47	6,72	8,52	6,45	6,67	6,70
Like for like Bestand	6,73	6,70	6,63	6,73	6,72	6,71

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete des Gesamtbestands resultiert im Wesentlichen aus geringen Durchschnittsmieten der neu erworbenen Objekte, insbesondere in Nordrhein-Westfalen (Ruhrboden-Portfolio) und aus fluktuationsbedingten Leerständen, insbesondere in Essen.

f) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 19,4 Mio. EUR.

g) Wertentwicklung des AIF

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt zum 31.12.2020 174,9 Mio. EUR (Vorjahr 62,6 Mio. EUR). Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 174.898 beträgt.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der gestiegenen Einlagen von 57,4 Mio. EUR, die durch das negative realisierte Ergebnis in Höhe von 18,2 Mio. EUR und das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 579 TEUR sowie durch die an Anleger geleisteten Auszahlungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR gemindert wurden, im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 38.750.571,97 EUR (135,0%) auf 67.446.464,42 EUR.

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

h) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, konnte die für den 24.06.2020 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 18.05.2020 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2019. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 16.07.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

²⁹ Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Auswahlempfehlungen zum Erwerb von Investitionsgegenständen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschluss- ergebnis	Bemerkung
31.03.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf mehrerer Objekte in Essen und Dinslaken	Zustimmung	Das sogenannte Ruhrboden-Portfolio wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1201 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.07.2020.
31.03.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Neuss, Hafestraße 58-60	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 12 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.07.2020.
13.05.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des MCG Portfolios / Portfolio NRW Gierling	Zustimmung	Die Objekte wurden wegen Behinderungen des Prüfungsprozesses durch den Verkäufer und letztlich wegen dessen Absage nicht erworben. Die Allokation wurde am 10.06.2020 aufgehoben.
21.08.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf der Objekte in Berlin, Alt Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116	Zustimmung	Das Objektpaket wurde durch die Handels-Immobilien-Gesellschaft 12 H erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.02.2021.
21.08.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Pegnitz, Haydnstraße 2-18	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1201 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.12.2020.
05.10.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes in Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54	Zustimmung	Die Objekte wurden durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1201 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.01.2021.
30.10.2020	Auswahlempfehlung zum Ankauf mehrerer Objekte in Pirna und Heidenau	Zustimmung	Die Objekte wurden durch die Bestands-Immobilien-Gesellschaft F 1201 erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2021 bzw. am 01.05.2021.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer zehn Jahre anhaltenden Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens in die nach der globalen Finanzkrise 2009 zweitstärkste Rezession der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland gerutscht. Nachdem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnet hat, erlitt die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal einen historischen Einbruch von 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und von 11,3% im Vergleich zum zweiten Quartal 2019. Im dritten Quartal nahm die Konjunktur im Zuge des geringeren Infektionsgeschehens und der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen wieder an Fahrt auf und verzeichnete ein Wachstum um 8,5%, das im vierten Quartal aufgrund wieder stark steigender Infektionszahlen und einer erneuten Verschärfung der Eindämmungsmaßnahmen jedoch weitgehend zum Stillstand kam und nur noch ein Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal erreichte.

Insgesamt verzeichnete das reale BIP in Deutschland nach letzten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 trotz umfangreicher fiskal- und geldpolitischer Unterstützungsmaßnahmen der Europäischen Union und der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesregierung und der Bundesländer gegenüber dem Vorjahr einen Einbruch von 4,9% (kalenderbereinigt 5,3%), von dem fast alle Wirtschaftsbereiche mit Ausnahme der Bauinvestitionen (+ 1,5%) und die Konsumausgaben des Staates (+3,4%) betroffen waren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung um 9,7% und im zusammengefassten Dienstleistungsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 6,3% unter dem Vorjahresniveau. Auch der Außenhandel musste mit einem Minus von 9,9% bei den Exporten und 8,6% bei den Importen einen äußerst starken Rückgang hinnehmen. Bei privaten Konsumausgaben, die im Vorjahr noch eine starke Konjunkturstütze waren, lag das Minus bei 6,0%.

