

ZBI Fondsmanagement AG | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

## **Bekanntmachung**

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2020 wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

**Erlangen, im September 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.de

**Vorstand:**  
Fabian John  
Michael Krzyzanek  
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 7 i.L. Jahresbericht 2020

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L.  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

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

## Glossar

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

## Inhaltsverzeichnis

Glossar .....	2
I. Jahresabschluss .....	4
A. Bilanz .....	4
B. Gewinn- und Verlustrechnung .....	5
C. Anhang .....	6
1. Allgemeine Angaben .....	6
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	6
3. Angaben zur Bilanz .....	7
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft .....	9
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	9
6. Ergänzende Angaben nach KARBV .....	10
7. Ergänzende Angaben nach KAGB .....	12
8. Sonstige Angaben .....	13
II. Lagebericht .....	17
A. Grundlagen des Unternehmens .....	17
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen .....	17
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten .....	17
3. Angaben zur externen KVG .....	18
4. Angaben zur Verwahrstelle .....	19
B. Tätigkeitsbericht .....	20
C. Wirtschaftsbericht .....	21
1. Geschäftsverlauf .....	21
2. Lage der Gesellschaft .....	21
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag .....	23
E. Risikobericht .....	24
1. Risikomanagementsystem .....	24
2. Wesentliche Risiken des AIF .....	24
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation .....	25
F. Prognosebericht .....	26
G. Sonstige Angaben .....	27
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB .....	27
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB .....	28
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	30
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB .....	35

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

## I. Jahresabschluss

### A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen	39.904,64	0,4	67.393.778,34	57,1
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	15.125.071,22	134,2	95.411.938,10	80,9
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.090.559,56	18,5	55.401.519,41	47,0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	87.860,11	0,8	0,00	0,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>17.343.395,53</b>		<b>218.207.235,85</b>	
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen	1.688.960,43	15,0	1.457.942,00	1,2
2. Kredite				
a) Andere	0,00	0,0	47.771.589,89	40,5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.068,98	0,4	281.427,28	0,2
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	351.353,75	3,1	19.334,88	0,0
b) Andere	3.987.510,19	35,4	50.716.527,29	43,0
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Komplementäre				
- Kapitalanteil	5.872.506,21	52,1	0,00	0,0
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-234.050,42	-2,1	8.697.218,79	7,4
b) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	5.868.096,81	52,1	75.320.061,49	63,9
- Kapitalrücklagen	0,00	0,0	4.059.350,00	3,4
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-234.050,42	-2,1	29.883.784,23	25,3
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>11.272.502,18</i>	<i>100,0</i>	<i>117.960.414,51</i>	<i>100,0</i>
<b>Summe Passiva</b>	<b>17.343.395,53</b>		<b>218.207.235,85</b>	

**B. Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	51.717,00	54.559.883,21
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.000,00	0,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>53.717,00</b>	<b>54.559.883,21</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.362.044,16	-1.719.941,59
b) Verwaltungsvergütung	-405.984,96	-621.694,35
c) Verwahrstellenvergütung	-143.109,78	-144.936,65
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-71.199,40	-74.475,30
e) Sonstige Aufwendungen	-1.617.390,47	-7.172.492,33
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-3.599.728,77</b>	<b>-9.733.540,22</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-3.546.011,77</b>	<b>44.826.342,99</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierter Gewinn	39.698.566,47	0,00
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>36.152.554,70</b>	<b>44.826.342,99</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.394.642,00	7.811.409,10
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-40.443.745,86	-36.974.185,77
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-39.049.103,86</b>	<b>-29.162.776,67</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-2.896.549,16</b>	<b>15.663.566,32</b>

## C. Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

#### a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L.** (im Folgenden ZBI Professional 7 i.L., 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 9722 eingetragen.

#### b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

#### c) Geschäftsführung und Vertretung

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

Auf Basis des mit Wirkung zum 01.01.2014 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages sind weiterhin alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

#### d) Liquidation der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wurde mit Beschluss der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 30.12.2019 mit Beginn des 01.01.2020 aufgelöst. Die Beschlussfassung erfolgte durch die in der Gesellschafterversammlung vom 15.10.2019 durch die Gesellschafter des ZBI Professional 7 i.L. ermächtigte Treuhandkommanditistin Erlanger Consulting GmbH. Mit gleichem Beschluss wurde die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH mit Beginn des 01.01.2020 als Geschäftsführung abberufen und zur alleinigen Liquidatorin bestellt.

#### e) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2020 in Liquidation. Der Jahresabschluss wurde aufgrund der beschlossenen Beendigung der Gesellschaft wie im Vorjahr unter Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Es haben sich keine Änderungen bei Bilanzierung und Bewertung gegenüber der Aufstellung unter Fortführungsannahme ergeben.

**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** werden bis zu deren Beendigung zu Verkehrswerten (Liquidationswerten), angesetzt, die aus den nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen abgeleitet werden.

**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.

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

**Verbindlichkeiten** werden mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum 31.12.2020 umfasst der Beteiligungsbestand noch vier (Vorjahr sieben) unmittelbare Beteiligungen und eine mittelbare Beteiligung, wobei die Gesellschaften F 701 und F 702 im Rahmen der Liquidation mit Ablauf des 31.12.2020 aufgelöst wurden. 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 <sup>1</sup>
<b>Unmittelbare Beteiligungen</b>						
ZBI F 701 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 701	18.07.2011	100,0	40	-170	40
ZBI F 702 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 702	23.04.2012	100,0	-86	-494	0
ZBI F 703 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 703	23.04.2012	100,0	-150	-355	0
ZBI Fonds 7 H / GmbH i.L., Erlangen	7 H i.L.	22.07.2011	100,0	0	0	0
<b>Summe unmittelbare Beteiligungen</b>				<b>-196</b>	<b>-1.019</b>	<b>40</b>
<b>Mittelbare Beteiligung</b>						
AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Pfarr-Alpha KG, Erlangen	Aquis	31.12.2012	94,7	-374	-111	in F 703 enthalten
<b>Summe mittelbare Beteiligung</b>				<b>-374</b>	<b>-111</b>	

Die bisherigen, im Vorjahresabschluss mit einem Verkehrswert von 66,3 Mio. EUR bilanzierten Beteiligungen von 90% an der Greta 14. Vermögensverwaltungs GmbH i.L., Erlangen (Greta 14. i.L.) und Greta 24. Vermögensverwaltungs GmbH i.L., Erlangen (Greta 24. i.L.) und von 100% an der R.O.I. Zinshäuser GmbH i.L., Erlangen (R.O.I. i.L.) wurde zur Beschleunigung der Abwicklung des AIF mit Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 19.11.2020 zu ihren auf den 30.11.2020 ermittelten Verkehrswerten von 66,8 Mio. EUR an ein Unternehmen der ZBI Gruppe veräußert. Der Kaufpreisausgleich durch den Erwerber erfolgte im Wesentlichen an Zahlung statt durch Übernahme bestehender Verbindlichkeiten des AIF gegen die verkauften Unternehmen im Wege der befreienden Schuldübernahme.

