

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2020 / 2021 wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Dezember 2021

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung**

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

Geschäftsführung:
Fabian John
Michael Krzyzanek
Christian Reißing
Michiko Schöller
Thomas Wirtz

Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen




Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE286288585

Bankverbindung:
VR Bank Metropolregion Nürnberg eG
IBAN: DE84 7606 9559 0002 6251 56
BIC: GENODEF1NEA

ZBI WohnWert

Jahresbericht 2020 / 2021

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

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

Berichtszeitpunkt: 14.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI WohnWert - auf einen Blick	5
I. Jahresabschluss	6
A. Bilanz	6
B. Gewinn- und Verlustrechnung	7
C. Anhang	8
1. Allgemeine Angaben	8
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
3. Angaben zur Bilanz	9
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	11
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	11
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	12
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	19
8. Sonstige Angaben	20
II. Lagebericht	24
A. Grundlagen des Unternehmens	24
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	24
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten	24
3. Angaben zur externen KVG	26
4. Angaben zur Verwahrstelle	27
B. Tätigkeitsbericht	28
C. Wirtschaftsbericht	33
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	33
2. Geschäftsverlauf	34
3. Lage der Gesellschaft	35
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	37
E. Risikobericht	38
1. Risikomanagementsystem	38
2. Wesentliche Risiken des AIF	38
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation	40
F. Prognosebericht	41
1. Wirtschaftliches Umfeld	41
2. Entwicklung des ZBI WohnWert	41
G. Sonstige Angaben	42
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB	42
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB	43
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	51

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

Glossar

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

ZBI WohnWert - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A141UC		
ISIN: DE000A141UC6		
Bewirtschaftungskennzahlen	30.06.2021	30.06.2020
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	205 Einheiten	156 Einheiten
davon like for like Bestand ¹	156 Einheiten	
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	13.353 m ²	10.373 m ²
davon like for like Bestand ¹	10.373 m ²	
Anzahl gekaufte Einheiten ²	49 Einheiten	92 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ²	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	96,1%	94,2%
like for like Bestand ¹	95,5%	93,0%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	6,95 EUR	6,86 EUR
like for like Bestand ¹	7,01 EUR	6,88 EUR
Mietentwicklung p.a. like for like Bestand ¹	5,49%	
Ergebniskennzahlen		
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,0 Mio. EUR	0,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	0,1 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ²	16,52 EUR	22,51 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,7 Mio. EUR	0,4 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-1,3 Mio. EUR	-3,1 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,3 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,48%	1,48%
Bilanzielle Kennzahlen		
Fondsvermögen (netto) / NIW	34,9 Mio. EUR	28,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	23,5 Mio. EUR	17,2 Mio. EUR
Anteilswert	868,85 EUR	885,48 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	2,00% p.a.	3,75% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	18,8 Mio. EUR	15,4 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	8,6 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ³ (gemäß konsolidiertem Abschluss)	36,5%	49,8%

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

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Sachanlagen	15.019.000,00	43,0	14.262.000,00	49,3
2. Anschaffungsnebenkosten	1.123.346,11	3,2	1.372.541,71	4,7
3. Beteiligungen	13.540.120,83	38,8	11.252.212,51	38,9
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	11.955.022,23	34,3	8.203.677,41	28,3
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	9.968,44	0,0	46.851,98	0,2
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	30.598,79	0,1	30.563,75	0,1
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,0	1.321.400,00	4,6
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.362,49	0,0	59.202,91	0,2
Summe Aktiva	41.681.418,89		36.548.450,27	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	178.380,00	0,5	341.098,80	1,2
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	6.579.931,56	18,9	6.578.828,56	22,7
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.356,98	0,0	657.137,74	2,3
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	1.083,33	0,0	33,33	0,0
b) Andere	18.110,62	0,1	17.861,10	0,1
5. Passive Rechnungsabgrenzung	8.056,26	0,0	7.049,35	0,0
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteile Kommanditisten	32.132.090,15	92,1	26.850.694,12	92,8
- Kapitalrücklagen	1.204.350,00	3,5	980.370,00	3,4
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	1.553.059,99	4,5	1.115.377,27	3,9
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>34.889.500,14</i>	<i>100,0</i>	<i>28.946.441,39</i>	<i>100,0</i>
Summe Passiva	41.681.418,89		36.548.450,27	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 30.06.2021 in EUR	Geschäftsjahr 30.06.2020 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	907.814,97	666.305,49
b) Zinsen und ähnliche Erträge	35,04	30.063,75
c) Sonstige betriebliche Erträge	5.308,39	643,04
Summe der Erträge	913.158,40	697.012,28
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-110.694,96	-98.216,84
b) Bewirtschaftungskosten	-495.174,64	-500.598,96
c) Verwaltungsvergütung	-515.868,88	-244.629,56
d) Verwahrstellenvergütung	-21.916,42	-10.392,52
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-37.060,12	-27.952,35
f) Sonstige Aufwendungen	-1.155.208,17	-2.930.976,64
Summe der Aufwendungen	-2.335.923,19	-3.812.766,87
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.422.764,79	-3.115.754,59
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.422.764,79	-3.115.754,59
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	837.000,00	222.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-292.091,68	-72.787,49
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-107.225,60	-116.193,47
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	437.682,72	33.019,04
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-985.082,07	-3.082.735,55

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** (im Folgenden ZBI WohnWert, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10782 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte zum Stichtag 30.06.2021 für elf der dreizehn Fondsimmobilien. Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte fand in der Zeit vom 04.05.2021 bis 18.05.2021 statt. Von negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Die **Sachanlagen** (15,0 Mio. EUR, Vorjahr 14,3 Mio. EUR) umfassen den gegenüber dem Vorjahr unveränderten Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar und Witten.

Aus der Bewertung der Immobilien zum Gutachterwert ergab sich ein Netto-Neubewertungsgewinn in Höhe von 757 TEUR (Vorjahr 222 TEUR) und damit eine entsprechende Erhöhung des Bilanzwertes der Sachanlagen.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen **Anschaffungsnebenkosten** (1,1 Mio. EUR, Vorjahr 1,4 Mio. EUR) haben sich bei Zugängen in Höhe von 5 TEUR durch Abgänge in Höhe von 146 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 107 TEUR in Summe um 249 TEUR gemindert. Der Abgang resultiert aus einer ursprünglich in falscher Höhe gestellten Maklerrechnung. Der Bilanzansatz und die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des betreffenden Objekts wurde im Berichtsjahr in laufender Rechnung korrigiert.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF hält eine Beteiligung von 100% an der Immobilien-Gesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen, die zum 30.06.2021 einen Verkehrswert von 13,5 Mio. EUR (Vorjahr 11,3 Mio. EUR) aufweist.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2020 / 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ⁴
ZBI Fonds WW H / GmbH, Erlangen	WW H	28.10.2019	100,0%	13.199	-613	13.540

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

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

Durch den AIF zu tragende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung sind nicht angefallen.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Der Verkehrswert der Beteiligung ergibt sich aus dem Gründungskapital von 25 TEUR, zur Immobilienfinanzierung geleistete Einlagen in die Kapitalrücklagen von 13,8 Mio. EUR, dem Verlustvortrag von 13 TEUR und dem negativen Periodenergebnis der Objektgesellschaft von 212 TEUR (davon 283 TEUR aus der planmäßigen Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten).

Zum 30.06.2021 umfasst der Immobilienbesitz der Objektgesellschaft Handelsimmobilien in Neumünster, Jena und Leipzig mit einem Verkehrswert von 8,4 Mio. EUR (2,9 Mio. EUR). Die Objekte in Jena und Leipzig wurden im Berichtsjahr mit Besitzübergang zum 01.07.2020 (Jena) und 01.02.2021 (Leipzig) erworben.

Aus der Bewertung der in den Vorjahren erworbenen Objekte in Neumünster zum Gutachterwert ergab sich ein Neubewertungsverlust in Höhe von 62 TEUR. Als Verkehrswert der Immobilien in Jena und Leipzig mit Besitzübergang im Berichtsjahr sind in der der Beteiligungsbewertung zugrundeliegenden Vermögensaufstellung der WW H gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise angesetzt.

Mit Kaufvertragsabschlüssen im Juni und Juli 2021 hat die WW H drei weitere Objekt-Investitionen in Berlin zu Kaufpreisen von insgesamt etwa 32,9 Mio. EUR erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten der erworbenen Objekte ist im vierten Quartal 2021 geplant.

c) **Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei den **Barmitteln und Barmitteläquivalenten** (12,0 Mio. EUR, Vorjahr 8,2 Mio. EUR) handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben bei zwei Kreditinstituten.

Die **Forderungen aus der Bewirtschaftung** (10 TEUR, Vorjahr 47 TEUR) bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern der Immobilienobjekte der Gesellschaft. Von den Forderungen abgesetzt sind Wertberichtigungen in Höhe von 53 TEUR (Vorjahr 33 TEUR).

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

Die **eingeforderten, ausstehenden Pflichteinlagen** des Vorjahres in Höhe von 1,3 Mio. EUR wurden durch die Kommanditisten im Berichtsjahr vollständig einbezahlt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (3 TEUR, Vorjahr 59 TEUR) betreffen im Berichtsjahr fast ausschließlich Erstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer. Im Vorjahr war daneben bei der Treuhandkommanditistin eingegangene, nach dem Bilanzstichtag an die Fondsgesellschaft weitergeleitete Zeichnereinlagen in Höhe von 55 TEUR unter diesem Posten ausgewiesen.