Der Arbeitsmarkt stellte sich auch dank des umfangreichen Einsatzes der Kurzarbeit im Vergleich zur Wirtschaftsleistung als relativ robust dar. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember bei 44,68 Mio. und damit um 756 Tsd. unter dem Vorjahreswert, was einen Rückgang um lediglich 1,7% bedeutet. Die Zahl der Kurzarbeiter belief sich im Dezember nach hochgerechneten Daten der Bundesanstalt für Arbeit auf 2,39 Mio. und war damit weit entfernt von den fast 6 Millionen im April 2020. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9%, was einen Anstieg um 0,9%-Punkte gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 nur noch geringfügig um 0,5% (Vorjahr 1,4%). Die niedrige Inflationsrate ist insbesondere auf Preisrückgänge bei Energieprodukten im ersten Halbjahr 2020 infolge des Ölpreisverfalls auf dem Weltmarkt sowie die temporäre Herabsetzung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen. Seit Juli 2020 wurden mit Ausnahme des Monats August negative Inflationsraten ermittelt (Dezember -0,3%).

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank blieb angesichts der Corona-Krise und der rückläufigen Inflationsrate auch im Jahr 2020 extrem expansiv ausgerichtet, so dass die Kapitalmarktzinsen auf historisch niedrigem Niveau verharrten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Wohnungsmärkte konnten sich im Jahr 2020 der Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Lediglich im Zeitraum April und Mai 2020 kam es im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown aufgrund der verordneten Kontaktbeschränkungen und großer Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt zu einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Transaktionen. Mit der Lockerung der Beschränkungen stiegen die Transaktionszahlen und das Umsatzvolumen wieder schrittweise an. Insgesamt konnte somit im Jahr 2020 nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Transaktionsvolumen von 20,8 Mrd. EUR erreicht und der Vorjahreswert um 1,3 Mrd. EUR übertroffen werden. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch ADO Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR herausrechnet, verbleibt ein nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im langjährigen Vergleich überdurchschnittlicher Umsatz von 14,8 Mrd. EUR, der sich mit 6,7 Mrd. EUR auf das erste Halbjahr und mit 8,1 Mrd. EUR auf das zweite Halbjahr verteilt.

Auch bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien hat die Corona-Krise bisher kaum Auswirkungen gezeigt. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,5%. Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen stiegen dabei um 6,7% (Vorjahr 6,2%). In den sieben großen Metropolstädten verlief das Preiswachstum erneut moderater als im Gesamtdurchschnitt. Insgesamt erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise dort um 4,7%. Trotz zunehmend stagnierender Mieten blieben Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen auch in diesen Städten für Investoren interessant und verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg von 4,5% gegenüber dem Vorjahr.

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen mit einem Anstieg um 5,0%, verglichen mit 5,5% im Vorjahr, eine sich leicht abschwächende Preisdynamik auf. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,4% (Vorjahr 3,6%) und bei Bestandsbauten um 2,3% (Vorjahr 2,5%) angezogen haben. Der Trend sinkender Anfangsrenditen bei Wohninvestments hat sich dadurch fortgesetzt.

2. Geschäftsverlauf

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

Der Vertrieb von Fondsanteilen endete am 31.12.2020. Die angenommene Zeichnungssumme inklusive Agio lag zum Berichtsstichtag bei 183,6 Mio. EUR und war in Höhe von rund 95,3 Mio. EUR einbezahlt. Weitere Informationen der Entwicklung bis Ende des Annahmeprozesses sind dem Kapitel **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 37 zu entnehmen.

Zur Investition der eingeworbenen Kundengelder wurden mit Besitzübergang im Geschäftsjahr insgesamt 271 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von 32,3 Mio. EUR und – inklusive geplantem Erhaltungsaufwand – einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 33,8 Mio. EUR angekauft.