Bei den noch im Bestand befindlichen Beteiligungen an den Personengesellschaften F 701, F 702 und F 703 hat sich der Verkehrswert durch Abwicklungskosten sowie Nachlaufkosten aus dem zum 31.12.2019 veräußerten Grundbesitz um 1,0 Mio. EUR reduziert. Der Wertminderung wurde durch Abschreibungen auf die Beteiligungswerte in Höhe von 786 TEUR und bei den Gesellschaften F 702 und F 703, die negative Kapitalanteile aufweisen, zusätzlich durch Wertberichtigungen auf Forderungen gegen diese Gesellschaften in Höhe von 220 TEUR Rechnung getragen.

Die F 701 und die F 702 wurden mit Gesellschafterbeschlüssen vom 28.12.2020 mit Ablauf des 31.12.2020 ohne Liquidationsverfahren beendet und die in der Bilanz zum 31.12.2020 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden mit Wirkung vom 01.01.2021 auf die Fondsgesellschaft übertragen. Die Beendigung der F 703 und ihrer Beteiligungsgesellschaft Aquis soll - ebenfalls ohne Liquidationsverfahren - im 3. Quartal 2021 abgeschlossen sein.

Die 7 H i.L., die durch Gesellschafterbeschluss vom 10.02.2020 mit Wirkung zum 01.05.2020 aufgelöst wurde, verzeichnete für das Gesamtjahr 2020 einen Verlust aus Abwicklungs- und Nachlaufkosten in Höhe von 590 TEUR, der zu einer Überschuldung in Höhe von 303 TEUR führte. Diese wurde durch einen weiteren Forderungsverzicht (Vorjahr 7,0 Mio. EUR) der Fondsgesellschaft in gleicher Höhe ausgeglichen. Die im Vorjahr mit 287 TEUR ausgewiesene Beteiligung an der 7 H i.L. wurde in voller Höhe abgeschrieben. Die Beendigung dieser Gesellschaft ist - nach Ablauf der bis 24.09.2021 laufenden Sperrfrist - ebenfalls noch im Jahr 2021 vorgesehen.

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



**b) Anschaffungsnebenkosten**

In der folgenden Übersicht sind die für die zum 31.12.2020 noch bestehenden Beteiligungen angefallenen Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten gemäß § 10 Abs. 4 KARBV dargestellt:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR <sup>2</sup>	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungsnebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR <sup>3</sup>	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
F 701	10	0	0	0	0	0	0
F 702	10	0	0	0	0	0	0
F 703	10	0	0	0	0	0	0
7 H i.L.	25	0	0	0	0	0	0
Aquis	1.785	0	271	271	15,2	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.840</b>	<b>0</b>	<b>271</b>	<b>271</b>	<b>15,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bei den Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen handelt es sich vorwiegend um sonstige Anschaffungsnebenkosten, die sich nach dem Wert der erworbenen Immobilien (Bruttovermögenswert) richten, während dem Kaufpreis der Beteiligung der Nettovermögenswert (Bruttovermögenswert abzüglich Schulden) der Gesellschaft zugrunde liegt.

**c) Barmittel und Barmitteläquivalente**

Bei den **Barmittel und Barmitteläquivalenten** in Höhe von 15,1 Mio. EUR (Vorjahr 95,4 Mio. EUR) handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung des Kommanditkapitals und des Agios sowie Gewinnauszahlungen an die Kommanditisten und die Komplementärin in Höhe von insgesamt 103,8 Mio. EUR zurückzuführen.

**d) Forderungen**

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 55,4 Mio. EUR) umfassen mit 2,0 Mio. EUR die mit 220 TEUR wertberechtigten Forderungen von ursprünglich 2,2 Mio. EUR gegen die in der Rechtsform einer KG geführten Bestandsgesellschaften sowie verzinsliche Darlehensforderungen gegen die Handelsgesellschaft 7 H i.L. in Höhe von 90 TEUR (Vorjahr 21,3 Mio. EUR). Der Rückgang der Forderungen um 53,3 Mio. EUR ist insbesondere auf eingegangene Kaufpreiszahlungen zurückzuführen.

Sämtliche Forderungen haben eine **Restlaufzeit** von weniger als einem Jahr.

**e) Rückstellungen**

Die **Rückstellungen** in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR) enthalten als wesentliche Posten Steuer-rückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR als latente Steuern) aufgrund der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung der Gewinne aus dem Verkauf der Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L und R.O.I. i.L. sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 571 TEUR aus der entgeltlichen Übernahme ungewisser Verbindlichkeiten dieser Gesellschaften im Zusammenhang mit dem Anteilsverkauf. Außerdem wurden sonstige Rückstellungen für Jahresabschlusskosten einschließlich Prüfung, Veröffentlichung sowie Erstellung der Steuer-erklärungen in Höhe 74 TEUR (Vorjahr 63 TEUR) und für ausstehende IHK-Beträge in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr 0 EUR) gebildet.

**f) Verbindlichkeiten**

Die im Vorjahr unter dem Posten **andere Kredite** ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 47,8 Mio. EUR aus verzinslichen Darlehen der Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L. und Greta 24. i.L. wurden durch Rückzahlungen sowie die befreiende Schuldübernahme der Erwerberin der Geschäftsanteile dieser Gesellschaften ausgeglichen.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 351 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) handelt es sich um noch nicht ausbezahlte Entnahmeansprüche von Kommanditisten.

<sup>2</sup> Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

<sup>3</sup> Die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen wurden nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 4,0 Mio. EUR (Vorjahr 50,7 Mio. EUR) bestehen mit 3,7 Mio. EUR hauptsächlich gegenüber der indirekten Beteiligungsgesellschaft Aquis. Sie resultieren aus der Kaufpreiszahlung für die zum 31.12.2019 veräußerte Immobilie der Aquis auf das Bankkonto der Fondsgesellschaft. Die Verbindlichkeiten des Vorjahres waren ebenfalls hauptsächlich auf Kaufpreiszahlungen an die Fondsgesellschaft zurückzuführen. Der Ausgleich im Berichtsjahr erfolgte durch Verrechnung mit Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaften bzw. die befreiende Schuldübernahme des Erwerbers der Anteile der Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L.

Die **Restlaufzeit** sämtlicher Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr. Sicherheiten sind nicht gewährt.

#### g) Eigenkapital

Das zum 31.12.2020 ausgewiesene Eigenkapital von 11,3 Mio. EUR entfällt jeweils mit etwa 5,6 Mio. EUR auf die Komplementärin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH und auf die Kommanditisten des AIF. Es hat sich gegenüber dem Vorjahreswert (118,0 Mio. EUR) durch Entnahmen in Höhe von 103,8 Mio. EUR und den Jahresfehlbetrag von 2,9 Mio. EUR insgesamt um 106,7 Mio. EUR gemindert.