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

d) **Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **Rückstellungen** (178 TEUR, Vorjahr 341 TEUR) wurden im Wesentlichen für ausstehende Provisions-, Honorar- und Gebührenabrechnungen sowie Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung und Steuererklärungen) des Berichtsjahres gebildet.

Die **Kredite von Kreditinstituten** (6,6 Mio. EUR, Vorjahr 6,6 Mio. EUR) beinhalten fünf langfristige Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien der Fondsgesellschaft in Berlin, Braunschweig, Nürnberg, Weimar und Witten. Der geringen Veränderung liegen Abgrenzungen für noch nicht bezahlte Zinsen zugrunde. Tilgungen waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zu leisten.

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 20 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) eine **Restlaufzeit** bis zu einem Jahr, 96 TEUR (Vorjahr 67 TEUR) eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und 6,5 Mio. EUR (Vorjahr 6,5 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** (6 TEUR, Vorjahr 657 TEUR) resultiert der hohe Bestand des Vorjahres aus zum Geschäftsjahresende abgerechneten Initialkosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (1 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) enthalten noch offene Auszahlungen an Fondsanleger, die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** (18 TEUR, Vorjahr 18 TEUR) Kautions- und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern sowie Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten.

Die **Restlaufzeit** der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

e) **Eigenkapital**

Das Eigenkapital in Höhe von 34,9 Mio. EUR (Vorjahr 28,9 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt **I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 13 dargestellt. Danach ergibt sich die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Mio. EUR aus Einlagen beigetretener Fondsanleger von 7,7 Mio. EUR, Zwischenentnahmen von 0,8 Mio. EUR, im Geschäftsjahr realisierte Anfangsverluste des Fonds von 1,4 Mio. EUR und einem nicht realisierten Gewinn von 0,4 Mio. EUR.

Die in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlagen betragen für die geschäftsführende Kommanditistin 1.000 EUR, für den Eigenanteil der Treuhandkommanditistin ebenfalls 1.000 EUR und für jeden Treugeberkommanditisten pauschal jeweils 500 EUR.

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

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

Zum 30.06.2021 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) **Realisiertes Ergebnis**

Bei den **Erträgen aus Sachwerten** (908 TEUR, Vorjahr 666 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten sowie der Weiterbelastung von Betriebskosten an Mieter.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (111 TEUR, Vorjahr 98 TEUR) sind für die Darlehen zur Teilfinanzierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaft angefallen. Da im Vorjahr verschiedene Darlehen erst valuiert wurden, liegen die Aufwendungen in diesem Geschäftsjahr höher.

Die **Bewirtschaftungskosten** für den Immobilienbestand (495 TEUR, Vorjahr 501 TEUR) enthalten neben laufenden Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Grundsteuern Aufwendungen für Wohnungs- und Gebäudesanierungen am Immobilienbestand der Fondsgesellschaft in Höhe von 59 TEUR (Vorjahr 203 TEUR).

Die an die KVG zu leistende **Verwaltungsvergütung** (516 TEUR, Vorjahr 245 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhten durchschnittlichen NIW ermittelt.

Die **Verwahrstellenvergütung** der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG (22 TEUR, Vorjahr 10 TEUR) war ebenfalls auf Basis des durchschnittlichen NIW zu berechnen.

Die **sonstigen Aufwendungen** (1,2 Mio. EUR, Vorjahr 2,9 Mio. EUR) enthalten vor allem Initialkosten in Höhe von 0,9 Mio. EUR, die infolge der Schließung des Fonds zum 30.06.2020 gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR gesunken sind. Im Einzelnen setzen sich die Werte im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Eigenkapitalvermittlung	597	1.722
Marketing und Vertriebskoordination	251	768
Fondskonzeption	75	215
Platzierungsgarantie	18	54
Fremdfinanzierungsvermittlung	0	24
Fremdfinanzierungsgebühren	1	-
Zwischensumme Initialkosten	942	2.783
Negativzinsen auf Bankguthaben	62	40
Treuhandvergütung	63	30
Buchführungskosten	22	29
Wertberichtigung von Mietforderungen	21	29
Kosten nicht realisierter Objektankäufe	20	-
Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen	13	10
Übrige Aufwendungen	12	10
Gesamt	1.155	2.931

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres vor Zeitwertanpassungen** (realisierter Verlust) in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 438 TEUR (Vorjahr 33 TEUR) positive **nicht realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres ergibt sich aus einem Nettogewinn aus der Neubewertung der Fondsimmobilen in Höhe von 757 TEUR, einem Verlust aus der Neubewertung der Beteiligung an der WW H in Höhe von 212 TEUR sowie planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten von 107 TEUR.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-1.422.764,79	-1.422.764,79
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	1.422.764,79	1.422.764,79
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	28.946.441,39	28.946.441,39
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-761.839,18	-761.839,18
3. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	7.689.980,00	7.689.980,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.422.764,79	-1.422.764,79
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	437.682,72	437.682,72
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	34.889.500,14	34.889.500,14

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnetes Kapital	0,00	40.156.000,00	40.156.000,00
Verlustvortragskonto			
- Verlustvortrag	0,00	-6.311.480,87	-6.311.480,87
- Belastung Vorabgewinne ⁵	0,00	-3.247.186,13	-3.247.186,13
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-1.712.428,98	-1.712.428,98
- Gutschrift Vorabgewinne ⁵	0,00	3.247.186,13	3.247.186,13
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	1.204.350,00	1.204.350,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	1.553.059,99	1.553.059,99
Stand 30.06.2021	0,00	34.889.500,14	34.889.500,14

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	34.889.500,14	28.946.441,39	10.496.534,90	3.769.045,20
Wertentwicklung absolut in EUR	5.943.058,75	18.449.906,49	6.727.489,70	2.614.929,62
Wertentwicklung in %	20,53	175,77	178,49	226,57

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel **I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 8 dieses Berichts beschriebenen Methoden und Wertansätzen ermittelt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) findet dabei Berücksichtigung.

Die Erhöhung des NIW gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Mio. EUR auf 34,9 Mio. EUR resultiert aus Einlagen (inkl. Agio) der Kommanditisten in Höhe von 7,7 Mio. EUR, bei denen die Annahmeerklärungen erst nach der Fondsschließung am 30.06.2020 vorlagen, und dem positiven nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 438 TEUR, die teilweise durch die Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 762 TEUR sowie das negative realisierte Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR kompensiert wurden.

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 im Bereich Anlegerverwaltung unter Bekanntmachungen.

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

⁵ Gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter **I.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 20 dargestellt.

e) Bestand der zum 30.06.2021 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ⁶	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ⁷	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ⁸	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁹
1	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	W	1994	-	01.10.2017	3.912	-	2.319	2.319	0	Sa, F, B, S
2	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	S	1994	-	01.10.2017	188	-	0	0	0	Sa
3	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35,35a,36	W	1958	-	01.01.2020	1.612	-	1.526	1.526	0	Si, Sa, Bt
4	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	W	1994	-	01.07.2020	1.839	-	1.486	1.486	0	Si, Sa, F, Bt
5	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	W	1905	2018	01.02.2021	330	-	818	751	67	D, Bt
6	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	W	1910	-	01.02.2021	410	-	676	650	26	F, Bt
7	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11,13,15,17	W	1930	-	01.06.2020	1.994	-	1.662	1.662	0	D, Sa, B
8	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	W	1914	-	01.01.2020	288	-	637	637	0	Bt
9	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	M	1912	-	01.01.2020	346	-	774	473	301	D, Sa, Bt
10	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	W	1935	-	01.01.2020	1.053	-	446	446	0	Si, Sa, Bt
11	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	W	1910	-	01.09.2018	210	-	590	528	62	Bt (1Stk)
12	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2	M	1900	2002	01.01.2020	245	-	661	474	187	D, Bt
13	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	W	1844	-	01.02.2019	2.929	-	1.758	1.758	0	D, Sa, Ft
Summe									15.356		13.353	12.710	643	

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

⁷ Übergang von Nutzen und Lasten

⁸ Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

⁹ A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ¹⁰	Vermietungsstand Wohnen ¹⁰	Vermietungsstand Gewerbe ¹⁰	Leerstandsquote gesamt ¹⁰	Mietverträge ohne Festlaufzeiten ¹¹	Mietverträge mit Festlaufzeiten ¹¹	Restlaufzeit in Jahren ¹¹	Jahresnettokaltmiete in TEUR ¹²	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote ¹³	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ¹⁴	Fremdfinanzierungs- quote ¹⁵
1	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	219	230	0,0%	5.850	42,1%
2	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14	-	-	-	-	-	-	-	1	4	73,1%	69	0,0%
3	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	121	129	0,8%	2.350	63,8%
4	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	-	139	159	2,1%	3.080	0,0%
5	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	54	68	0,0%	1.280	0,0%
6	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	96,2%	100,0%	0,0%	3,8%	-	-	-	51	54	3,8%	1.220	0,0%
7	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	91,6%	91,6%	-	8,4%	-	-	-	115	138	8,8%	2.550	0,0%
8	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	88,4%	88,4%	-	11,6%	-	-	-	34	44	12,7%	620	89,4%
9	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	2,12 Jahre	105	108	0,0%	1.670	62,7%
10	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	90,8%	90,8%	-	9,2%	-	-	-	28	35	9,6%	570	69,9%
11	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,34 Jahre	56	65	0,0%	1.190	71,4%
12	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	-	61	67	0,0%	1.250	60,0%
13	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	91,6%	91,6%	-	8,4%	-	-	-	111	135	10,5%	1.760	56,8%
Summe					96,8%	96,8%	96,0%	3,2%	19,1%	80,9%	1,67	1.095	1.236	3,6%	23.459	36,5%

¹⁰ Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten.

¹¹ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit.

¹² Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 30.06. auf Jahresmiete.