Darüber hinaus erwarben die Beteiligungsgesellschaft F 1201 im Oktober 2020 ein Objekt in Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54 zu einem Kaufpreis von 3,8 Mio. EUR und unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Erhaltungsaufwandes einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 4,1 Mio. EUR. Der Besitzübergang dieses Objektes erfolgte am 01.01.2021 und somit nach Berichtsstichtag. Im November 2020 hat die F 1201 weiterhin das Objektportfolio HP an den Standorten Heidenau, Dohnaer Straße 11, 13 und Pirna, Dohnaische Straße 31 Jacobäer Straße 4,5,6 u.a. mit insgesamt 108 Wohn- und 7 Geschäftseinheiten zu einem Kaufpreis von 9,6 Mio. EUR (10,4 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) angekauft. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2021 (ausgenommen das Objekt in Pirna, Dohnaische Straße 31 mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel am 01.05.2021).

Weiterhin ist am 01.02.2021 das mit Kaufvertragsabschluss im Oktober 2020 erworbene Objektpaket Berlin, Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116 zu einem Kaufpreis von 4,2 Mio. EUR zzgl. geplantem Erhaltungsaufwand von insgesamt 59 TEUR in den Bestand der Handelsgesellschaft 12 H übergegangen.

Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr angekauften und beurkundeten Objekte, lag zum 31.12.2020 ein Investitionsstand in Höhe von 69,8 Mio. EUR Kaufpreisvolumen (inklusive geplanten Erhaltungsaufwand voraussichtlich rund 73 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen) vor.

Dem AIF und seinen Objektgesellschaften steht unter Berücksichtigung der vorgenannten Käufe und dem endgültig eingeworbenen Kommanditkapital ein weiteres Investitionsvolumen von über 250 Mio. EUR zur Verfügung, welches in attraktive Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gebunden werden soll.

Die im Berichtsjahr erworbenen Objekte Neuss, Hafenstr. 58, 60 und Pegnitz, Haydnstraße 2-18 sowie das Ruhrboden-Portfolio Dinslaken und Essen sind zum Stichtag noch nicht mit einer Fremdfinanzierung ausgestattet (Aufnahme einer Fremdfinanzierung im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit geplant). Für alle weiteren Fondsobjekte besteht eine Fremdfinanzierung 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 14,5 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 Markkleeberg die Sanierung von diversen Wohneinheiten. Für die länger im Bestand befindlichen Objekte konnte der Vermietungsstand innerhalb eines

Jahres auf 94,4% der Einheiten und damit um rund 3,4%-Punkte angehoben werden und die monatliche Nettokaltmiete von 62 TEUR auf 64 TEUR und damit um rund 3,1% erhöht werden.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 28,7 Mio. EUR auf 67,4 Mio. EUR entwickelt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den Mittelzuflüssen von Gesellschaftereinlagen und den angeforderten noch ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt 59,1 Mio. EUR, einerseits und dem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 18,2 Mio. EUR, dem negativen nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 579 TEUR sowie den prospektgemäßen Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 1,5 Mio. EUR andererseits.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Ertragslage des AIF war auch im Geschäftsjahr 2020 durch die Platzierung von Fondsanteilen und daraus resultierenden einmaligen Initialkosten in Höhe von 17,9 Mio. EUR (Vorjahr 10,0 Mio. EUR) für die Fondskonzeption und die Eigenkapitalbeschaffung geprägt. Die laufenden Fondskosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 329 TEUR) wurden durch die Zinserträge in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 102 TEUR) aus den Gesellschafterdarlehen an die 12 H nicht vollständig gedeckt, so dass auch diese wie im Vorjahr zu dem negativen realisierten Ergebnis von 18,2 Mio. EUR (Vorjahr 10,2 Mio. EUR) beigetragen haben.