Der **Eigenkapitalanteil der Komplementärin** ergibt sich aus § 13 Nummer 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12.10.2018, nach dem die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH neben einer laufenden Haftungsvergütung in Höhe von 2 TEUR p.a. einen Anteil von 50% des nach Verzinsung der tatsächlich einbezahlten und nicht zurückgezahlten Kommanditeinlagen einschließlich Agio der Kommanditisten in Höhe von 4% für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 und in Höhe von 7,5% ab 01.01.2013 verbleibenden Restgewinns erhält. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Eigenkapitalanteil der Komplementärin durch den Verlustanteil für das Geschäftsjahr 2020 von 1,6 Mio. EUR und im Berichtsjahr geleistete Auszahlungen von 1,5 Mio. EUR um 3,1 Mio. EUR reduziert.

Dem **Eigenkapitalanteil der Kommanditisten** hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Entnahmen in Höhe von 102,3 Mio. EUR und den Kommanditisten zugewiesene Verlustanteile für das Jahr 2020 von 1,3 Mio. EUR um 103,6 Mio. EUR vermindert. Die Entnahmen der Kommanditisten umfassen die vollständige Rückzahlung des Kommanditkapitals (81,2 Mio. EUR) und des Agios (4,1 Mio. EUR), Abschlagszahlungen auf den Gewinnanteil in Höhe von 21% des Kommanditkapitals (rd. 17,1 Mio. EUR sowie durch den AIF an das Finanzamt abgeführte, bei den Kommanditisten anrechenbare Abschlagsteuern (5 TEUR).

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

Die Fondsgesellschaft versorgt die Beteiligungsgesellschaften im Bedarfsfall mit der von ihnen benötigten Liquidität. Voraussetzung ist, dass sie über entsprechende Mittel verfügt, was im Gesamtfonds gemäß aktueller Liquiditätsplanung sichergestellt ist.

Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2020 - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

#### 5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2020 ein negatives Gesamtperiodenergebnis von rd. 2,9 Mio. EUR aus, das sich aus einem realisierten Gewinn von 36,2 Mio. EUR und einem nicht realisierten Verlust von 39,0 Mio. EUR zusammensetzt.

##### a) Realisierter Gewinn

Der realisierte Gewinn in Höhe von 36,2 Mio. EUR resultiert aus Erträgen in Höhe von 39,7 Mio. EUR aus der Veräußerung der Geschäftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L., Zins- und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 54 TEUR und Aufwendungen in Höhe von 3,6 Mio. EUR.

Der realisierte **Veräußerungsgewinn** von 39,7 Mio. EUR ergibt sich aus dem Veräußerungserlös von 66,8 Mio. EUR und den Anschaffungskosten der Beteiligungen in Höhe von 27,1 Mio. EUR. Dem Ertrag steht im nicht realisierten Ergebnis ein Aufwand von 39,1 Mio. EUR aus der Auflösung der in Vorjahren gebildeten Rücklagen aus der Neubewertung der Beteiligungen gegenüber. Per Saldo wurde damit aus der Veräußerung ein positives Periodenergebnis vor Steuern in Höhe von 0,6 Mio. EUR erzielt.

Die **Zins- und sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 54,6 Mio. EUR) resultieren mit 52 TEUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) aus Zinsen für der Handelsgesellschaft 7 H i.L. gewährte Darlehen und mit 2 TEUR aus Auflösungen von Rückstellungen. Die für das Vorjahr ausgewiesenen Erträge in Höhe von rd. 54,6 Mio. EUR beinhalten vereinnahmte Gewinne der Beteiligungsgesellschaften F 701, F 702 und F 703 in Höhe von 53,3 Mio. EUR sowie Zinserträge aus den Beteiligungsgesellschaften 7 H i.L. und R.O.I. i.L. gewährten Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3,6 Mio. EUR (Vorjahr 9,7 Mio. EUR) umfassen Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,7 Mio. EUR), die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 549 TEUR (Vorjahr 767 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr 74 TEUR) und sonstige Aufwendungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 7,2 Mio. EUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 1,4 Mio. EUR beinhalten Zinsaufwendungen für von den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L. und Greta 24. i.L. in Vorjahren aus Erlösen aus dem Verkauf von Handelsimmobilien gewährten Krediten, die zum 30.11.2020 vom Erwerber der Beteiligungen im Wege der befreienden Schuldübernahme übernommen wurden.

Die **Verwaltungsvergütung** der KVG in Höhe von 406 TEUR (Vorjahr 622 TEUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 143 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) wurden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen abgerechnet.

Die **sonstigen Aufwendungen** setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	76	77
Negativzinsen auf Bankguthaben	165	26
Buchführungskosten	28	13
Forderungsverzicht gegenüber der 7 H i.L.	303	7.000
Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinn Greta 14. i.L., Greta 24. i.L., R.O.I. i.L.	1.010	0
Übrige Aufwendungen (insbesondere Gesellschafterversammlungen im schriftlichen Verfahren, Vergütung der Komplementärin / Liquidatorin, IHK-Beitrag)	35	56
<b>Gesamt</b>	<b>1.617</b>	<b>7.172</b>

Dem realisierten Aufwand aus der Gewerbesteuer stehen innerhalb des nicht realisierten Ergebnisse Erträge aus der Auflösung der in Vorjahren hierfür gebildeten Rückstellung für latente Steuern in Höhe von 1,4 Mio. EUR gegenüber.

#### b) Nicht realisierter Verlust aus der Neubewertung

Der nicht realisierte Verlust in Höhe von 39,0 Mio. EUR ergibt sich aus dem Ertrag von 1,4 Mio. EUR aus der Auflösung der Rückstellung für latente Steuern und Aufwendungen in Höhe von 40,4 Mio. EUR, die sich aus der verkaufsbedingten Auflösung der in Vorjahren für die Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L. gebildeten Neubewertungsrücklagen (39,1 Mio. EUR) sowie den Aufwendungen aus der Beteiligungsabschreibung bzw. Forderungswertberichtigung bei den Bestandsgesellschaften F 701, F 702 und F 703 (1,0 Mio. EUR) und der Handelsgesellschaft 7 H i.L. (287 TEUR) zusammensetzen.

## 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	7.351.965,41	28.800.589,29	36.152.554,70
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	-7.351.965,41	-28.800.589,29	-36.152.554,70
<b>3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>8.697.218,79</b>	<b>109.263.195,72</b>	<b>117.960.414,51</b>
1. Zwischenentnahmen	-1.479.459,20	-102.311.903,97	-103.791.363,17
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	7.351.965,41	28.800.589,29	36.152.554,70
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.931.269,21	-30.117.834,65	-39.049.103,86
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>5.638.455,79</b>	<b>5.634.046,39</b>	<b>11.272.502,18</b>

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

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	81.197.000,00	81.197.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	0,00	4.059.350,00	4.059.350,00
Verlustvortragskonto	0,00	0,00	0,00
Verrechnungskonto <sup>4</sup>	5.872.506,21	-79.388.253,19	-73.515.746,98
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-234.050,42	-234.050,42	-468.100,84
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>5.638.455,79</b>	<b>5.634.046,39</b>	<b>11.272.502,18</b>

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

Jahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Fondsvermögen (NIW) in EUR</b>	11.272.502,18	117.960.414,51	107.412.454,61	95.920.975,99
<b>Wertentwicklung absolut in EUR</b>	-106.687.912,33	10.547.959,90	11.491.478,62	6.480.655,07
<b>Wertentwicklung in %</b>	-90,44	9,82	11,98	7,25

Der Rückgang des Fondsvermögens ist neben dem negativen Periodenergebnis (2,9 Mio. EUR) auf die Rückzahlung der Einlagen der Fondsanleger (85,3 Mio. EUR inklusive Agio) und an die Fondsanleger und die Komplementärin geleisteten Gewinnauszahlungen (18,5 Mio. EUR) zurückzuführen.

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, gemäß § 353 Absatz 4 KAGB i.V.m. §§ 32 Absatz 7, 26 Absatz 1 VermAnlG a.F. spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel **I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

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

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

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

Mit Wirkung zum 31.12.2019 wurden alle von den Immobilien-Gesellschaften im Portfolio gehaltenen Immobilien verkauft, mit Ausnahme eines Arrondierungsgrundstückes (161 m<sup>2</sup>) in Magdeburg, Turmschanzenstraße 6. Der Besitzübergang dieses Grundstückes (Kauf und Wiederverkauf) erfolgte gleichzeitig zum 01.01.2020 zu einem Kaufpreis in Höhe von 12 TEUR. Darüber hinaus hatte bei dem Objekt Essen, Viehofer Platz 7 <sup>5</sup> die Stadt Essen ihr bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt. Der Besitzübergang fand im Dezember 2020 nach Abschluss der vertraglichen Abwicklung statt. Die Regelungen des ursprünglichen Kaufvertrages und die Höhe des Kaufpreises (625 TEUR) blieben unverändert bestehen.

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

<sup>4</sup> Der Saldo des Verrechnungskontos ergibt sich aus den bis zum Bilanzstichtag an die Komplementärin und die Fondsanleger geleisteten bzw. noch nicht ausgezahlten Entnahmen, anrechenbaren Steuern und den zugewiesenen realisierten Gewinnen.

<sup>5</sup> Gemischt genutztes Grundstück, Baujahr 1964, Erwerbsdatum 01.05.2017, Grundstückgröße 305 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 470 m<sup>2</sup> (davon Wohnen 330 m<sup>2</sup> und Gewerbe 140 m<sup>2</sup>)

## 7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

Der AIF darf nach § 5 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

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

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

Jahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufende Anteile	81.197	81.197	81.197	81.197
Anteilswert (NIW) in EUR	69,39	1.345,66	1.322,86	1.181,34

Der Anteilswert zum 31.12.2020 errechnet sich aus der Teilung des den Fondsanlegern (Kommanditisten) zuzurechnenden Nettoinventarwertes (Eigenkapital) des AIF von 5.634.046,39 EUR durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (umlaufende Anteile). Die Reduzierung vom 31.12.2019 auf 31.12.2020 resultiert aus der vollständigen Rückzahlung der von den Fondsanlegern geleisteten Einzahlungen (Kommanditkapital und Agio), den ausgezahlten Gewinnanteilen sowie dem negativen Periodenergebnis.

Details zur Wertentwicklung siehe unter **I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 11.

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

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

Die Gesamtkostenquote des Berichtsjahres beträgt 5,6% (Vorjahr 8,6% <sup>6</sup>) 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. In den der Berechnung zugrunde gelegten Gesamtkosten des Geschäftsjahres von 3,6 Mio. EUR (Vorjahr 9,7 Mio. EUR) sind neben den laufenden Fondsverwaltungs- und -abwicklungskosten auch Zinsen aus Kreditaufnahmen bei Beteiligungsgesellschaften (1,4 Mio. EUR, Vorjahr 1,7 Mio. EUR), der Aufwand aus dem Forderungsverzicht gegenüber der 7 H. i.L. (303 TEUR, Vorjahr 7,0 Mio. EUR) sowie der Gewerbesteueraufwand aus den Beteiligungsverkäufen (1,0 Mio. EUR / Vorjahr 0 EUR) enthalten.

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

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

Für den Erwerb und die Veräußerung von Vermögensgegenständen im Vorjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften eine periodenfremde Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr 11,6 Mio. EUR) (nach-)berechnet. Dies entspricht 0,03% (Vorjahr 10,31%) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

<sup>6</sup> Die Im Jahresbericht 2019 ausgewiesene Gesamtkostenquote in Höhe von 0,9% wurde ohne Einbeziehung der Zinsen aus Kreditaufnahmen und des Aufwands aus dem Forderungsverzicht der 7 H i.L. errechnet.

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

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

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

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

Nach Berücksichtigung des in § 13 Absatz 1 in Verbindung mit § 14 des Gesellschaftsvertrages geregelten Vorausgewinnes werden die kumulierten Jahresergebnisse zwischen den Kommanditisten und der persönlich haftenden Gesellschafterin im Ergebnis hälftig geteilt, nachdem die Kommanditisten eine ab dem 01.01.2012 beginnende nachläufige Verzinsung (für 2012 4% p.a., ab dem 01.01.2013 7,5% p.a.) auf das auf die Kapitalkonten I und II tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kapital erhalten haben. Negative Jahresergebnisse stehen nur den Kommanditisten zu. Die Zuweisung von Jahresergebnissen an die Kommanditisten erfolgt im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen. Weitere Einzelheiten sind in § 13 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

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

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 9 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Der AIF leistete während der Fondslaufzeit dreimal jährlich Auszahlungen an die Gesellschafter in prognostizierter Höhe (4% p.a. bis 31.12.2013, 5% p.a. ab 01.01.2014 und 6% p.a. ab 01.01.2018), jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio).

Resultierend aus dem Verkauf der Immobilien mit Wirkung zum 31.12.2019 wurde im Geschäftsjahr 2020 das Kapital (100%) und das Agio (5%) an die Anleger zurückbezahlt sowie zwei Abschläge auf den Verkaufsgewinn in Höhe von 5% und 16% der Zeichnungssumme ausbezahlt. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2020 in EUR	2011-2019 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	102.307.720,00	29.629.336,85	131.937.056,85

**(2) Anrechenbare Steuern**

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

Jahr	2020 in EUR	2011-2019 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	3.965,85	17.511,15	21.477,00
Solidaritätszuschlag	218,12	962,72	1.180,84
<b>Gesamt</b>	<b>4.183,97</b>	<b>18.473,87</b>	<b>22.657,84</b>

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

Die bisherigen Entnahmen stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, ermittelt für einen Musteranleger mit Beitritt und Einzahlung zum 12.04.2013<sup>7</sup> wie folgt dar:

Auszahlungen / anrechenbare Steuern aus der Beteiligung am ZBI Professional 7 i.L. (PROGNOSE MUSTERANLEGER)	in % des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio)
1. Laufende Entnahmen bis 31.12.2019 (IST)	33,17%
2. Anrechenbare Steuern bis 31.12.2019 (IST)	0,02%
3. Auszahlung Gewinnanteile am 15.01.2020 und 03.02.2020 (IST)	20,00%
4. Auszahlung Restgewinn (PROGNOSE)	5,47%
<b>Gesamt</b>	<b>58,66%</b>

Gemäß Prognoserechnung soll der Musteranleger neben den bereits geflossenen Zahlungen eine Restgewinnauszahlung in Höhe von rund 5,5% seiner Einlagen erhalten. Die Summe der Auszahlungen inklusive der anrechenbaren Steuern wird somit für den Musteranleger bei etwa 58,7% des eingesetzten Kapitals geplant, was auf eine durchschnittliche Kapitalbindungsdauer von 6,76 Jahren für die statische Durchschnittsverzinsung einem jährlichen Wert von rd. 8,7% entspricht. Auf die Zeichnungssumme bezogen bedeutet dies eine Durchschnittsrendite von rd. 9,1% p.a.

HINWEIS: Aufgrund der unterschiedlichen Beitritts- und Einzahlungszeitpunkte ist diese Musterrechnung nicht auf die individuellen Beteiligungen aller Anleger übertragbar. Das heißt, die Höhe der durchschnittlichen Verzinsung kann, genauso wie die Höhe der Schlusszahlung, von dem für den Musteranleger ermittelten Werten abweichen.

Die Restgewinnauszahlung ist nach Aufstellung der Schlussbilanz, einen beanstandungsfreien Abschluss der Betriebsprüfung vorausgesetzt, im zweiten Halbjahr 2021 vorgesehen. Die Anleger werden dazu zu gegebener Zeit eine individuelle Information erhalten.

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

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

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

Die bis zum Verkauf des gesamten Grundbesitzes des AIF zum 31.12.2019 entstandenen Verluste unterlagen den Beschränkungen des § 15 b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung konnten die Verluste in den jeweiligen Veranlagungszeiträumen bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus war in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Die aufgelaufenen Verluste minderten gemäß den Vorschriften des § 15 b EStG jedoch den im Jahr 2019 realisierten Gewinne aus der Grundstücksveräußerung.

**(2) Betriebsprüfung**

In der für die Jahre 2011 bis 2015 durchgeführten Betriebsprüfung wurde das steuerliche Konzept des Fonds durch das Finanzamt Erlangen ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Für den AIF und seine Beteiligungsgesellschaften findet derzeit für den Zeitraum 2016 bis 2019 die Betriebsprüfung statt. Bei den Beteiligungsgesellschaften sind die Betriebsprüfungen bereits abgeschlossen. Sie führten zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen. Die entsprechenden Steuerbescheide, mit Ausnahme der 7H i.L., liegen bereits vor.

<sup>7</sup> Die Musterrechnung unterstellt für den Musteranleger eine Kapitalbindungsdauer vom 12.04.2013 bis 15.01.2020. Der Beginn entspricht dem Einzahlungspunkt und das Ende dem Tag der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.

Weitere Betriebsprüfungen für die vorgenannten Veranlagungszeiträume werden derzeit auch bei anderen geschlossenen ZBI Publikumsfonds durchgeführt. Hierbei wurden unter anderem auch zwei Themenbereiche aufgegriffen, über die wir Sie bezüglich der Auswirkungen auf den ZBI Professional 7 i.L. wie folgt informieren:

Der eine Themenkreis betrifft die Regelungen des § 3c Absatz 2 EStG. Hier kam die Betriebsprüfung zu dem Ergebnis, dass dieser 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. In früheren Jahren wurde die Nichtanwendung des § 3c Absatz 2 EStG durch den Betriebsprüfer nicht beanstandet.

Bei dem zweiten Themenkreis handelt es sich um die Anwendung des aufgrund eines BFH-Urteils im Dezember 2019 neu eingeführten § 6e EStG. Nach dieser Vorschrift stellen sämtliche sogenannte Fondsetablierungskosten keine sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben, sondern zu aktivierende Anschaffungskosten dar. Diese Vorschrift findet nach den Feststellungen der Betriebsprüfung u.a. aus Vertrauensschutzgründen auf die ZBI Professional 7 i.L. keine Anwendung. Damit wurde das ursprüngliche steuerliche Konzept des Fonds, nach dem lediglich 6,5% der Eigenkapitalbeschaffungskosten von insgesamt 12,5% aktiviert und die übrigen Fondetablierungskosten als abzugsfähige Betriebsausgaben geltend gemacht wurden, akzeptiert.

Der ZBI Professional 7 i.L. wurde seitens der Betriebsprüfung außerdem für den Zeitraum der Auflösungsphase vom 01.01.2020 bis 30.04.2021 einer steuerlichen Würdigung unterzogen. Gemäß dem vorliegenden Aktenvermerk des Betriebsprüfers wurden die noch zu erwartenden gewerbesteuerlichen Belastungen zutreffend abgebildet. Weitere steuerliche Themen für diesen Zeitraum sind nach dem heutigen Kenntnisstand demnach nicht ersichtlich.

### (3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

### d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

### e) Organe und Vertragspartner

#### (1) Persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin

##### **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 Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@asservandum.de

**f) Anlegerausschuss**

Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 23.10.2018 gewählt. Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat.

Aufgrund der im Jahr 2021 geplanten Abwicklung des ZBI Professional 7 i.L. schlägt die Fondsverwaltung vor, dass das gewählte Gremium bis zur Löschung der Fondsgesellschaft im Handelsregister im Amt bleibt. Ein dementsprechender Beschlussantrag wird den Fondsgesellschaftern zur Entscheidung vorgelegt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

**Herr Detlev Wurzler** (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a

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

01968 Senftenberg

E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

**Herr Adolf Bohn**

Schumannweg 23

Tel.: 07 91 - 95 67 68 00 oder 01 72 63 78 847

74523 Schwäbisch Hall

E-Mail: ab@teltec.com

**Frau Claudia Kiel**

Wölbattendorfer Weg 20 / App. 24 Tel.: 01 60 84 46 663

95030 Hof

E-Mail: rakiel@t-online.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 30.07.2020 und am 09.09.2020) über die Entwicklung des AIF informiert. Diese fanden in Folge der Coronavirus-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 26.07.2021

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

**ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller

## II. Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

##### a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 7 i.L. ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

##### b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 23.10.2018 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 05.11.2014.

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

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 7 i.L. begann im Oktober 2011 und endete am 31.01.2013.

Die Dauer der Gesellschaft war bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Die Fondsverwaltung hat zur Realisierung des Fondsexits von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um zwei Jahre, also auf den 31.12.2019, verkürzt. Die Fondsgesellschaft befindet sich nach dem zum 31.12.2019 realisierten Verkauf der Fondsimmobilen seit 01.01.2020 in Liquidation.

##### d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Nominalkapital per 31.12.2020 in EUR
<b>Komplementärin / Liquidatorin:</b>	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
<b>Kommanditisten:</b>	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.660 Treuhandverträgen	79.437.000
	17 Direktkommanditisten	1.750.000
<b>Summe Gesellschaftskapital:</b>		<b>81.197.000</b>
<b>Umlaufende Anteile:</b>		<b>81.197</b>

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 85,3 Mio. EUR.

##### e) Hafteinlage

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten sowie für Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

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

##### a) Anlagestrategie, Anlageziele

Zu der bis zur Auflösung des Fonds verfolgten Anlagestrategie und Anlageziele verweisen wir auf die in den Anlagebedingungen § 1 bis 3 festgelegten Anlagegrundsätze und Investitionskriterien und zur zulässigen Belastung auf § 4 der Anlagebedingungen.

##### b) Steuerung des AIF

Die Steuerung erfolgte im Berichtsjahr ausschließlich auf Basis der Liquidität des AIF.

##### 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 12.12.2013, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018 und Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement AG Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

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 91054 Erlangen, Henkestraße 10. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

#### c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

##### (1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 01.01.2014. 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 mit Bezug zum ZBI Professional 7 i.L. hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	18.05.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.06.2015
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	05.08.2015
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	15.01.2016
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen <sup>8</sup>	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2015
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter <sup>9</sup>	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter <sup>9</sup>	KVG	01.01.2014
8	05.02.2015	Informationssicherheitsbeauftragter <sup>9</sup>	KVG	01.02.2014
9	10.06.2021	Compliance-Beauftragter <sup>9</sup>	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision <sup>9</sup>	KVG	01.01.2017
11	09.11.2020	IT-Betrieb <sup>9</sup>	KVG	01.01.2020

<sup>8</sup> Vertragsaufhebung im April 2021 erfolgt

<sup>9</sup> Kostenträger ist die KVG

Für den AIF wurden im Berichtsjahr folgende Verträge neu vereinbart:

- Lfd. Nummer 9: Mit Vertragsdatum 10.06.2021 hat die KVG die Funktion des Compliance-Beauftragten an die ZBI GmbH mit Wirkung zum 01.07.2021 neu ausgelagert. Die bisherige Auslagerung an die Treuhand GmbH Franken, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Vertrag vom 30.10.2015) endete zu diesem Stichtag.
- Lfd. Nummer 11: Mit Vertragsdatum 09.11.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen IT-Geschäftsbesorgungsvertrag (Rahmenvertrag) mit Wirkung zum 01.07.2020 abgeschlossen sowie an aktuelle Bedingungen angepasst. Der ursprünglich abgeschlossene Vertrag vom 21.01.2020 (Vertragsbeginn 01.01.2020) wurde im gleichen Zug aufgehoben.

#### (6) Vergütungen

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

Nr. <sup>10</sup>	Vergütungen	Höhe <sup>11</sup>	Bemessungsgrundlage
1	Portfolioverwaltung	1,50%	im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze
2	Risikomanagement und administrative Tätigkeiten	0,50%	zum Ende der Platzierungsphase gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio)
3	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,00%	notarieller Objektkaufpreis bzw. beim Gesellschaftsanteilskauf den Wert der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	2,00% 3,50% Fondsexit	notarieller Objektkaufpreis bzw. beim Gesellschaftsanteilskauf den Wert der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien

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.

<sup>10</sup> Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

<sup>11</sup> Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die Vergütungen zu Nummer 3 und 4 werden in Höhe von 1,75% an das Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

## B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 23 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

### a) Immobilienverkauf und Fondsauflösung

Für die mit Kaufvertrag vom 02.10.2019 erworbene unbebaute Teilfläche von 161 m<sup>2</sup> zum Zwecke der gesicherten Erschließung des im Zuge des Gesamtportfolioverkaufs veräußerten Fondsobjektes in Magdeburg, Turmschanzenstraße 6 erfolgte der Besitzübergang (Kauf und Wiederverkauf, Kaufpreis 12 TEUR) gleichzeitig zum 01.01.2020.

Die Stadt Essen hatte für das Objekt Essen, Viehofer Platz 7 ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, so dass nach Abschluss der vertraglichen Abwicklung das Objekt im Dezember 2020 an die Stadt Essen zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 625 TEUR übergeben wurde.

Die auf dem Notaranderkonto liegenden Beträge der Kaufpreise aus dem Verkauf der Fondsimmobilien zum 31.12.2019 wurden im Berichtsjahr sukzessive bei Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen durch den Notar vollständig auf die Konten des Fonds bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften überstellt. Zum Berichtsstichtag bestanden hinsichtlich der Gesamtkaufpreise in Höhe von 294,5 Mio. EUR keine offenen Forderungen mehr.

Darüber hinaus wurden zur Beschleunigung der Fondsabwicklung mit Wirkung zum 30.11.2020 die vom ZBI Professional 7 i.L. an den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L. gehaltenen Gesellschaftsanteile zu den auf diesen Zeitpunkt ermittelten Verkehrswerten über insgesamt 66,8 Mio. EUR an eine Gesellschaft der ZBI Gruppe verkauft.

### b) Liquidität

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 15,4 Mio. EUR. Diese Gelder waren frei verfügbar.

### c) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der geleisteten Rückzahlungen des Kommanditkapitals und des Agios an die Fondsanleger sowie der Auszahlung von Gewinnanteilen an die Fondsanleger und die Komplementärin im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 106.687.912,33 EUR (90,4%) auf 11.272.502,18 EUR.

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

### d) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie konnte die für den 25.11.2020 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 04.09.2020 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2020 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2019. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 01.10.2020 an alle Gesellschafter versandt wurde.

## C. Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Aktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres umfassten die Rückzahlung der Gesellschaftereinlagen und Gewinnauszahlungen an die Anleger sowie den zum Zwecke der Beschleunigung der Fondsabwicklung umgesetzten Verkauf der Gesellschaftsanteile des ZBI Professional 7 i. L. an den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L. an eine Gesellschaft der ZBI Gruppe.

Im Januar 2020 wurden die gesamten Kommanditeinlagen und das Agio an die Fondsanleger zurückgezahlt und ein erster Gewinnanteil in Höhe von 5% der Kommanditeinlagen ausbezahlt. Im Februar 2020 erfolgte eine weitere Abschlagszahlung auf den Gewinnanteil in Höhe von 16% der Kommanditeinlagen, so dass die Anleger in Summe 20% ihrer getätigten Einlagen, die sich aus der Kommanditeinlage und Agio zusammensetzen, erhalten haben. Damit wurde bis Ende 2020 bereits ein Großteil des prognostizierten Gewinnanteils an die Kommanditisten ausbezahlt. Daneben wurde im Berichtsjahr eine Abschlagszahlung in Höhe von etwa 1,5 Mio. EUR (ohne anrechenbare Steuern) auf den Gewinnanspruch der Komplementärin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH geleistet.

Der Verkauf der Gesellschaftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L. erfolgte mit Wirkung vom 30.11.2020 zu den auf diesen Zeitpunkt ermittelten Verkehrswerten in Höhe von insgesamt 66,8 Mio. EUR.

Gemäß der aktualisierten Planrechnung eines Musteranlegers mit Beitritts- und Einzahlungszeitpunkt zum 12.04.2013 sollen die Anleger eine Restgewinnzahlung nach Aufstellung der Schlussbilanz erhalten. Für den Musteranleger ist diese in Höhe von rd. 5,5% des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio) prognostiziert. Damit ergibt sich für den Musteranleger eine durchschnittliche Verzinsung von rd. 8,7% p.a. des eingesetzten Kapitals (entspricht 9,1% p.a. der Zeichnungssumme). Es ist zu beachten, dass die Zahlen individuell pro Anleger je nach Beitritts- und Einzahlungsdatum abweichen und in der Planrechnung die Bestätigung des steuerlichen Konzeptes durch die abschließende Betriebsprüfung unterstellt wurde.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres insbesondere durch die geleisteten Rückzahlungen des Kommanditkapitals und des Agios sowie der Auszahlung von Gewinnanteilen von 118,0 Mio. EUR auf 11,3 Mio. EUR reduziert. Vom NIW entfällt ein Anteil von 5,6 Mio. EUR auf die Fondszeichner. Das gezeichnete Kapital beträgt 81,2 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 81.197 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 69,39 EUR unter den 1.345,66 EUR im Vorjahr.

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

### 2. Lage der Gesellschaft

#### a) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung des AIF weist für das Geschäftsjahr 2020 ein negatives Gesamtergebnis in Höhe von 2,9 Mio. EUR (Vorjahr positiv 15,6 Mio. EUR) aus, das sich aus einem realisierten Gewinn von 36,2 Mio. EUR (Vorjahr 44,8 Mio. EUR) und einem nicht realisierten Verlust aus der Neubewertung von 39,1 Mio. EUR (Vorjahr 29,2 Mio. EUR) zusammensetzt.

Der realisierte Gewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres resultiert aus dem Verkauf der Beteiligungen an den Objektgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L., durch den unter Berücksichtigung der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung (1,0 Mio. EUR) ein Gewinn in Höhe von 38,7 Mio. EUR erzielt wurde. Diesem Gewinn stehen auf der Aufwandseite ein Forderungsverzicht gegenüber der Beteiligungsgesellschaft 7 H i.L. in Höhe von 303 TEUR, ein negatives Zinsergebnis von 1,3 Mio. EUR aus von und an Beteiligungsgesellschaften gewährten Darlehen, Negativzinsen auf Bankguthaben von 165 TEUR sowie Aufwendungen für die Fondsadministration von 758 TEUR gegenüber. Im Vorjahr ergab sich der realisierte Gewinn von 44,8 Mio. EUR aus Beteiligungserträgen in Höhe von 53,3 Mio. EUR infolge der phasengleiche Vereinnahmung von Veräußerungsgewinnen der Bestandsgesellschaften F 701, F 702 und F 703. Belastet war das Vorjahresergebnis durch einen Forderungsverzicht in Höhe von 7 Mio. EUR zur Beseitigung der durch Veräußerungsverluste entstandenen Überschuldung der Beteiligungsgesellschaft 7 H i.L., einem negativen Zinsergebnis von 481 TEUR, Negativzinsen von 27 TEUR und Fondsadministrationskosten in Höhe von 987 TEUR.

Der nicht realisierte Verlust des Geschäftsjahres 2020 (39,1 Mio. EUR) ist in Höhe von 37,8 Mio. EUR unmittelbare Folge des Verkaufs der Beteiligungen an den Gesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L., durch den die bestehenden Neubewertungsrücklagen aus Wertsteigerungen der Beteiligungen aufwandswirksam aufzulösen waren. Weitere Verluste ergaben sich in Höhe von 1,3 Mio. EUR aus Beteiligungsabschreibungen und Forderungswertberichtigungen bei den Bestandsgesellschaften F 701, F 702 und F 703 aufgrund von Abwicklungs- und Nachlaufkosten.

#### **b) Vermögens- und Finanzlage**

Zum 31.12.2020 beträgt die Bilanzsumme des AIF 17,3 Mio. EUR. Sie setzt sich auf der Aktivseite insbesondere aus täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 15,1 Mio. EUR und Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2,1 Mio. EUR zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme insbesondere durch den Verkauf der Beteiligungen an den drei Gesellschaften (Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L.), die Verrechnung von Forderungen an Beteiligungsgesellschaften gegen die der Fondsgesellschaft zugeflossenen Grundstückskaufpreisen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio) und die Auszahlung von Gewinnanteilen um 201 Mio. EUR vermindert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beläuft sich auf 11,3 Mio. EUR, von denen jeweils rund die Hälfte auf die Kommanditisten und die Komplementärin entfällt. Verbindlichkeiten und sonstige, als Rückstellung bilanzierte Verpflichtungen bestehen noch in Höhe von 6,1 Mio. EUR. Diese betreffen mit 3,7 Mio. EUR die Beteiligungsgesellschaft Aquis, mit 351 TEUR noch offene Auszahlungen an Fondsanleger, mit 1,0 Mio. EUR die Gewerbesteuer auf die Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L., und im Übrigen vor allem durch den AIF noch abzuwickelnde Verpflichtungen dieser Gesellschaften zum Zwecke der Abwicklung entgeltlich übernommene Verpflichtungen.

#### **c) Liquidität**

Der ZBI Professional 7 i.L. konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen sowie die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger leisten.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geprägt durch die Abwicklung der Beteiligungsgesellschaften und noch nicht an die Gesellschafter ausgezahlte Gewinnanteile. Die zuletzt prognostizierte durchschnittliche Gesamtverzinsung des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio) der Fondsanleger von rd. 8,7% p.a. kann voraussichtlich erfüllt werden. Es ist zu beachten, dass die Zahlen individuell pro Anleger je nach Beitritts- und Einzahlungsdatum abweichen und in der Planrechnung die Bestätigung des steuerlichen Konzeptes durch die abschließende Betriebsprüfung unterstellt wurde.

#### **e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentliche Leistungsindikatoren waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die Leistung der prognostizierten Auszahlungen an die Anleger sowie die ordnungsgemäße Abwicklung der Beteiligungsgesellschaften bzw. Veräußerung der Beteiligungen des AIF.

## **D. Ereignisse nach Bilanzstichtag**

### **a) Immobilienverkauf und Fondsauflösung**

Für den AIF liegt der Abschlussbericht des Betriebsprüfers für den Prüfungszeitraum 2016 bis 2019 zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor. Mit Ausnahme der 7 H i.L. sind die Betriebsprüfungen der Beteiligungsgesellschaften bereits abgeschlossen und haben zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen geführt, so dass für diesen Zeitraum aktuell keine nennenswerten Steuerlasten erwartet werden.

In einer ergänzenden steuerlichen Würdigung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.04.2021 wurde durch den Betriebsprüfer die zutreffende Abbildung der zu erwartenden gewerbesteuerlichen Belastungen bestätigt. Darüber hinaus hat er festgehalten, dass nach Stand des Schreibens weitere steuerliche Themen für diesen Zeitraum nicht ersichtlich waren.

Eine Auszahlung der verbleibenden Restliquidität des Fonds, die vorerst für Abwicklungskosten einbehalten wurde, ist nach Endabrechnung und Feststellung der Schlussbilanz vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand soll die Schlussbilanz zum 30.09.2021 aufgestellt werden. Um dies zu erreichen, wurden die Beteiligungsgesellschaften F 701 und F 702 mit Ablauf des 31.12.2020 ohne Abwicklung aufgelöst und die Gesellschaftsanteile des ZBI Professional 7 i.L. an den Beteiligungsgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L. zum jeweiligen Verkehrswert an eine Gesellschaft der ZBI Gruppe verkauft. Für die weiteren Gesellschaften (F 703, 7 H i.L. und Aquis) läuft die Abwicklung. Deren Beendigung bzw. Liquidation soll bis spätestens zum 30.09.2021 abgeschlossen sein.

Hieraus resultierend könnte die Restgewinnauszahlung voraussichtlich bis Ende 2021 vorgenommen werden.

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



## E. Risikobericht

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

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

### 1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

### 2. Wesentliche Risiken des AIF

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

#### a) Adressenausfallrisiken

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

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

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 ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen entstehen.

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, erfolgt für den Fonds in der Liquidationsphase eine Überwachung der Liquidität durch die laufende Beobachtung der Kontostände, Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen des AIF.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering 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.

Da sich der Fonds in der Liquidationsphase befindet verfügt er über keine Marktpreisrisiken mehr.

**d) Operationelle Risiken**

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderlevanten Schadensfälle sind 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 gering einzustufen.

**3. Gesamteinschätzung der Risikosituation**

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

## **F. Prognosebericht**

### **a) Entwicklung des ZBI Professional 7 i.L.**

Der AIF befindet sich in der Liquidationsphase. Neben dem Eigenkapital und dem Agio haben die Anleger bis zur Erstellung des Berichtes zwei Abschlagszahlungen in Höhe von insgesamt 20% des eingesetzten Gesamtkapitals (entspricht 21% der Zeichnungssumme) auf den durch den Verkauf erzielten Gewinn erhalten. Der Zeitpunkt der Auszahlung des Restgewinns steht in Abhängigkeit von der Abwicklung der Fondsgesellschaft.

Die Abwicklung sämtlicher Beteiligungsgesellschaften des Fonds soll bis spätestens 30.09.2021 abgeschlossen sein, da die Schlussbilanz zu diesem Termin aufgestellt werden soll. Nach Aufstellung und Feststellung der Schlussbilanz und Restgewinnauszahlung soll die Fondsgesellschaft aus dem Handelsregister gelöscht werden.

## 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	405.984,96 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Vergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen <sup>12 13</sup>	18.589,00 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	143.109,78 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin / Liquidatorin	2.115,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	75.597,05 EUR
<b>Summe</b>		<b>645.395,79 EUR</b>

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	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

<sup>12</sup> Die Vergütung für den Erwerb und den Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und bei An- bzw. Verkäufen von Vermögensgegenständen während der Fondslaufzeit in Höhe von 87,5% der Gesamtgebühr und beim Fondsexit in Höhe von 100% der Gesamtgebühr an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

<sup>13</sup> Restvergütungen für Verkäufe des Vorjahres

**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:

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung des Auslagerungspartners und neuer Dienstleistungsvertrag (Compliance-Beauftragter)</li> <li>• Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen</li> </ul>	Seite 18 unter <b>II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten</b>
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	keine	

**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.

**b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

**c) Aktuelles Risikoprofil**

Der ZBI Professional 7 i.L. befindet sich seit dem 01.01.2020 in Liquidation. Die Immobilien aller Beteiligungsgesellschaften wurden erfolgreich veräußert. In diesem Zuge wurden die für die Immobilienfinanzierung aufgenommenen Fremdfinanzierungen zurückgeführt. Das aufgrund eines noch abzuwickelnden Vorkaufsrechts verbliebene Objekt Essen, Viehofer Platz 7 ist zum 05.12.2020 an die Stadt Essen übergegangen. Außerdem wurden mit Übergang zum 30.11.2020 drei der vier GmbH-Beteiligungen des AIF (Greta 14. i.L., Greta 24. i.L., R.O.I i.L.) veräußert.

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 15,4 Mio. EUR. Hiervon waren 99% der Einlagen bei Volksbanken belegen. Es besteht somit eine Risikokonzentration der Einlagen, wobei das Adressenausfallrisiko aufgrund des guten Ratings der Volksbankengruppe als gering eingestuft wird.

Die Anleger erhielten im Berichtsjahr im Zuge der Liquidation im Januar 2020 eine Zahlung in Höhe von 110% der Zeichnungssumme, zusammengesetzt aus 100% Kommanditkapital, 5% Agio und einem Gewinnanteil von 5%, sowie eine zweite Gewinnauszahlung im Februar 2020 von 16% der Zeichnungssumme. Nach der Prognoserechnung (siehe unter Abschnitt **I.C.8.b)(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern** auf Seite 14) ist mit Abschluss der Liquidation noch eine vom jeweiligen Beitritts- und Einzahlungszeitpunkt abhängige, individuelle Schlussgewinnauszahlung an die Anleger zu erwarten, für die ausreichend Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist.

**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	17.343.395,53 EUR	17.343.395,53 EUR
Barmittel	15.125.071,22 EUR	kein Ansatz
Gesamtrisikowert	2.218.324,31 EUR	17.343.395,53 EUR
NIW	11.272.502,18 EUR	11.272.502,18 EUR
<b>Leverage</b>	<b>19,68%</b>	<b>153,86%</b>

Erlangen, den 26.07.2021

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

**ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller

### III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L., Erlangen.

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

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L., bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. 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 ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L. für das Geschäftsjahr vom 01. 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 01. 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.

##### *Hervorhebung eines Sachverhalts*

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatoren in den Angaben 1. und 2. des Anhangs und Angabe A. des Lageberichts, welche den Beschluss zur Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung zu Liquidationswerten aufgrund der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

##### *Sonstige Informationen*

Die Liquidatoren sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

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

#### *Verantwortung der Liquidatoren für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 Liquidatoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 Liquidatoren angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den Liquidatoren dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die Liquidatoren unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Liquidation ihrer Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den Liquidatoren dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den Liquidatoren 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. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L. 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 Liquidatoren für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 26. Juli 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 26.07.2021

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

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Christian Reißing



Michiko Schöller