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

¹⁴ Bezogen auf den 30.06. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 4-6 wurden gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB die Kaufpreise als Verkehrswerte angegeben.

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

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten ¹⁶	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 30.06. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Geinsheimer Weg 8-14 ¹⁷	4.100	256	234	490	12,0	120	75	9	306
2	ZBI WohnWert 1	12559	Berlin	Stellplätze, Geinsheimer Weg 8-14 ¹⁸	0	0	0	0	0,0	120	75	0	0
3	ZBI WohnWert 1	38106	Braunschweig	Wabestraße 35, 35a, 36	2.200	116	126	242	11,0	120	102	24	205
4	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	3.080	223	158	381	12,4	36	24	127	254
5	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	1.280	55	67	122	9,5	36	31	17	105
6	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	1.220	52	64	116	9,5	36	31	16	100
7	ZBI WohnWert 1	39124	Magdeburg	Reichelstraße 11, 13, 15, 17	2.630	138	151	289	11,0	120	107	29	257
8	WW H	24534	Neumünster	Färberstraße 23	810	58	43	101	12,4	36	18	34	50
9	WW H	24534	Neumünster	Kuhberg 36	1.530	114	79	193	12,6	36	18	65	97
10	WW H	24534	Neumünster	Theodor-Storm-Straße 15	582	42	31	72	12,4	36	18	24	36
11	ZBI WohnWert 1	90441	Nürnberg	Schweinauer Hauptstraße 93	1.050	45	55	100	9,5	120	86	10	71
12	ZBI WohnWert 1	99423	Weimar	Eisfeld 3 / Karlstraße 2	1.250	85	70	154	12,3	120	102	15	131
13	ZBI WohnWert 1	58453	Witten	Eckardtstraße 138-144	1.600	108	92	200	12,5	120	91	20	152
Summe					21.332	1.290	1.169	2.460				390	1.765

¹⁶ Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF.

¹⁷ Aufgrund einer in falscher Höhe gestellten Maklerrechnung haben sich die Anschaffungsnebenkosten im Vergleich zum Vorjahr um 146 TEUR reduziert. Der Bilanzansatz und die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des betreffenden Objekts wurde im Berichtsjahr in laufender Rechnung korrigiert.

¹⁸ Die Anschaffungskosten sind im Objekt Nummer 1 enthalten, da der Erwerb in einem Ankaufsvorgang erfolgte.

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ¹⁹	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme in TEUR	Verkehrswert in TEUR ²⁰	Kaufdatum ²¹
1	WW H	07749	Jena	Fuchslöcherstraße 2-6	W	1.486	0	1.486	3.080	107	3.187	3.100	01.07.2020
2	WW H	04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 190	W	751	67	818	1.280	123	1.403	1.310	01.02.2021
3	WW H	04155	Leipzig	Gothaer Straße 34	W	650	26	676	1.220	107	1.327	1.240	01.02.2021
Summe						2.887	93	2.980	5.580	337	5.917	5.650	

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

- Leipzig (insgesamt 26 Wohn- und 2 Geschäftseinheiten): Georg-Schwarz-Straße 190 (13 Wohn- und 1 Geschäftseinheiten), Gothaer Straße 34 (13 Wohn- und 1 Geschäftseinheiten): Kaufvertrag vom 30.11.2020, Kaufpreis gesamt 2,5 Mio. EUR
- Jena, Fuchslöcherstraße 2-6: 21 Wohneinheiten, Kaufvertrag vom 17.04.2020

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Kaufvertrag für ein Objekt in Berlin (Matternstraße 10 / Ebertystraße 22) mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erhaltungsaufwand in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. EUR beurkundet. Der Besitzübergang dieses Objektes ist für das vierte Quartal 2021 geplant (siehe hierzu unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 37 dieses Berichtes).

Der Ankauf nachfolgender Objekte wurde nicht weiterverfolgt:

- Für die folgenden Ankaufsprüfungen sind im Berichtsjahr Prüfungskosten der Dienstleister (Break-up Fee) für den bereits getätigten Aufwand in Höhe von insgesamt 15 TEUR entstanden. Diese wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen den Beteiligungsgesellschaften bzw. dem AIF belastet. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:
 - Einzelobjekt in Halle (Investitionsvolumen 1,4 Mio. EUR): Für den Ankauf fehlte ein gemeinsamer Konsens bei der Kaufpreisfindung.
 - Einzelobjekt in Hertzen (Investitionsvolumen 4,5 Mio. EUR): Der Erwerb war aufgrund bauspezifischer/brandschutzrelevanter Themen nicht wirtschaftlich.
 - Einzelobjekt in Berlin (Investitionsvolumen 2,5 Mio. EUR): Der Verkäufer hat mit einem anderen Kaufinteressenten die Transaktion vollzogen.
- Für die folgenden Ankaufsprüfungen sind im Berichtsjahr keine Prüfungskosten der Dienstleister (Break-up Fee) entstanden. Die Gründe für den Abbruch der Ankaufsprüfung waren wie folgt:
 - Portfolio Hockenheim/Rastatt (Investitionsvolumen 14,0 Mio. EUR): Der Verkäufer hat das Objekt in Rastatt einzeln an einen anderen Erwerber verkauft. Das Objekt in Hockenheim wäre aufgrund eines Erbbaurechts nur sehr bedingt als Einzelobjekt für den Fondsbestand geeignet gewesen.
 - Einzelobjekt in Krefeld (Investitionsvolumen 2,2 Mio. EUR): Der Ankauf scheiterte an der Verhandlungsbereitschaft des Verkäufers hinsichtlich des Kaufpreises und somit an der Wirtschaftlichkeit.

¹⁹ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mießfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mießfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebauten Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

²⁰ Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

²¹ Übergang von Nutzen und Lasten

- Einzelobjekt in Krefeld (Investitionsvolumen 1,2 Mio. EUR): Der Verkäufer nahm das Objekt vom Markt.
- Portfolio Bad Bramstedt / Flensburg (Investitionsvolumen 7,0 Mio. EUR): Vom Verkäufer wurde, anstelle des ursprünglich geplanten Verkaufs des Immobilienportfolios, ein Verkauf von Gesellschaftsanteilen gewünscht.
- Einzelobjekt in Berlin (Investitionsvolumen 11,2 Mio. EUR): Im Hinblick auf den Kaufpreis konnte mit dem Verkäufer keine Einigung erzielt werden. Der Erwerb wäre nicht wirtschaftlich gewesen.
- Portfolio Leipzig (Investitionsvolumen 12,8 Mio. EUR): Der Verkäufer hatte den Verkaufsprozess mit einem Drittbietter bereits nahezu komplett abgeschlossen.
- Einzelobjekt in Berlin: (Investitionsvolumen 8,5 Mio. EUR): Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurden der Fonds von Drittbiettern überboten. Ein Kauf zu einem erhöhten Preis wäre für das Fondsvermögen nicht mehr wirtschaftlich gewesen.

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

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Umlaufende Anteile	40.156	32.690	11.168	3.476
Anteilswert (NIW) in EUR	868,85	885,48	939,88	1.084,31

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 40.156.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 40.156 liegt.

Der Rückgang des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus den an die Anleger geleisteten Auszahlungen in Höhe von 762 TEUR sowie den laufenden Fondskosten, die nur zum Teil durch Bewirtschaftungserlöse gedeckt sind.

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 4,0% (Vorjahr 6,2%²²) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2020 / 2021 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 der auf Basis der monatlichen NIW ermittelten durchschnittlichen NIW. In den Kosten enthalten sind auch Kreditzinsen, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 626 TEUR (Vorjahr 627 TEUR), denen Vermietungserlöse in Höhe von 909 TEUR (Vorjahr 667 TEUR) gegenüberstehen. Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,2% (Vorjahr 2,4%²²).

Die nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehenden Initialkosten beliefen sich auf 2,7% (Vorjahr 16,7%²²) des durchschnittlichen NIW.

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen hat die KVG gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr 85 TEUR) berechnet. Dies entspricht 0,3% (Vorjahr 0,5%²²) 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 Vermittler von Anteilen.

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

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

²² Die Vorjahreswerte wurden angepasst: Bei den im Vorjahresbericht ausgewiesenen Werten erfolgte die Ermittlung der durchschnittlichen NIW auf Basis der Jahres-NIW und nicht auf Basis der Monats-NIW.

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

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

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

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrags die Fondsverwaltung. Gem. § 8 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.12.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2017), von 3,25% p.a. (ab 01.01.2018), von 3,5% p.a. (ab 01.01.2019), von 4% p.a. (ab 01.01.2020), von 4,5% (ab 01.01.2022) und von 5% (ab 01.01.2025) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.05. (für die Monate Januar bis Juni) und zum 30.11. (für die Monate Juli bis Dezember) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 wurde zum Auszahlungstermin 30.11.2020 eine Zahlung in Höhe von 2% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Die Auszahlung zum 31.05.2021 wurde ausgesetzt. Nach dem Erreichen der Vollinvestition ist die Aufnahme der Auszahlungen bis auf weiteres in Höhe von 1% p.a. geplant. Weitere Angaben zur Aussetzung der Auszahlung werden unter **II.B.e) Liquidität** auf Seite 31 gemacht. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2020 / 2021 in EUR	2016-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	761.839,18	950.589,80	1.712.428,98

(2) Anrechenbare Steuern

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

Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge fielen infolge der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten seit Gründung der Gesellschaft nicht an.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2020 / 2021 in %	bis 30.06.2020 in % ²³	Gesamt in %
Entnahmen	2,00	11,25	13,25
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	2,00	11,25	13,25

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Im Fall der Anteilsveräußerung kann der Anleger daneben ggf. auch in Bezug auf die Objektkapitalgesellschaft Einkünfte gemäß § 17 EStG erzielen.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von ihnen individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteueranmeldung 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.