Die Neubewertung der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H ergab einen negativen Ergebnisbeitrag von 579 TEUR (Vorjahr 328 TEUR), so dass das Gesamtergebnis des Jahres 2020 einen Fehlbetrag von 18,8 Mio. EUR (Vorjahr 10,6 Mio. EUR) aufweist.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital (NIW) der Gesellschaft 67,4 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 38,8 Mio. EUR, der bei prospektgemäßen Entnahmen in Höhe von 1,5 Mio. EUR und dem negativen Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 18,8 Mio. EUR auf die Mittelzuflüsse von Gesellschaftereinlagen und die angeforderten noch ausstehenden Einlagen in Höhe von insgesamt 59,1 Mio. EUR zurückzuführen ist. Bei kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 3,1 Mio. EUR errechnet sich, bezogen auf die Bilanzsumme von 70,5 Mio. EUR, eine Eigenkapitalquote von 95,6% (Vorjahr 90,0%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft in ihre Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H insgesamt 32,1 Mio. EUR (Vorjahr 20,4 Mio. EUR) zur Immobilienfinanzierung investiert. Hiervon entfallen 26,0 Mio. EUR (Vorjahr 9,2 Mio. EUR) auf Kapitaleinlagen in die F 1201 und 6,1 Mio. EUR (Vorjahr 11,2 Mio. EUR) auf an die 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen.

(3) Liquidität

Aufgrund der Einlagen der Kommanditisten konnte der AIF im Geschäftsjahr 2020 sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2020 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 14,1 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR) sowie eingeforderte Kommanditeinlagen in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Darüber hinaus stehen gezeichnete, aber wegen fehlender Investitionsmöglichkeiten noch nicht eingeforderte Kommanditeinlagen in Höhe von 85,2 Mio. EUR (Vorjahr 26,4 Mio. EUR) zur Verfügung.

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 35,4 Mio. EUR (Vorjahr 9,1 Mio. EUR), die liquiden Mittel in Höhe von 14,1 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR), der 12 H gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 17,4 Mio. EUR (Vorjahr 11,1 Mio. EUR) sowie eingeforderte ausstehende Einlagen der Kommanditisten in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Die Vermögenslage spiegelt damit die Vermögenslage eines sich in der Platzierungs- und Investitionsphase befindlichen AIF wider.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 und des Rumpfgeschäftsjahres 2019 ist konzeptionsbedingt und entspricht in Relation zum eingeworbenen Kommanditkapital weitgehend den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch zukünftig fristgerecht erfüllen zu können.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 01.05.2021 enthalten.

a) Zeichnungsphase

Das öffentliche Angebot zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen startete am 15.04.2019 und endete am 31.12.2020. Die Möglichkeit Gesellschaftsanteile zu zeichnen bestand aufgrund der gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages wahrgenommenen Verlängerungsoption durch den Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG bis zum 31.12.2020.

Der Prozess zur Prüfung und Annahme der bis zum Schließungstag eingereichter Zeichnungsscheine wurde im Februar 2021 abgeschlossen. Nach Abschluss des Annahmeprozesses und Ablauf der Widerrufsfrist konnten Anlagegelder in Höhe von 191,0 Mio. EUR (zuzüglich eines Agios in Höhe von 9,6 Mio. EUR) eingeworben werden. Das Kapital der Gesellschaft inklusive Agio beträgt 200,6 Mio. EUR und ist bis zur Erstellung dieses Berichtes etwas mehr als zur Hälfte (102,3 Mio. EUR inklusive Agio) einbezahlt. Weitere Abrufe bei den Anlegern werden in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit vorgenommen.

b) Investitionen

Mit Kaufvertragsabschluss am 16.10.2020 hat die F 1201 das Objekt Bad Bramstedt, Schillerstraße 40-54, bestehend aus 48 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis in Höhe von 3,8 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 348 TEUR) erworben. Der Besitzübergang erfolgte nach Kaufpreiszahlung am 01.01.2021. Im November 2020 hat die F 1201 weiterhin das Objektportfolio HP an den Standorten Heidenau, Dohnaer Straße 11, 13 und Pirna, Dohnaische Straße 31 Jacobäer Straße 4,5,6 u.a. mit insgesamt 108 Wohn- und 7 Geschäftseinheiten zu einem Kaufpreis von 9,6 Mio. EUR (10,4 Mio. EUR inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) angekauft. Der Besitzübergang erfolgte am 01.04.2021 (ausgenommen das Objekt in Pirna, Dohnaische Straße 31 mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel am 01.05.2021).

Außerdem hat im Oktober 2020 die Handelsgesellschaft 12 H das Objektpaket Berlin, Berlin, Alt-Rudow 27, 27a / Silbersteinstraße 116, bestehend aus insgesamt 28 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von 4,2 Mio. EUR (geplanter Erhaltungsaufwand 59 TEUR) mit Besitzübergang am 01.02.2021 angekauft.

Im Objekt Leipzig, Triftweg 32-46, 52-58 wird eine ursprünglich als Geschäftseinheit geführte Einheit zukünftig als „sonstige Fläche“ geführt. In Markkleeberg, Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19 erfolgte der Umbau von einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Besitzübergänge und Bestandsveränderungen hat sich das Immobilienportfolio der Immobilien-Gesellschaften wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 01.05.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 01.05.2021	Summe Einheiten 01.05.2021	Summe Einheiten 31.12.2020	Veränderung
Bestand ³⁰	445	23	468	305	+163
Handel ³⁰	148	9	157	130	+27
Summe AIF	593	32	625	435	+190

Dem AIF und seinen Objektgesellschaften stehen ein offenes Investitionsvolumen in Höhe von über 250 Mio. EUR zur Verfügung. Immobilienangebote zur Investition werden regelmäßig geprüft, um geeignete den Investitionskriterien des Fonds entsprechende Immobilien zu finden.

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

³⁰ Alle von der Kommanditgesellschaft (KG) F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

E. Risikobericht

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

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

1. Risikomanagementsystem

Ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Dieses System bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich die KVG regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil des AIF. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

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

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzaufgaben, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

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

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

Regelmäßig werden für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden seit 31.10.2020 zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem regulären Fondsende auslaufen, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind 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. Zudem ist ein Ad Hoc Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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

Die Operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Aufgrund von zukünftigen Liquiditätsengpässen und die damit verbundene geänderte Auszahlungsstruktur besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. Zudem besteht das Risiko, dass der AIF nicht in der prospektierten Zeit vollinvestiert werden kann. Demnach ist das Marktpreisrisiko als mittel einzustufen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Covid-19 Pandemie als mittel zu bewerten. Es ergibt sich eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Belastbare Prognosen für das Wirtschaftswachstum sind derzeit aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und der nicht vorhersehbaren Dauer und Auswirkungen des zweiten Lockdowns äußerst schwierig. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Ende Januar vorgestellten Jahreswirtschaftsbericht 2021 für das laufende Jahr mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0% und reduzierte damit die Wachstumsprognose von 4,4% aus ihrer Herbstprojektion deutlich. Erwartet werden außerdem eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und eine leicht sinkende Arbeitslosenquote von 5,8%. Die Wirtschaftsleistung der Vor-Corona-Zeit soll bis zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

Etwas optimistischer ist der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner am 17.03.2021 veröffentlichten Konjunkturprognose 2021 / 2022. Nach einem Lockdown-bedingten Rückgang im ersten Quartal 2021 soll das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Gesamtjahr 2021 um 3,1% wachsen und im Jahr 2022 ein Wachstum um 4,0% (kalenderbereinigt 4,1%) erreicht werden. Begründet wird diese Erwartung vor allem mit einer Normalisierung des privaten Konsums durch beschleunigte Impffortschritte und der damit verbundenen Eindämmung der Pandemie und einer fortschreitenden Erholung der Weltwirtschaft. Sollte es aber aufgrund einer dritten Infektionswelle zu weiteren Einschränkungen und Betriebs- oder Grenzsicherungen kommen, besteht nach Einschätzung des Sachverständigenrats das Risiko einer deutlich schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung.