Bei dem Fonds WohnWert liegt kein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b EStG vor, so dass die Verlustbeschränkungen im Sinne dieser Vorschrift keine Anwendung finden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Punkt 10.7 des Fondsprospektes. Anfangsverluste sind daher gemäß § 15a EStG sofort mit anderen positiven Einkünften verrechenbar, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit, etc.) vorhanden sind.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für die Jahre 2017 bis 2019 eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen. Die Betriebsprüfung wurde im Sommer 2021 abgeschlossen.

Bei den geschlossenen Publikumsfonds der ZBI Gruppe wurden im Rahmen der Betriebsprüfung folgende Themenbereiche aufgezeigt, über welche wir Sie hiermit informieren:

Die ursprüngliche Grundlage für die steuerliche Beurteilung der Berücksichtigung der Fondsetablierungskosten (fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase wie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionsgebühren Beratungskosten etc.) war der sogenannte Bauherrenenerlass vom 20.10.2006. Dieser und auch das Urteil des Bundesfinanzhofes vom 26.04.2018 (BFH IV R 33 / 15) gingen davon aus, dass diese genannten Kosten, unter bestimmten Voraussetzungen, abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen.

Im Dezember 2019 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6e EStG auf die vorgenannte Rechtsprechung mit einem sogenannten Nichtanwendungsgesetz reagiert. Diese neue gesetzliche Regelung entfaltet rückwirkenden Charakter. Die darin enthaltenen Regelungen entsprechen dem ursprünglich geplanten Fondskonzept des ZBI WohnWert, nach dem die Etablierungskosten grundsätzlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind. Auf diese mögliche Rechtsentwicklung wurde im Fondsprospekt bei den steuerlichen Risiken hingewiesen.

²³ In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2016 / 2017 mit einem Jahreswert von 3% p.a. berücksichtigt. Durch den Start der Zeichnungsphase am 01.02.2017 waren die ersten Anleger ab März 2017 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2016 / 2017 ein Ansatz von 1% anteilig für vier Monate (März bis Juni 2017) zu berücksichtigen ist.

Bisher wurden die ursprünglichen steuerlichen Konzepte der ZBI Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. In dem aktuellen Betriebsprüfungsturnus kam es jedoch seitens der Betriebsprüfung zu Beanstandungen, die steuerlich zu berücksichtigen sind. Es wurde festgestellt, dass die Regelungen des § 6e EStG bei den Fonds anzuwenden sind. Das bedeutet, dass die Fondsetablerungskosten keine sofort abziehbaren Betriebsausgaben darstellen, sondern als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren sind.

Dies führt dazu, dass mit Beginn des Geschäftsjahres 2017 / 2018 diese Vorschrift zu beachten ist mit der Folge, dass die steuerlichen Ergebnisse entsprechend zu korrigieren sind und die Fondsanleger neue steuerliche Ergebnismitteilungen erhalten werden. Die Bearbeitung erfolgt jährlich und soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

(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) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Michael Krzyzanek (ab 01.09.2021),
Herr Christian Reißing (bis 01.09.2021), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de, Web: www.zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) / geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Fabian John,
Herr Michael Krzyzanek (ab 01.09.2021),

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.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 0, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Erlangen, den 27.10.2021

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Michael Krzyzaneck



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI WohnWert ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und seit Gründung der ZBI Fonds WW H / GmbH (siehe hierzu unter **I.C.3.b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** auf Seite 9 dieses Berichtes) auch an einem Immobilien-handelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2017 und endete am 30.06.2020.

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

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 30.06.2021 in EUR
Komplementärin:	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	0
Geschäftsführende Kommanditistin	ZBI Fondsmanagement AG	1.000
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 562 Treuhandverträgen	40.145.000
Summe		40.156.000
Umlaufende Anteile		40.156

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 41,4 Mio. EUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Haftenlage

Die Haftenlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) bzw. für die Treuhandkommanditistin mit 10% ihres Gesellschaftsanteils (1 TEUR) eingetragen. Gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wurde außerdem in das Handelsregister für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin eine pauschale Haftsumme von 500 EUR für jeden Treugeberkommanditisten eingetragen.

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 30 unter **II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

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

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

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

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritten mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Die Geschäfte der Immobilien-Gesellschaft WW H werden durch Vorstände der KVG geführt, so dass die Wahrnehmung der Fondsinteressen sichergestellt ist.

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

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

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft durch die BaFin am 22.11.2016. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	19.03.2018	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.10.2017
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	20.01.2017	Laufendes Management von Darlehensverträgen ²⁴	AIF	20.01.2017
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter ²⁴	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter ²⁴	KVG	01.01.2014
8	09.11.2020	IT-Betrieb ²⁴	KVG	01.01.2020
9	05.07.2021	Informationssicherheitsbeauftragter ²⁴	KVG	01.02.2014
10	10.06.2021	Compliance-Beauftragter ²⁴	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision ²⁴	KVG	01.01.2014

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

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

²⁴ Kostenträger ist die KVG

- Lfd. Nummer 9 und 10: Mit Vertragsdatum 05.07.2021 hat die KVG die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten und mit Vertragsdatum 10.06.2021 die Funktion des Compliance-Beauftragten an die ZBI GmbH jeweils mit Wirkung zum 01.07.2021 neu ausgelagert. Die bisherigen Auslagerungen der beiden Funktionen an die Treuhand GmbH Franken, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Vertrag vom 05.02.2015 bzw. 30.10.2015) endeten zu diesem Stichtag.

(6) Vergütungen

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

Nr. ²⁵	Vergütungen ²⁶	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,47%	Durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2017 und 5% p.a. ab 01.01.2018) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
4	Transaktionsberatung Ankauf	1,5%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung Verkauf	3,2%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

²⁵ Begrenzung der Gebühren 1+2 zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin, geschäftsführenden Kommanditistin und Treuhandkommanditistin durch § 7 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 1,99% p.a. des durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und ab Liquidationseröffnung auf maximal 4,24% p.a. des NIW der v.g. Bemessungsgrundlage. Kostenträger der Gebühren: Fondsgesellschaft.

²⁶ Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen durch die Neufassung des § 4 Nummer 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze enthalten keinen Umsatzsteueranteil.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.06. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 37 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft WW H beteiligt, welche das Eigentum an 77 Mieteinheiten (davon 72 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 4.837 m² (davon 4.443 m² Wohn- und 394 m² Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 128 Mieteinheiten (davon 126 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von 8.516 m² (davon 8.267 m² Wohn- und 249 m² Gewerbefläche).

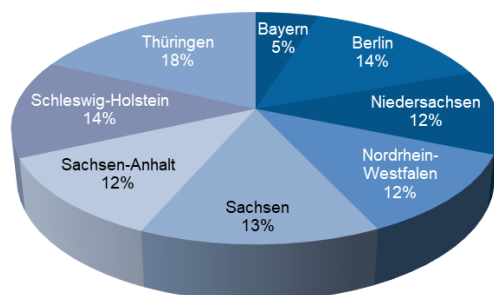
Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag)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

Bundesland	Verkehrswert ²⁷ in TEUR 30.06.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 30.06.2021
Bayern	1.190	1.050	26,80	18,75
Berlin	5.919	4.100	21,26	18,60
Niedersachsen	2.350	2.200	20,19	18,19
Nordrhein-Westfalen	1.760	1.600	15,39	14,40
Sachsen	2.500	2.500	23,98	23,84
Sachsen-Anhalt	2.550	2.630	21,49	22,96
Schleswig-Holstein	2.860	2.922	17,52	17,42
Thüringen	4.330	4.330	22,02	21,67
Summe AIF	23.459	21.332	20,61	19,47
davon Bestandsobjekte	15.019	12.830	20,50	18,75
davon Handelsobjekte	8.440	8.502	20,79	20,67

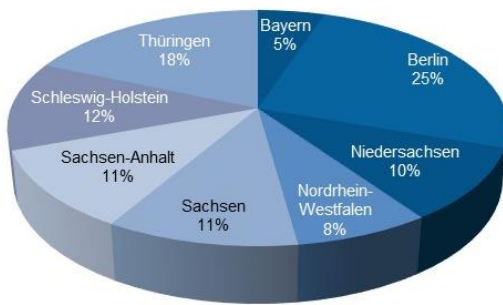
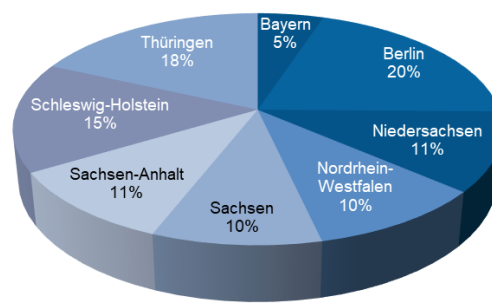
In Sachsen-Anhalt kann zum 30.06.2021 noch keine positive Entwicklung des Kaufpreisfaktors im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt gezeigt werden. Dies resultiert hauptsächlich aus den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Vermietungsmarkt Magdeburg und dabei insbesondere auf die Nachfrage der Zielgruppe Studenten. So konnten die Mieten gegenüber dem Ankaufszeitpunkt zwar gesteigert werden, jedoch wirkt sich die angespannte Marktsituation negativ auf die Vermietungsquote und damit den Faktor aus.

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

Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten



²⁷ Für im Berichtsjahr erworbene Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen. Details hierzu siehe unter **I.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** auf Seite 15 dieses Berichtes.

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

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von der Beteiligungsgesellschaft des AIF insgesamt 47 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten erworben. Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Gesellschaft	Anzahl Wohnungen 30.06.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 30.06.2021	Summe Einheiten 30.06.2021	Summe Einheiten 30.06.2020	Veränderung
Bestand	126	2	128	128	+0
Handel	72	5	77	28	+49
Summe AIF	198	7	205	156	+49

Die Ankäufe sind in der Übersicht auf Seite 17 unter **I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** dargestellt.

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

Bundesland	Anzahl Einheiten 30.06.2021	Anzahl Einheiten 30.06.2020	Ø-Miete / m ² in EUR 30.06.2021	Ø-Miete / m ² in EUR 30.06.2020	Vermietungs- stand (m ²) in % 30.06.2021	Vermietungs- stand (m ²) in % 30.06.2020
WOHNEN						
Bayern	9	9	7,83	7,80	100,00	100,00
Berlin	30	30	7,88	7,75	100,00	93,10
Niedersachsen	24	24	6,28	6,10	100,00	100,00
Nordrhein-Westfalen	24	24	5,71	5,58	91,64	86,35
Sachsen	26	-	5,96	-	100,00	-
Sachsen Anhalt	24	24	6,09	6,00	91,64	100,00
Schleswig Holstein	25	25	5,62	5,33	92,61	82,07
Thüringen	36	15	7,78	8,18	100,00	100,00
Summe Wohnen	198	151	6,68	6,49	96,85	93,09
GEWERBE						
Bayern	1	1	8,55	8,55	100,00	100,00
Sachsen	2	-	5,76	-	72,04	-
Schleswig-Holstein	3	3	18,87	18,37	100,0	100,00
Thüringen	1	1	5,75	5,75	100,0	100,00
Summe Gewerbe	7	5	12,43	12,97	95,9	100,00
Summe Gesamt	205	156	6,95	6,86	96,80	93,45

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2020 / 2021 in TEUR	entspricht EUR / m ² p.a.	2019 / 2020 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	140	10,48	64	5,36
Sanierung / Modernisierung	81	6,04	203	17,15
Summe (Aufwand)	221	16,52	267	22,51
Aktivierete Kosten	0	0	0	0
Summe	221	16,52	267	22,51

Wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR wurden nicht durchgeführt.

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen / geändert. Die Kaufpreiszahlungen der im Berichtsjahr erworbenen Immobilien erfolgten aus Eigenmitteln des Fonds. Die Fremdfinanzierungen für diese Immobilien werden im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit aufgenommen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

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

Mit Ausnahme des Objektes Magdeburg, Reichelstraße 11, 13, 15, 17 und der im Berichtszeitraum in den Fondsbestand übergegangenen Objekte Jena, Fuchslöcherstraße 2-6, Leipzig, Georg-Schwarz-Straße 190 und Leipzig, Gothaer Straße 34 waren alle Immobilien, die sich zum 30.06.2021 im Eigentum des AIF oder der Beteiligungsgesellschaft befanden, mit einem Fremdfinanzierungsvertrag unterlegt. Alle abgeschlossenen Darlehen waren zum Berichtsstichtag valutiert und sind bislang tilgungsfrei so dass derzeit der Effektivstand dem Nominalbetrag entspricht. Die erste Tilgungsleistung für eines der Darlehen beginnt vertragsgemäß im Jahr 2022.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten

Zum 30.06. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

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

Der Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,48% p.a. für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen ist unverändert zum Vorjahr.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und somit seit 01.02.2020 einzuhalten und waren zum Stichtag 30.06.2021 in Bezug auf die Vorgabe „Mindestens 5% des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt“ nicht erfüllt.

Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über 4,82% Gewerbeimmobilien nach Fläche. Das vorgenannte Investitionskriterium gemäß § 2 der Anlagebedingungen wird somit unterschritten. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren drei Objekte beurkundet, aber noch nicht in den Fonds übergegangen. Mit Besitzübergang des Objektes Berlin, Matternstraße/ Ebertstraße und/ oder des Objektes Berlin, Eberswalder Straße wird diese Grenzverletzung voraussichtlich geheilt. Der Übergang ist für beide Objekte im Laufe des vierten Quartals 2021 geplant. Die BaFin ist über die Grenzverletzung und deren Entwicklung seit Juli 2020 in Kenntnis gesetzt. Alle anderen Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind eingehalten.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung in Höhe von 24,18% (Verhältnis des eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF abzüglich der direkt und indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zu den effektiven Kreditständen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150% muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs des Fonds, also seit 01.08.2018, dauerhaft eingehalten werden und war damit eingehalten. Die Erhöhung der Belastungsquote in die gesetzlich erlaubte Größenordnung wird im Zuge von weiteren Immobilienankäufen angestrebt.

d) Immobilienbewirtschaftung

Zu den nachfolgenden Kennzahlen „Vermietungsstand“ und „Durchschnittsmiete“ ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit des AIF die Immobilienportfolios zum 30.06.2020 und 30.06.2021 nicht identisch und damit die Zahlen nicht vergleichbar sind. Zusätzlich erfolgen deshalb die Angaben in Bezug auf den Objektbestand, der im Berichtsjahr in Bewirtschaftung des AIF war (like for like Bestand).

(1) Vermietungsstand

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

Gesellschaft	Fläche 30.06.2021 in %	Fläche 30.06.2020 in %	Einheiten 30.06.2021 in %	Einheiten 30.06.2020 in %
Bestand	96,6	95,3	96,1	96,1
Handel	97,1	85,0	96,1	85,7
Gesamtbestand	96,8	93,5	96,1	94,2
like for like Bestand	96,1	92,9	95,5	93,0

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Juni 2021 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt etwa 1 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Jahresnettokaltmieten für die im Berichtsjahr angekauften Objekte in Höhe von insgesamt 244 TEUR. Ohne Berücksichtigung der Zugänge hat sich die Miete für die mindestens zwölf Monate im Bestand befindlichen Objekte damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,49% erhöht.

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

Gesellschaft	Wohnen 30.06.2021 in EUR / m ²	Wohnen 30.06.2020 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2021 in EUR / m ²	Gewerbe 30.06.2020 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2021 in EUR / m ²	Gesamt 30.06.2020 in EUR / m ²
Bestand	6,83	6,67	6,45	6,45	6,82	6,67
Handel	6,39	5,33	16,48	18,37	7,19	7,82
Gesamtbestand	6,68	6,49	12,43	12,97	6,95	6,86
like for like Bestand	6,64	6,49	13,25	13,25	7,01	6,88

Der Rückgang der monatlichen Durchschnittsmiete Gewerbe des Handelsbestands resultiert aus geringeren Durchschnittsmieten der neu erworbenen Objekte in Leipzig.

e) Liquidität

Zum 30.06.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über eine Liquidität in Höhe von 18,8 Mio. EUR.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 31.05.2021 ausgesetzt. Die Entscheidung beruht im Wesentlichen auf dem bereits zeitnah nach der Fondsschließung voll

eingezahltem Eigenkapital (mit entsprechendem Auszahlungsanspruch), dem aber als Folge der Investitionsgeschwindigkeit noch keine adäquaten Einnahmen aus der Immobilienbewirtschaftung gegenüberstehen. Nach Erreichen der Vollinvestition ist die Wiederaufnahme der Auszahlungen in Höhe von 1,00% p.a. des Kommanditkapitals geplant.

Mit der Entscheidung zur kurzfristigen Aussetzung der anstehenden und Reduzierung der zukünftigen Auszahlungen kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der nach dem KAGB vorgeschriebenen Pflicht zur Liquiditätsvorsorge nach. So ist es gemäß § 30 KAGB Aufgabe des Liquiditätsmanagements, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren und entsprechend des Liquiditätsprofils sowie der Investmentstrategie zu handeln.

Im Zuge der rollierenden Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit eine Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit das bestmögliche Anlageergebnis zu erreichen. Die Anleger wurden mit Kundeninformationsschreiben vom 07.05.2021 informiert.

f) Wertentwicklung des AIF

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt nach Annahme aller bis zum Platzierungsende (30.06.2020) vertriebenen Fondsanteile nun zum 30.06.2021 40,2 Mio. EUR (Vorjahr 32,7 Mio. EUR). Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 40.156 beträgt.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 / 2021 aufgrund gesteigener Einlagen der Kommanditisten und einem positiven nicht realisierten Ergebnis unter Beachtung der geleisteten Auszahlungen und des negativen realisierten Ergebnisses zum Geschäftsjahresende im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 5.943.058,75 EUR (20,5%) auf 34.889.500,14 EUR.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Mit dem schriftlichem Beschlussverfahren vom 06.11.2020 wurde durch die ordentliche Gesellschafterversammlung der Jahresabschluss zum 30.06.2020 festgestellt, der Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss zum 30.06.2021 bestellt und die Entlastung der Fondsgeschäftsführung erteilt. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 18.12.2020 an die Anleger versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Deutschland ist seit März 2020 durch die Coronavirus-Krise und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Nach dem historischen konjunkturellen Einbruch im 2. Quartal 2020 aufgrund des ersten Lockdowns mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 9,7% gegenüber dem Vorquartal und 11,3% im Vergleich zu 2. Quartal des Jahr 2019 erholte sich die Wirtschaft aufgrund der Lockerungen bei den Corona-Beschränkungen im 3. Quartal 2020 mit einem Plus von 8,5% zunächst deutlich, wurde danach durch die zweite Corona-Welle aber wieder stark abgebremst. Im 4. Quartal 2020 erhöhte sich die Wirtschaftsleistung nur noch um 0,3% und im 1. Quartal 2021 war erneut ein Rückgang um 2,0% gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen.

Im 2. Quartal 2021 erholte sich die deutsche Wirtschaft aufgrund der erneuten Lockerungen der Corona-Beschränkungen sowie steigender Impfquoten wieder und erzielte nach Angaben des statistischen Bundesamtes vom 24.08.2021 ein Wachstum von 1,6% gegenüber dem Vorquartal. Im Vorjahresvergleich erreichte das Bruttoinlandsprodukt ein preis- und kalenderbereinigtes Plus von 9,4% gegenüber dem 2. Quartal 2020. Es lag damit aber noch 3,3% unter dem 4. Quartal 2019, dem Quartal vor Beginn der Corona-Krise.

Von der Erholung profitierten vor allem die Bereiche, die während des ersten Lockdowns besonders stark eingebrochen waren. So verzeichnete der Außenhandel einen deutlichen Zuwachs von 26,5% bei den Exporten und von 20,1% bei den Importen. Die Ausrüstungsinvestitionen legten im Vergleich zum 2. Quartal 2020 um 20,4% zu. Die privaten Konsumausgaben stiegen nach einem Rückgang um 13,0% im Vorjahr, preisbereinigt um 6,0%. Auch die staatlichen Konsumausgaben und die Bauinvestitionen, die von dem Konjunkturerinbruch des 2. Quartals 2020 weitgehend verschont geblieben waren, leisteten mit Zuwächsen von 3,7% und 2,9% ebenfalls wesentliche Beiträge zur konjunkturellen Erholung.

Auf dem Arbeitsmarkt hatte die Corona-Krise im ersten Halbjahr 2020 mit einem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen um 574.000 Personen auf rund 44,7 Mio. Personen gegenüber dem Vorjahr und einem Anstieg der Arbeitslosenquote um 1,3 Prozentpunkte auf 6,2% ebenfalls Spuren hinterlassen. Seitdem spiegelt sich der wirtschaftliche Aufschwung auch in den Arbeitsmarktdaten wider. Dies gilt insbesondere für die Kurzarbeit, von der im Juni 2020 rund 5,4 Mio. Personen betroffen waren. Im Juni 2021 wurde demgegenüber, nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit, nur noch an 1,6 Mio. Personen Kurzarbeitergeld gezahlt. Parallel dazu erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt auf 44,8 Mio. Personen und verminderte sich die Arbeitslosenquote auf 5,7%. Der Aufwärtstrend setzte sich auch im Juli und August 2021 fort. Ende August lag die Zahl der Erwerbstätigen mit 45,1 Mio. Personen um 328.000 über dem Vorjahr und die Arbeitslosenquote bei 5,6%.

Bei den Verbraucherpreisen, die im 2. Halbjahr 2020 noch eine rückläufige Tendenz verzeichneten, hat seit Anfang 2021 ein deutlicher Anstieg eingesetzt. Für August 2021 errechnete das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 3,9%, die damit den höchsten Stand seit Dezember 1993 erreichte. Hierzu wesentlich beigetragen haben neben der temporären Herabsetzung des Mehrwertsteuersatzes im 2. Halbjahr 2020 vor allem stark gestiegene Energiepreise infolge der Preisentwicklung auf den Rohölmärkten und der Einführung einer CO₂-Emissionsabgabe sowie Versorgungsengpässe bei Halbleitern und bei Rohstoffen für die Bauindustrie.

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank blieb angesichts der bestehenden Unsicherheiten expansiv ausgerichtet, so dass sich die Kapitalmarktzinsen weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Wohninvestmentmarkt erfreut sich trotz der Corona-Krise einer anhaltend regen Nachfrage. Nach dem Residential Report Deutschland des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate für das 1. Halbjahr 2021 wurde in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten in rund 200 Einzeldeals ein Transaktionsvolumen von knapp 9,9 Mrd. EUR erreicht, welches damit um 14% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag. Im 1. Halbjahr 2020 betrug der Investmentumsatz 12,7 Mrd. EUR und im Gesamtjahr 2020 20,8 Mrd. EUR, welcher durch die Großübernahme der ADLER Real Estate AG durch die ADO Properties S.A. mit einem Volumen von rund 6 Mrd. EUR geprägt war. Vergleichbare Transaktionen in dieser Größenordnung fanden im 1. Halbjahr 2021 nicht statt.

Gebremst wurde die Entwicklung durch das nicht ausreichende Angebot an Bestandsobjekten. Dagegen erzielten Projektentwicklungen im 1. Halbjahr 2021 einen neuen Umsatzrekord von 3,1 Mrd. EUR und trugen damit gut 31% zum Gesamtumsatzvolumen bei. Nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate unterstreicht diese Entwicklung, dass die Investoren von einer nachhaltig positiven Entwicklung der Märkte ausgehen.

Der starke Nachfrageüberhang spiegelt sich auch in der Preisentwicklung für Wohnimmobilienportfolios wider. So haben sich die Multiplikatoren in den Top-7-Städten im Schnitt vom 33,2fachen auf das 34,2fache der Mieten und in den von BNP Paribas Real Estate analysierten B-Städten vom 28,1fachen auf das 29,6fache der Mieten erhöht. Damit hielt der Druck auf die Anfangsrenditen weiter an.

Auch die Wohnungsmieten erweisen sich seit Beginn der Coronavirus-Pandemie, entgegen anfänglicher Befürchtungen, als äußerst robust und zogen in allen Städtekategorien an. Bei den Angebotsmieten für Bestandsobjekte verzeichneten dabei die Groß- und Mittelstädte mit einem Anstieg um jeweils 6% auf durchschnittlich 8,70 EUR/m² bzw. 8,00 EUR/m² die größte Wachstumsdynamik. In den Top-7-Städten betrug der Zuwachs durchschnittlich 4% auf 13,80 EUR/m².

Entsprechend aufwärts entwickelten sich die Neubaumieten. Insgesamt sind nach Analyse der BNP Paribas Real Estate die durchschnittlichen Angebotsmieten seit Anfang 2020 um rund 5% gestiegen. Nach Auffassung der Experten des Immobiliendienstleisters ein deutliches Indiz für die starke Resilienz des Mietwohnungsmarktes.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Im Berichtsjahr wurden durch die Objektgesellschaft ZBI Fonds WW H / GmbH zwei Ankaufstransaktionen abgeschlossen und Portfolios in Jena und Leipzig erworben. Diese Investitionen sind im Berichtsjahr in den Bestand der Immobilien-Gesellschaft des AIF übergegangen, so dass der Bestand von 156 Mieteinheiten auf 205 Mieteinheiten gestiegen ist.

Zur Investition der eingeworbenen Anlegergelder wurden somit an den vorgenannten Standorten mit Besitzübergang im Geschäftsjahr insgesamt 47 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einem Kaufpreisvolumen von 5,6 Mio. EUR und einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreis inklusive geplanter Erhaltungsaufwand) von insgesamt 5,9 Mio. EUR angekauft.

Unter Berücksichtigung dieser angekauften Objekte lag zum 30.06.2021 ein Investitionsstand in Höhe von 21,3 Mio. EUR Kaufpreisvolumen und inklusive geplanten Erhaltungsaufwand rund 22,6 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen vor.

Des Weiteren erfolgte am 23.06.2021 die Beurkundung des Objektes Berlin, Matternstraße 10 / Ebertstraße 22 für die ZBI Fonds WW H / GmbH. Für das 24 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten umfassende Objekt wurde ein Kaufpreis von 6,2 Mio. EUR vereinbart. Der Besitzübergang ist im vierten Quartal 2021 geplant. Nach Bilanzstichtag wurden außerdem zwei weitere Investitionsangebote in Berlin beurkundet (Details siehe unter Abschnitt **II.D.a) Investitionen** auf Seite 37).

Für weitere Investitionen steht dem AIF und seiner Objektgesellschaft unter Berücksichtigung der vorgenannten Käufe und dem eingeworbenen Kommanditkapital und den geplanten Fremdkapitalaufnahmen ein restliches Investitionsvolumen von rund 6,5 Mio. EUR zur Verfügung, welches in weitere attraktive Immobilien gebunden werden soll.

Immobilienverkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die im Eigentum des AIF und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren zum 30.06.2021 mit Ausnahme der Objekte in Magdeburg, Jena und Leipzig mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen) unterlegt. So ergibt sich zum Stichtag ein Darlehensstand in Höhe von 8,6 Mio. EUR (nominal und effektiv).

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge.

Über die Gesamtlaufzeit des Fonds konnte die Miete bereits deutlich entwickelt werden. So liegt die Jahresnettokaltmiete aller Objekte im Vergleich des individuellen Ankaufszeitpunkts (1,0 Mio. EUR) zum Stand 30.06.2021 bei 1,1 Mio. EUR und damit um 5,8% höher als beim Ankauf.

In Anwendung der Vorsorgepflicht, die Liquidität des Fonds im Interesse der Anleger zu sichern und eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten, wurden die Auszahlungen an die Gesellschafter (geplant in Höhe von 4% des Kommanditkapitals) ab dem Auszahlungstermin Mai 2021 als Maßnahme des Liquiditätsmanagements ausgesetzt. Die Wiederaufnahme der Auszahlungen ist nach Erreichen der Vollinvestition (Übergang von Nutzen und Lasten) in Höhe von 1,00% p.a. des Kommanditkapitals geplant. Weitere Informationen der Entwicklung sind dem Kapitel **II.D.b) Liquidität** auf Seite 37 zu entnehmen.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 28,9 Mio. EUR auf 34,9 Mio. EUR entwickelt.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den um 7,7 Mio. EUR gestiegenen Einlagen (inkl. Agio) der Kommanditisten und dem positiven nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 0,5 TEUR, die teilweise durch die Auszahlungen an die Kommanditisten in Höhe von 762 TEUR sowie das negative realisierte Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR kompensiert wurden.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr einen **realisierten Jahresfehlbetrag** von 1,4 Mio. EUR und damit gegenüber dem Vorjahr (-3,1 Mio. EUR) eine Ergebnisverbesserung um 1,7 Mio. EUR aus. Diese resultiert maßgeblich aus den nach der Höhe der zugegangenen Kommanditeinlagen berechneten Initialkosten für die Fondskonzeption, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung und Platzierungsgarantie die sich aufgrund der Fondsschließung zum 30.06.2020 von 2,8 Mio. EUR um 1,8 Mio. EUR auf 942 TEUR vermindert haben.

Aus der Objektbewirtschaftung wurde im Geschäftsjahr 2020 / 2021 ein Überschuss nach Zinsen für Objektkredite in Höhe von 302 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr (67 TEUR) ein Anstieg um 235 TEUR erzielt. Ausschlaggebend hierfür waren bei um 12 TEUR erhöhten Kreditzinsen ein erhöhtes Ergebnis aus der laufenden Bewirtschaftung, das insbesondere aus den Objektzukaufen des Vorjahres in Braunschweig, Magdeburg und Weimar resultiert, sowie die im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 / 2020 um 144 TEUR reduzierten Sanierungskosten.

Für die Fondsverwaltung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 788 TEUR angefallen, was gegenüber dem Vorjahr (430 TEUR) eine Erhöhung um 358 TEUR bedeutet. Ursache ist hier vor allem das gestiegene Fondsvolumen. Wesentliche Einzelposten sind die Vergütungen der KVG in Höhe von 516 TEUR (Vorjahr 245 TEUR) und der Treuhandkommanditistin in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr 30 TEUR), Buchführungs-, Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr 57 TEUR) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 40 TEUR).

Das **nicht realisierte Ergebnis** ist mit 438 TEUR (Vorjahr 33 TEUR) erneut positiv. Es resultiert aus Neubewertungsgewinnen in Höhe von 837 TEUR bei drei der sechs Immobilien der Fondsgesellschaft (Vorjahr 222 TEUR), denen Verluste aus der Neubewertung des Objektes in Magdeburg in Höhe von 80 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und der Beteiligung an der WW H in Höhe von 212 TEUR (Vorjahr 73 TEUR) sowie Aufwendungen aus der planmäßigen Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 107 TEUR (Vorjahr TEUR 116) gegenüberstehen.

Der Verlust aus der Bewertung der Beteiligung an der WW H ist bei einem positiven realisierten Ergebnis der WW H in Höhe von 133 TEUR (Vorjahr -13 TEUR) auf das negative Ergebnis aus der Immobilienbewertung in Höhe 62 TEUR und planmäßige Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 283 TEUR zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch langfristige Darlehensverbindlichkeiten von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr 6,6 Mio. EUR) aus der Finanzierung des Immobilienportfolios sowie einem Eigenkapital (NIW) von rund 34,9 Mio. EUR (Vorjahr 28,9 Mio. EUR). Bezogen auf die Bilanzsumme von 41,7 Mio. EUR (Vorjahr 36,5 Mio. EUR) beträgt die Eigenkapitalquote 83,7% (Vorjahr 79,2%).

(2) Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Investitionen in Höhe von 2,5 Mio. EUR in Form einer Kapitaleinlage in die WW H zur Finanzierung des Kaufpreises für die von der Beteiligungsgesellschaft erworbenen Handelsimmobilien in Leipzig getätigt. Im Vorjahr beliefen sich die Investitionen auf 18,0 Mio. EUR, die sich aus den Kaufpreisen und Erwerbsnebenkosten von 6,7 Mio. EUR für die Objekte in Braunschweig, Magdeburg und Weimar und Kapitaleinlagen in Höhe von 11,3 Mio. EUR in die WW H zusammensetzten.

(3) Liquidität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten - unter Berücksichtigung der Aussetzung der zum 31.05.2021 geplanten Auszahlung an die Anleger - sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 30.06.2021 verfügt die Gesellschaft über täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 12,0 Mio. EUR (Vorjahr 8,2 Mio. EUR). Darüber hinaus stehen bei der Beteiligungsgesellschaft WW H liquide Mittel in Höhe von 6,8 Mio. Euro zur Verfügung. Der AIF verfügt damit unter Berücksichtigung der geplanten Fremdfinanzierungen über ausreichende Mittel zum Ausgleich der bestehenden Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Verpflichtungen aus den bereits abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen.

c) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Fondsgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,1 Mio. EUR auf 41,7 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Vermögensposten sind neben den liquiden Mitteln in Höhe von 12,0 Mio. EUR, die einen Anteil von 28,7% (Vorjahr 22,4%) ausmachen, die Grundstücke mit Wohnbauten (15,0 Mio. EUR) mit einem Anteil von 36,0% (Vorjahr 39,2%) und die Beteiligung an der WW H (13,5 Mio. EUR) mit einem Anteil von 32,5% (Vorjahr 30,8%).

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 / 2021 ist noch wesentlich durch Initialkosten des Fonds bedingt und entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage ist geordnet. Der AIF verfügt unter Berücksichtigung der geplanten Fremdfinanzierungen und der Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen zu können.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

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

a) Investitionen

Für das im Juni 2021 beurkundete Handelsobjekt Berlin, Matternstraße 10 / Ebertystraße 22 ist der Besitzübergang noch nicht erfolgt. Dieser ist im vierten Quartal 2021 geplant.

Mit Kaufvertragsabschluss am 16.07.2021 hat die WW H das Objekt Berlin, Eberswalder Straße 29, erworben. Für das 49 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten umfassende Objekt wurde ein Kaufpreis von 17,3 Mio. EUR vereinbart. Der Besitzübergang erfolgt nach der schriftlichen Mitteilung des amtierenden Notars, jedoch frühestens zum 01.11.2021.

Am 30.07.2021 erfolgte die Beurkundung eines weiteren Objektes in Berlin, Weisestraße 43-44, Kienitzer Straße 105 für die WW H. Für das 50 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit umfassende Objekt wurde ein Kaufpreis von 9,4 Mio. EUR vereinbart. Der Besitzübergang ist für frühestens 01.12.2021 geplant.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Besitzübergänge würde sich das Immobilienportfolio der Immobiliengesellschaft wie folgt entwickeln:

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Summe Einheiten	Summe Einheiten 30.06.2021	Veränderung
Bestand	126	2	128	128	0
Handel	195	13	208	77	+131
Summe AIF	321	15	336	205	+131

Dem AIF und seiner Objektgesellschaft stehen zudem weiterhin ein offenes Investitionsvolumen in Höhe von rund 6,5 Mio. EUR zur Verfügung. Hierfür werden derzeit geeignete Objekte gesucht.

b) Liquidität

Die im Rahmen des Liquiditätsmanagements ab dem Auszahlungstermin Mai 2021 (Auszahlungszeitraum für die Monate Januar bis Juni 2021) getroffene Maßnahme zur Auszahlungsaussetzung (Details siehe unter Abschnitt **II.B.e) Liquidität** auf Seite 31) besteht fort bis zum Erreichen der Vollinvestition. Da das Investitionsvolumen noch nicht vollständig in Immobilien gebunden ist, kann der Termin zur Wiederaufnahme der Auszahlungen noch nicht konkretisiert werden.

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

E. Risikobericht

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

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

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass bei Verstößen

gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) außerordentliche Tilgungszahlungen bzw. höhere Zinszahlungen zu leisten sind (Fremdfinanzierungsrisiko).

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

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

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

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

Der Fonds hat mehrere Immobilien erworben für deren Kaufpreisbelegung die Aufnahme von Fremdmitteln erforderlich ist. Die Fremdfinanzierungsaufträge sind erteilt und entsprechende Anfragen an Banken gestellt. Die Liquiditätsrisiken des AIF sind aufgrund der zeitlich nah aufeinanderfolgenden Abläufe zwischen dem Ankauf mehrerer Objekte, den erwarteten Fälligkeiten der Kaufpreiszahlung und der noch offenen Kaufpreisfinanzierung durch die Aufnahme von Fremdkapital als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter **II.C.2 Geschäftsverlauf** auf Seite 34 und unter **II.B.e) Liquidität** auf Seite 31 näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

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

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzuschätzen, insbesondere da die Vollinvestition zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht realisiert werden konnte.

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren.

Seit dem ersten Quartal 2021 wurde der Verlustdatenprozess neu organisiert. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc- Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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

Die operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes waren keine den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken erkennbar.

Im Berichtsjahr wurden die Anlageziele nicht erreicht. Zur Sicherstellung der Liquidität wurde die Auszahlung ab dem Auszahlungstermin zum 31.05.2021 ausgesetzt, weitere Auszahlungen sollen nach dem Erreichen der Vollinvestition reduziert in einer Höhe von 1% p. a. erfolgen. Die Aussetzung der Auszahlung dient zur Sicherung der definierten Schutzziele und dem Substanzerhalt der Gesellschaft. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Fremdfinanzierung zur Bezahlung der Kaufpreise für die drei bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung erworbenen Objekte besteht zudem ein mittleres Liquiditätsrisiko. Es ergibt sich insgesamt eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Hinsichtlich der weiteren Konjunktorentwicklung in Deutschland gehen sämtliche Prognosen für das Gesamtjahr 2021 und das Folgejahr 2022 von einer weiteren wirtschaftlichen Erholung aus. So rechnen die fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Ihren Septemberprognosen für dieses Jahr im Durchschnitt mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,6% und für das Jahr 2022 mit einem Wachstum von 4,7%.

Für das Jahr 2021 reduzierten die Institute ihrer Einschätzung gegenüber den Prognosen vom Juni im Durchschnitt um einen Prozentpunkt. Als Gründe werden insbesondere Produktionseinschränkungen der Industrie aufgrund der Lieferengpässe bei wichtigen Vorprodukten, ein geringerer Anstieg des Exportgeschäfts sowie erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der privaten Konsumausgaben wegen der wieder steigenden Infektionszahlen genannt.

Einigkeit herrscht unter den Instituten, dass die Probleme nur vorübergehender Natur und Nachholeffekte zu erwarten sind. Im Durchschnitt wurden deshalb die Wachstumsprognosen für 2022 von durchschnittlich 4,4% auf 4,7% angehoben.

Für den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten sowohl bei Investitionen als auch bei Preisen und Mieten von einer weiterhin zumindest stabilen Entwicklung aus. Begründet wird dies bei den Investitionen und Immobilienpreisen mit dem anhaltenden Anlagedruck institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionsfonds angesichts des niedrigen Zinsniveaus und bei den Mieten mit der hohen Wohnungsnachfrage in Verbindung mit einer nach wie vor zu geringen Neubautätigkeit.

2. Entwicklung des ZBI WohnWert

Der ZBI WohnWert befindet sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts verfügte der Fonds über ein offenes Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR. Ziel ist es, die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anzulegen. Die Investition des restlichen Volumens wird bis zum Jahresende 2021 angestrebt, wobei mit den Besitzübergängen erst im Jahr 2022 gerechnet werden kann.

Für die bereits erworbenen Immobilien sollen im Geschäftsjahr 2021 / 2022 unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Belastungsquote Fremdfinanzierungen aufgenommen werden, um den Leverageeffekt für den Fonds zu nutzen.

Für die angekauften in Bewirtschaftung des Fonds befindlichen Objekte ist das Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten zu entwickeln, um damit den Ertragswert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde hierfür eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt, die einerseits aus der Erhöhung der Vermietungsquote und andererseits aus der Entwicklung der Durchschnittsmiete erfolgen soll. Dafür werden Neuvermietungen zu Marktmietenniveau durchgeführt und im Einzelfall Mieterhöhungen ausgesprochen.

Da bei Weiterführung der prognostizierten Auszahlungen schrittweise Liquiditätsengpässe beim ZBI WohnWert drohten, sind die Auszahlungen an die Anleger seit dem Auszahlungstermin 31.05.2021 ausgesetzt. Die Fondsplanung zeigt, dass nach erfolgter Vollinvestition des Fonds bis auf weiteres mit einer Auszahlungshöhe in Höhe von 1% p.a. der Zeichnungssumme geplant werden kann.

Sollte entgegen der bisherigen Entwicklung die Corona-Pandemie auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI WohnWert im Geschäftsjahr 2021 / 2022 aus, sofern die vorgenannten Ziele hinsichtlich Vollinvestition und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erreicht werden und die auf Seite 44 unter Abschnitt **II.G.2.c) Aktuelles Risikoprofil** beschriebenen möglichen Risiken aus der Coronavirus-Krise sich nicht realisieren.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	515.868,88 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen ²⁸	104.068,35 EUR
Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	Verwahrstelle	21.916,42 EUR
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH	Komplementärin	2.105,93 EUR
ZBI Fondsmanagement AG	geschäftsführende Kommanditistin	10.527,35 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	62.619,81 EUR
Summe		713.723,89 EUR

c) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV ²⁹

- (1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	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 (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	110
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind.

Die Vergütungspolitik soll das Ziel haben, dass die Risiken, die durch die Mitarbeitenden der KVG eingegangen werden, möglichst im Einklang mit den Risiken gebracht werden, denen die von der KVG verwalteten Investmentvermögen und die Anleger ausgesetzt sind.

Die Grundsätze des Vergütungssystems sind in einer Organisationsrichtlinie festgehalten, welche regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

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

²⁸ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

²⁹ Unter Berichtsjahr ist hier das Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020.

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

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

d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	keine	
6. Auslagerungen	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung des Auslagerungspartners Informationssicherheitsbeauftragter und neuer Vertragsabschluss • Änderung des Auslagerungspartners Compliance-Beauftragter und neuer Vertragsabschluss • Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen 	Seite 26 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. Bisherige Wertentwicklung	<p>Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ankaufsfaktor • Investitionszeitraum-/geschwindigkeit • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote <p>Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.</p>	<p>Ausführungen zu</p> <p>Ankaufsfaktor Seite 28 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio</p> <p>Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 30 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen</p> <p>Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 30 unter II.B.b)(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Bestands- und Handelsobjekten</p> <p>Vermietungsquote Seite 31 B.d)(1) Vermietungsstand</p>

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (25,2%), Thüringen (18,5%) und Schleswig-Holstein (12,2%). Von den fünf Objekten mit den höchsten Verkehrswerten liegt eines in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 24,9%), eines in Jena (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 13,2%), eines in Magdeburg (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 10,9%), eines in Braunschweig (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 10,0%) und eines in Witten (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 7,5%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Die zum Berichtsstichtag beurkundeten, aber noch nicht übergegangenen Objekte befinden sich ebenfalls in Berlin, womit ein Anstieg der Standortkonzentrationsrisiken an diesem Standort zu verzeichnen sein wird. Die weiteren im Fonds befindlichen Objekte befinden sich in sieben Bundesländern an acht Standorten. Im Zuge der zukünftigen Investitionstätigkeit wird eine Diversifikation angestrebt.

Zum 30.06.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 18,8 Mio. EUR, welches vollständig bei Sparkassen belegen ist. Aufgrund des guten Ratings der Sparkassen werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 30.06.2021 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 41,4 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 30.06.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 23,5 Mio. EUR. Zum Berichtsstichtag verfügte der Fonds über ein offenes Investitionsvolumen von rund 6,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 konnten die Verkehrswerte um 0,7 Mio. EUR gesteigert werden.

Die Rückstände in % der Sollmiete (Miete inklusive Nebenkosten) sind im Berichtsjahr mit 7,2% der Jahressollmiete unverändert geblieben. Dies entspricht einem Stand von 98 TEUR am 30.06.2021. Darüber hinaus erfolgten Ausbuchungen in Höhe von 0,89% der Sollmiete. Gemäß Fondsplanung wird mit einem Mietausfall von 2% p. a. kalkuliert.

Der Leerstand der Fondsobjekte lag zum Stichtag 30.06.2021 bei 3,9% (Basis vermietbare 205 Einheiten). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag (7,0%) ist der Leerstand demnach gesunken. Ein erhöhter Leerstand wirkt sich negativ auf die Mieteinnahmen des Fonds aus. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und zur Verbesserung der Vermietbarkeit weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Unabhängig vom Investitionsstand konnten die Anleger des ZBI WohnWert die Einzahlung des gezeichneten Kapitals unmittelbar nach Annahme der jeweiligen Zeichnungen vornehmen. Durch die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsimmobiliemarkt und der damit einhergehenden verlangsamten Investitionsgeschwindigkeit ist eine Situation entstanden, in der bereits zeitnah nach Fondsschließung das voll eingezahlte Eigenkapital (mit entsprechendem Anspruch auf Auszahlungen) vorlag, dem aber keine adäquaten Einnahmen aus der Immobilienbewirtschaftung gegenüberstanden. Zur Sicherung der Schutzziele und dem Substanzerhalt der Gesellschaft wurde daher im Geschäftsjahr 2020 / 2021 die Auszahlung an die Anleger ab dem Auszahlungstermin 31.05.2021 ausgesetzt. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve werden die jährlichen Auszahlungen an die Fondsanleger ab dem Erreichen der Vollinvestition bis auf Weiteres auf 1% des eingezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geplant.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wurden drei Objekte erworben, welche nur zum Teil mit Eigenmitteln finanziert werden können. Derzeit ist die rechtzeitig erfolgende Finanzierung mit Fremdkapital bis zum Übergang der Objekte in den AIF noch nicht sichergestellt.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nach aktueller Einschätzung im Bereich Wohnen nur eingeschränkt spürbar sein, da es sich hier um einen Grundbedarf handelt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage für Mietimmobilien im mittleren Preissegment stabil bleibt. Aufgrund der Sicherung von Mietzahlungen im wohnwirtschaftlichen Bereich durch umfangreiche staatliche Sicherungsmaßnahmen bzw. Transferleistungen für private Haushalte dürften Wohnimmobilien mit der Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum in der aktuellen Situation weniger schwankungsanfällig sein. Welchen Einfluss die Coronavirus-Pandemie auf den AIF haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Realwirtschaft ab. **Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie** stellen sich wie folgt dar:

Risiko der Abwertung von Immobilien

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

Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Die Insolvenzantragspflicht war für Unternehmen bis zum 30.04.2021 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können.

Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien

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

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

d) Leverages

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Falle des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.06.2021 ein Wert von 85,2%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	41.681.418,89 EUR
Barmittel	11.955.022,23 EUR
Gesamtrisikowert	29.726.396,66 EUR
NIW	34.889.500,14 EUR
Leverage	85,2%

Erlangen, den 27.10.2021

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Michael Krzyzanek



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen zum 30. Juni 2021 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Nürnberg, den 27. Oktober 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 27.10.2021

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Michael Krzyzaneck



Michiko Schöller

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft / geschäftsführende Kommanditistin



Fabian John



Michael Krzyzaneck



Christian Reißing



Michiko Schöller



Thomas Wirtz