In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten weiterhin von einer stabilen bis positiven Entwicklung aus. Begründet wird diese Erwartung z.B. durch den Immobiliendienstleister CBRE mit einem hohen Investoreninteresse für deutsche Wohninvestments aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, geringerer Leerstände, unzureichender Neubauaktivitäten und des weiterhin günstigen Zinsumfeldes, von dem trotz derzeit steigender Inflationsraten und Anleiherenditen auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung in seiner Konjunkturprognose 2021 / 2022 ausgeht. Vor dem Hintergrund des in den Top-Städten stetig knapper werdenden Wohnungsangebotes und stagnierender bzw. verlangsamter Mietzuwächse stehen nach Einschätzung von CBRE Regionen außerhalb der engeren Verflechtungsräume der Metropolen, die eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung vorweisen können, zunehmend im Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

2. Entwicklung des ZBI Professional 12

Der ZBI Professional 12 befindet sich (nach Abschluss der Platzierung von Fondsanteilen zum 31.12.2020) in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Es ist beabsichtigt, die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anzulegen. Hierfür stehen dem AIF und seinen Objektgesellschaften zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ein Einkaufsvolumen von über 250 Mio. EUR zur Verfügung. Das Erreichen der Vollinvestition wird gemäß Fondsplanung zum Ende des zweiten Quartals 2022 angestrebt.

Für die angekauften Objekte ist das Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten zu entwickeln, um damit den Ertragswert der Immobilien zu steigern.

So sind Umnutzungen / Sanierungen beispielsweise im Objekt Leipzig, Stötteritzer Landstraße 28 angedacht, um dort leerstehende Flächen wieder der Vermietung zuzuführen. In Leipzig ist außerdem in der Faradaystraße 14 der Abriss des auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäudes geplant, um dort anschließend neuen Wohnraum zu schaffen.

In der Fondsplanung wird außerdem für die in Bewirtschaftung befindlichen Immobilien eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie, 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.

Während der Berichtserstellung wurde parallel eine umfassende Überarbeitung der Fondsplanung mit konservativeren Planungsansätzen mit folgendem Ergebnis vorgenommen: Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2021 wurde plangemäß in Höhe von 1,17% (3,5% p.a.) der Zeichnungssumme inklusive Agio durchgeführt. Die Fondsplanung zeigt, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft eine Reduzierung der Auszahlungen erforderlich ist, so dass ab dem Auszahlungstermin zum 31.07.2021 die Auszahlungen bis auf Weiteres in Höhe von 0,33% (1% p.a.) bezogen auf die Zeichnungssumme und das Agio fortgeführt werden. Die Möglichkeit einer Wiederanhebung der Auszahlungen wird regelmäßig geprüft werden. Eine solche ist unter anderem abhängig davon, wie schnell die Investitionsgelder in Immobilien angelegt werden können und welchen Ergebnisbeitrag die noch zu erwerbenden Immobilien leisten.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	797.170,39 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen ³¹	865.147,50 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	82.814,02 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	2.115,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	76.305,61 EUR
Summe		1.549.082,51 EUR

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	5.963.916,96 EUR
Davon feste Vergütungen	5.601.950,29 EUR
Davon variable Vergütungen	361.966,67 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	110
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

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

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.700.791,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.489.041,52 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	211.750,19 EUR

³¹ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 26 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	Bisherige Wertentwicklung	<p>Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim</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 28 unter II.B.b)(1) Immobilienportfolio</p> <p>Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 31 unter II.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen</p> <p>Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 30 unter II.B.c) Finanzierung Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr</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 Stichtag 31.12.2020 lagen auf Basis der Verkehrswerte laut Gutachten in Leipzig (31,0%), Essen (24,0%) und Neuss (9,9%). Zwischenzeitlich befinden sich weitere Objekte an den Standorten Bad Bramstedt und Berlin im Bestand, wodurch der Fonds weiter diversifiziert werden konnte. Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der Fonds beendete zum 31.12.2020 die Platzierungsphase. Im Zuge der zukünftigen Investitionstätigkeit ist eine weitere Diversifizierung der Standorte zu erwarten.

Zum 31.12.2020 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 183,6 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung aller gezeichneten Anteile liegt ein Zeichnungsvolumen von 191,0 Mio. EUR nominal (200,6 Mio. EUR inklusive Agio) vor.

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte der Fonds auf Basis der eingereichten Zeichnungsscheine über ein offenes Investitionsvolumen von rund über 250 Mio. EUR. Es besteht das Risiko, dass der AIF das vorhandene Investitionsvolumen nicht in der avisierten Zeit investieren kann.

Der Marktwert der zum 31.12.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 53,0 Mio. EUR und inklusive der im Jahr 2021 zwischenzeitlich übergegangenen Objekte rund 70,5 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 14,5 Mio. EUR nominal. Ein Anteil von 80,7% des Fremdkapitals besitzt eine Zinsbindungsfrist, die erst nach dem Ende der regulären Fondslaufzeit ausläuft. Dies bietet auf der einen Seite Schutz vor Zinsänderungsrisiken, birgt jedoch auf der anderen Seite die Gefahr erhöhter Vorfälligkeitsentschädigungen bei Fondsliquidation, sofern die Finanzierungen nicht durch den Käufer übernommen werden.

Der Leerstand der Objekte im Bestand lag zum Stichtag bei rund 7,6% (Basis vermietbare Einheiten). Für die im Jahr 2019 angekauften Objekte konnte der Leerstand um rund 3,5%-Punkte abgebaut werden. Insgesamt ist der Leerstand der Objekte im Vergleich zum Vorjahr demnach gesunken. Die Mietrückstände im Verhältnis zur Jahresnettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten belaufen sich zum Stichtag 31.12.2020 auf 7,4%. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes, zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Mietrückstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden die Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt. Der AIF befindet sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Um ein qualitatives Fondswachstum gewährleisten zu können, werden bei attraktiven Marktchancen gezielt Ankäufe durchgeführt.

Aufgrund des derzeitigen geringen Investitionsstandes stehen einem großen Teil des Eigenkapitals keine adäquaten Einnahmen aus der Immobilienbewirtschaftung gegenüber. Daher wird der AIF zur Vermeidung von künftigen Liquiditätsengpässen seine Auszahlungsstruktur ab dem Auszahlungstermin zum 31.07.2021 auf eine Höhe von 0,33 % (1% p.a.) anpassen. Eine Anhebung der Auszahlung in Abhängigkeit der Performance der Immobilien nach Vollinvestition wird zu gegebenem Zeitpunkt erneut geprüft.

Aktuell besteht bei der Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung nach Handelsrecht, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu Tabelle im Kapitel **I.C.3.a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** auf Seite 9). Eine insolvenzrechtliche Überschuldung ist dennoch nicht gegeben, da die Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsholding im Bedarfsfall konzeptgemäß mit Liquidität versorgt wird. Des Weiteren bestehen Rangrücktritte der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen. Gemäß der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des AIF und der Beteiligungsgesellschaften gesichert.

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

Risiko der Abwertung von Immobilien

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

Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Umfangreiche staatliche Regelungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie schließen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner war die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.04.2021 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.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien

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

Für den AIF erfolgt ein enges Monitoring der Mieteingänge, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen gegenzusteuern. Der AIF besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte und Bundesländer hinweg. Hinzu kommt eine aktuell gute Vermietungsquote in der als robust eingeschätzten Anlageklasse Wohnen. Der Anteil gewerblicher Mieter im Portfolio ist gering. Es ist davon auszugehen, dass der AIF aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen sollte.

d) Leverages

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

Berechnung des Leverage gem. § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB zum Stichtag 31.12.2020:

	Bruttomethode	Commitmentmethode
Summe Vermögenswerte	70.537.419,66 EUR	70.537.419,66 EUR
Barmittel	14.103.137,19 EUR	kein Ansatz
Gesamtrisikowert	56.434.282,47 EUR	70.537.419,66 EUR
NIW	67.446.464,42 EUR	67.446.464,42 EUR
Leverage	83,67%	104,58 %

Erlangen, den 19.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reifing



Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 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 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 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:

- ZBI Professional 12 – auf einen Blick
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 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 19. Mai 2021

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 19.05.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller