

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

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

Der Jahresbericht 2021 wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Dezember 2021

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsleitung**

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 Professional 7 i.L. Jahresbericht 2021

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

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

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.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
EstG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage- Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
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.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Inhaltsverzeichnis

Glossar	2
I. Jahresabschluss (Liquidationsschlussbilanz)	4
A. Liquidationsschlussbilanz	4
B. Gewinn- und Verlustrechnung	5
C. Anhang	6
1. Allgemeine Angaben	6
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
3. Angaben zur Bilanz	7
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	8
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	9
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	10
8. Sonstige Angaben	11
II. Lagebericht	15
A. Grundlagen des Unternehmens	15
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	15
2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten	15
3. Angaben zur externen KVG	16
4. Angaben zur Verwahrstelle	17
B. Tätigkeitsbericht	18
C. Wirtschaftsbericht	19
1. Geschäftsverlauf	19
2. Lage der Gesellschaft	19
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	20
E. Risikobericht	21
1. Risikomanagementsystem	21
2. Wesentliche Risiken des AIF	21
3. Gesamteinschätzung der Risikosituation	22
F. Prognosebericht	23
G. Sonstige Angaben	24
1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB	24
2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB	25
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	27
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	32

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

I. Jahresabschluss (Liquidationsschlussbilanz)

A. Liquidationsschlussbilanz

	Rumpf- geschäfts- jahr 30.09.2021 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Geschäfts- jahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	0,00	0,00	39.904,64	0,4
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	0,00	0,00	15.125.071,22	134,2
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00	2.090.559,56	18,5
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.880.499,32	123,0	87.860,11	0,8
Summe Aktiva	12.880.499,32		17.343.395,53	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	1.558.044,42	14,9	1.688.960,43	15,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.774,88	0,4	43.068,98	0,4
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	289.275,00	2,8	351.353,75	3,1
b) Andere	522.593,16	5,0	3.987.510,19	35,4
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteil Komplementäre				
- Kapitalanteil	5.239.110,63	50,0	5.872.506,21	52,1
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00	-234.050,42	-2,1
b) Kapitalanteil Kommanditisten				
- Kapitalanteil	5.234.701,23	50,0	5.868.096,81	52,1
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00	-234.050,42	-2,1
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>10.473.811,86</i>	<i>100,0</i>	<i>11.272.502,18</i>	<i>100,0</i>
Summe Passiva	12.880.499,32		17.343.395,53	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Rumpfgeschäftsjahr 30.09.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.660,30	51.717,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	199.754,52	2.000,00
Summe der Erträge	202.414,82	53.717,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-1.362.044,16
b) Verwaltungsvergütung	-304.488,72	-405.984,96
c) Verwahrstellenvergütung	-108.702,54	-143.109,78
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-62.037,24	-71.199,40
e) Sonstige Aufwendungen	-993.977,48	-1.617.390,47
Summe der Aufwendungen	-1.469.205,98	-3.599.728,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.266.791,16	-3.546.011,77
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierter Gewinn	0,00	39.698.566,47
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.266.791,16	36.152.554,70
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	498.326,89	1.394.642,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-30.226,05	-40.443.745,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	468.100,84	-39.049.103,86
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-798.690,32	-2.896.549,16

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L.** (im Folgenden ZBI Professional 7 i.L., AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9722 eingetragen.

b) Gegenstand des Unternehmens

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

c) Geschäftsführung und Vertretung

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

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

d) Liquidation der Fondsgesellschaft

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

Die Liquidation wurde zum 30.09.2021 beendet. Der vorliegende Jahresabschluss stellt damit zugleich die Liquidationsschlussbilanz der Gesellschaft dar. Die darin noch ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden werden gemäß Liquidationsvereinbarung vom 22.09.2021 mit Wirkung zum 01.10.2021 auf die persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, Erlangen übertragen. Diese verwaltet das bereits im Vorfeld an sie ausbezahlte Bankguthaben ausschließlich fremdnützig im Sinne und für Rechnung des AIF gemäß den vertraglichen Bestimmungen zur Vereinnahmung eventuell noch ausstehender Forderungen, Begleichung bestehender Schulden und der geplanten Restgewinnausschüttung an die Anleger.

e) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss (Liquidationsschlussbilanz) 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.

Liquidationsschlussbilanz 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.

Der Vorjahreszeitraum umfasst zwölf Monate, der Berichtszeitraum dagegen nur neun Monate. Die Vorjahreszahlen sind aus diesem Grund und aufgrund der Übertragung der Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt-Beteiligungsgesellschaften ZBI F 701 GmbH & Co. KG (kurz F 701), ZBI F 702 GmbH & Co. KG (kurz F 702), ZBI F 703 GmbH & Co. KG (kurz F 703) und der ZBI Fonds 7 H / GmbH i.L. (kurz 7 H i.L.) nur bedingt vergleichbar.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft befand sich im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr in Liquidation. Der Jahresabschluss (Liquidationsschlussbilanz) wurde aufgrund der Beendigung der Gesellschaft wie im Vorjahr unter Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Es haben sich keine Änderungen bei Bilanzierung und Bewertung gegenüber der Aufstellung unter Fortführungsannahme ergeben.

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

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) wurden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wurde durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

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

Verbindlichkeiten wurden mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

3. Angaben zur Bilanz

a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die bisherigen 100%igen Beteiligungsgesellschaften F 701, F 702 und F 703 wurden mit Ablauf des 31.12.2020 (F 701 und F 702) bzw. 30.06.2021 (F 703) ohne Liquidationsverfahren aufgelöst und die verbliebenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten auf die Fondsgesellschaft übertragen. Die Löschung der F 701 und F 702 im Handelsregister ist am 17.05.2021 erfolgt.

Die F 703 hielt eine Beteiligung von 94,7% am Kommanditkapital der AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Pfarr-Alpha KG (kurz Aquis). Diese Gesellschaft wurde durch Gesellschafterbeschluss im schriftlichen Verfahren ebenfalls ohne Liquidationsverfahren auf Basis einer zum 31.03.2021 erstellten Schlussbilanz beendet und die verbliebenen Vermögensgegenstände und Schulden auf die F 703 übertragen. Die Löschung der Aquis und der F 703 im Handelsregister ist nach Abgabe der letzten Steuererklärungen und Abstimmung mit dem Betriebsprüfer in 2022 geplant.

Die Liquidation der 7 H i.L. wurde nach Ablauf des Sperrjahres zum 27.09.2021 beendet. Bei dem zum 27.09.2021 aufgestellten Jahresabschluss handelt es sich demnach zugleich um die Liquidationsschlussbilanz dieser Gesellschaft. Der im Rumpfgeschäftsjahr bis 27.09.2021 entstandene Verlust der 7 H i.L. wurde durch einen weiteren Forderungsverzicht des AIF in Höhe von 59 TEUR ausgeglichen und die verbliebenen Vermögensgegenstände und Schulden auf die Fondsgesellschaft übertragen. Auch für die 7 H soll die Löschung im Handelsregister im Jahr 2022 zum Handelsregister angemeldet werden.

Weitere Beteiligungen von jeweils 90% an der Greta 14. Vermögensverwaltungs GmbH i.L. (kurz Greta 14. i.L.) und Greta 24. Vermögensverwaltungs GmbH i.L. (kurz Greta 24 i.L.) sowie von 100% an der R.O.I. Zinshäuser GmbH i.L. (kurz R.O.I. i.L.) waren zur Beschleunigung der Abwicklung des AIF bereits im Jahr 2020 zum jeweiligen Verkehrswert an ein Unternehmen der ZBI Gruppe veräußert worden.

Die Gesellschaft besitzt danach zum 30.09.2021 keine Beteiligungen an Objektgesellschaften mehr.

b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bankguthaben des AIF in Höhe von 12,7 Mio. EUR wurden vor dem Bilanzstichtag auf die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin und Liquidatorin) übertragen. Hieraus resultiert in der Schlussbilanz eine Forderung gegenüber der Komplementärin in entsprechender Höhe (Vorjahr 0 TEUR), die unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** ausgewiesen wird. Daneben umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen gegen den Käufer der veräußerten Immobilien des AIF aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 150 TEUR sowie Forderungen gegen die IHK aus Beitragsrückerstattungen in Höhe von 14 TEUR.

Die im Vorjahr ausgewiesenen **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** (2,1 Mio. EUR) wurden durch Verrechnung der im Zuge der Beendigung der Gesellschaften übernommenen entsprechenden Verbindlichkeiten ausgeglichen.

Sämtliche Forderungen haben - wie im Vorjahr - eine **Restlaufzeit** von weniger als einem Jahr.

c) Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,7 Mio. EUR) enthalten Steuerrückstellungen aus dem Vorjahr aufgrund der gewerbesteuerlichen Mindestbesteuerung (1,0 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlusskosten einschließlich Prüfung, Veröffentlichung sowie Erstellung der Steuererklärungen der Fondsgesellschaft und der ehemaligen Beteiligungsgesellschaften (159 TEUR), Fondsabwicklungskosten (277 TEUR), ausstehende Rechnungen (94 TEUR) und Negativzinsen auf Bankguthaben (18 TEUR).

d) Verbindlichkeiten

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 289 TEUR (Vorjahr 351 TEUR) handelt es sich um noch nicht ausbezahlte Entnahmeansprüche von Kommanditisten.

Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 523 TEUR (Vorjahr 4,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen von den Objekt-Beteiligungsgesellschaften übernommene Verbindlichkeiten aus der Vermietung und aus Gewährleistungseinbehalten. Die im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber der Aquis (3,7 Mio. EUR) wurden durch deren Übertragung auf die F 703 und die Verrechnung mit Forderungen der Fondsgesellschaft an die F 703 ausgeglichen.

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

e) Eigenkapital

Das zum 30.09.2021 ausgewiesene Eigenkapital von 10,5 Mio. EUR entfällt jeweils mit rund 5,2 Mio. EUR auf die Komplementärin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH und auf die Kommanditisten des AIF. Es hat sich gegenüber dem Vorjahreswert (11,3 Mio. EUR) um den Jahresfehlbetrag von 799 TEUR gemindert.

Der **Eigenkapitalanteil der Komplementärin** ergibt sich aus § 13 Nummer 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12.10.2018, nach dem die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH neben einer laufenden Haftungsvergütung in Höhe von 2 TEUR p.a. einen Anteil von 50% des nach Verzinsung der tatsächlich einbezahlten und nicht zurückgezahlten Kommanditeinlagen einschließlich Agio der Kommanditisten in Höhe von 4% für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 und in Höhe von 7,5% ab 01.01.2013 verbleibenden Restgewinns erhält. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Eigenkapitalanteil der Komplementärin durch den Verlustanteil für das Geschäftsjahr 2021 um 399 TEUR reduziert.

Der **Eigenkapitalanteil der Kommanditisten** hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund den Kommanditisten zugewiesene Verlustanteile für das Jahr 2021 ebenfalls um 399 TEUR vermindert.

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

Zum 30.09.2021 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Der realisierte Verlust in Höhe von 1,3 Mio. EUR ergibt sich aus Erträgen in Höhe von 202 TEUR (Vorjahr 54 TEUR) und Aufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR).

Die **Erträge** resultieren mit 3 TEUR aus Darlehenszinsen der 7 H i.L., mit 137 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen, mit 30 TEUR aus dem Abgang der Beteiligung an der F 701 sowie mit 32 TEUR aus nachträglichen Erlösen aus den veräußerten Immobilien der Beteiligungsgesellschaften und der im Vorjahr verkauften GmbH-Beteiligungen.

Die **Aufwendungen** umfassen Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 413 TEUR, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 62 TEUR und sonstige Aufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

Die **Verwaltungsvergütung** der KVG in Höhe von 304 TEUR (Vorjahr 406 TEUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 109 TEUR (Vorjahr 143 TEUR) wurden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen abgerechnet.

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

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	133	76
Negativzinsen auf Bankguthaben	83	165
Buchführungskosten	49	28
Forderungsverzicht gegenüber der 7 H i.L.	59	303
Verluste aus dem Abgang der Beteiligungen F 703, F 702, 7 H i.L.	539	0
Kosten der Fondsabwicklung	122	0
Gewerbesteuer	0	1.010
Übrige	9	35
Gesamt	994	1.617

b) Nicht realisierter Verlust aus der Neubewertung

Der nicht realisierte Gewinn in Höhe von 468 TEUR ergibt sich aus Erträgen von 498 TEUR aus dem Abgang der Beteiligungen an der F 702, F 703 und der ZBI Fonds 7 H i.L. und einem Verlust von 30 TEUR aus dem Abgang der Beteiligung an der F 701.

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	-633.395,58	-633.395,58	-1.266.791,16
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	633.395,58	633.395,58	-1.266.791,16
3. 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	5.638.455,79	5.634.046,39	11.272.502,18
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-633.395,58	-633.395,58	-1.266.791,16
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	234.050,42	234.050,42	468.100,84
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.239.110,63	5.234.701,23	10.473.811,86

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	81.197.000,00	81.197.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	0,00	0,00
Verlustvortragskonto	0,00	0,00	0,00
Verrechnungskonto ¹	5.239.110,63	-75.962.298,77	-70.723.188,14
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00
Stand 30.09.2021	5.239.110,63	5.234.701,23	10.473.811,86

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

Jahr	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	10.473.811,86	11.272.502,18	117.960.414,51	107.412.454,61
Wertentwicklung absolut in EUR	-798.690,32	-106.687.912,33	10.547.959,90	11.491.478,62
Wertentwicklung in %	-7,09	-90,44	9,82	11,98

¹ Der Saldo der Verrechnungskonten ergibt sich aus den bis zum Bilanzstichtag an die Komplementärin und die Fondsanleger geleisteten bzw. noch nicht ausgezahlten Entnahmen, anrechenbaren Steuern und den zugewiesenen realisierten Gewinnen.

Der Rückgang des Fondsvermögens ist auf das negative Periodenergebnis (799 TEUR) zurückzuführen.

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

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

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufende Anteile	81.197	81.197	81.197	81.197
Anteilswert (NIW) in EUR	64,47	69,39	1.345,66	1.322,86

Der Anteilswert zum 30.09.2021 errechnet sich aus der Teilung des den Fondsanlegern (Kommanditisten) zuzurechnenden Nettoinventarwertes (Eigenkapital) des AIF von 5.234.701,23 EUR durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (umlaufende Anteile). Die Reduzierung vom 31.12.2020 auf den 30.09.2021 resultiert aus dem negativen Periodenergebnis.

Details zur Wertentwicklung siehe unter **I.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 9.

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 13,5% (Vorjahr 5,6%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW. In den der Berechnung zugrunde gelegten Gesamtkosten des Geschäftsjahres von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR) sind neben den laufenden Fondsverwaltungs- und -abwicklungskosten auch Verluste aus der Auflösung der Beteiligungsgesellschaften (539 TEUR), Kosten der Fondsabwicklung (122 TEUR) sowie der Aufwand aus dem Forderungsverzicht gegenüber der 7 H. i.L. (58 TEUR, Vorjahr 303 TEUR) enthalten.

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

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

Für den Erwerb und die Veräußerung von Vermögensgegenständen fielen im Berichtsjahr keine Vergütungen für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung an (Vorjahr periodenfremde Verwaltungsvergütung in Höhe von 19 TEUR, 0,03% des durchschnittlichen NIW).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der AIF leistete während der Fondslaufzeit dreimal jährlich Auszahlungen an die Gesellschafter in prognostizierter Höhe (4% p.a. bis 31.12.2013, 5% p.a. ab 01.01.2014 und 6% p.a. ab 01.01.2018), jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio). Daneben erhielten die Fondsanleger nach Verkauf des Immobilienportfolios neben den Einlagen (Kapital und dem Agio 105%) zwei Gewinnabschlagszahlungen in Höhe von 20% der Einlagen. Die Schlusszahlung auf den Verkaufsgewinn wird nach Feststellung der Liquidationsschlussbilanz an die Gesellschafter vorgenommen.

Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	bis 30.09.2021 in EUR	2011-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	0,00	131.937.056,85	131.937.056,85

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	bis 30.09.2021 in EUR	2011-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	0,00	21.477,00	21.477,00
Solidaritätszuschlag	0,00	1.180,84	1.180,84
Gesamt	0,00	22.657,84	22.657,84

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern (Liquiditätsüberschuss)

Der Liquiditätsüberschuss aus einer Beteiligung am ZBI Professional 7 i.L. ausgedrückt in % der Kommanditeinlage inklusive des Agios, ermittelt für einen Musteranleger mit Beitritt und Einzahlung zum 12.04.2013² stellt sich wie folgt dar:

Liquiditätsüberschuss aus der Beteiligung am ZBI Professional 7 i.L.	in % des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio)
1. Laufende Entnahmen bis 31.12.2019	33,17%
2. Anrechenbare Steuern bis 31.12.2019	0,02%
3. Auszahlung Gewinnanteile am 15.01.2020 und 03.02.2020	20,00%
4. Restgewinnzahlung nach Feststellung der Schlussbilanz Fondsholding	5,42%
Gesamt	58,61%

Nach Feststellung der Schlussbilanz wird an den Musteranleger ein Restgewinn von 5,42% des eingesetzten Kapitals zur Auszahlung kommen. Der Liquiditätsüberschuss aus der Beteiligung des Musteranlegers am ZBI Professional 7 i.L. liegt somit in Summe bei 58,61% des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme inklusive Agio), was bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer von 6,76 Jahren einer statischen Durchschnittsverzinsung von jährlich 8,67% entspricht. Bezogen auf die Zeichnungssumme wird für den Musteranleger eine durchschnittliche Verzinsung von 9,10% p.a. erreicht.

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

Die Restgewinnauszahlung ist nach Feststellung der Schlussbilanz im Dezember 2021 vorgesehen.

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Die bis zum Verkauf des gesamten Grundbesitzes des AIF zum 31.12.2019 entstandenen Verluste unterlagen den Beschränkungen des § 15 b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung konnten die Verluste in den jeweiligen Veranlagungszeiträumen bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Die aufgelaufenen Verluste minderten gemäß den Vorschriften des § 15 b EStG jedoch die in dem Jahr 2019 realisierten Gewinne aus der Grundstücksveräußerung aus den Personengesellschaften und die im Jahr 2020 realisierten Gewinne aus den Verkäufen der Kapitalgesellschaften.

Im Veranlagungszeitraum 2021 wird ein Verlust entstehen. Es handelt sich dabei um die in der Schlussphase des Fonds in Zusammenhang mit der Fondsabwicklung entstandenen Nachlaufkosten.

Die steuerliche Behandlung solcher Verluste ist weder gesetzlich noch höchstrichterlich geklärt. Demnach wurde die Betriebsprüfung diesbezüglich um eine unverbindliche Rechtsauffassung gebeten, die uns mittlerweile in Schriftform

² Die Musterrechnung unterstellt für den Musteranleger eine Kapitalbindungsdauer vom 12.04.2013 bis 15.01.2020. Der Beginn entspricht dem Einzahlungspunkt und das Ende dem Tag der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.

vorliegt. Sowohl die Steuerabteilung der ZBI-Gruppe als auch die zuständige Betriebsprüfung gehen davon aus, dass die in der Schlussphase entstehenden Verluste bei den Anlegern steuerwirksam abgezogen werden dürfen, soweit sie durch die Gewinne der Vorjahre gedeckt werden. Diese Verluste können somit mit positiven zu versteuernden Einkommen des Jahres 2021 aus anderen Einkunftsarten durch die Anleger verrechnet werden.

(2) Betriebsprüfung

Die Betriebsprüfung für die Jahre 2016 bis 2019 für den AIF und seine Beteiligungsgesellschaften ist abgeschlossen. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

Der ZBI Professional 7 i.L. wurde seitens der Betriebsprüfung außerdem für den Zeitraum der Auflösungsphase ab dem 01.01.2020 einer steuerlichen Würdigung unterzogen. Steuerliche Risiken für diesen Zeitraum sind nach dem heutigen Kenntnisstand nicht ersichtlich. Gemäß einem der Fondsverwaltung vorliegenden Aktenvermerk des Betriebsprüfers wurden die noch zu erwartenden gewerbesteuerlichen Belastungen zutreffend abgebildet.

(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 Mitarbeitende.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI GmbH,

bis 22.03.2021 firmierend unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Fabian John,

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz

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

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

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

f) Anlegerausschuss

Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 23.10.2018 gewählt. Die Amtszeit des Anlegerausschusses endet mit der Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

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

Herr Adolf Bohn

Schumannweg 23 Tel.: 07 91 - 95 67 68 00 oder 01 72 63 78 847
74523 Schwäbisch Hall E-Mail: ab@teltec.com

Frau Claudia Kiel

Wölbattendorfer Weg 20 / App. 24 Tel.: 01 60 84 46 663
95030 Hof E-Mail: rakiel@t-online.de

Im Geschäftsjahr lief die Abwicklung des ZBI Professional 7 i.L. Es waren keine Sitzungen oder Beschlussfassungen des Anlegerausschusses erforderlich.

Erlangen, den 04.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin


Dr. Bernd Ital


Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft


Michael Krzyzanek


Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

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

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

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

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

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

Die Dauer der Gesellschaft war bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Die Fondsverwaltung hat zur Realisierung des Fondsexits von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch gemacht und die Laufzeit um zwei Jahre, also auf den 31.12.2019, verkürzt. Die Fondsgesellschaft befindet sich seit 01.01.2020 in Liquidation. Die Gesellschaft wird zum 30.09.2021 beendet. Nach Feststellung der Schlussbilanz, der Vornahme der Restgewinnauszahlung und dem endgültigen Abschluss der Betriebsprüfung wird die Löschung im Handelsregister beantragt. Dies ist für das Jahr 2022 geplant.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Nominalkapital per 31.09.2021 in EUR
Komplementärin / Liquidatorin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.660 Treuhandverträgen	79.487.000
	16 Direktkommanditisten	1.700.000
Summe Gesellschaftskapital:		81.197.000
Umlaufende Anteile:		81.197

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

e) Hafteinlage

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

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

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

b) Steuerung des AIF

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

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Vertragliche Grundlagen

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

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

b) Name, Rechtsform und Kapital

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 01.01.2014. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten mit Bezug zum ZBI Professional 7 i.L. hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	18.05.2018	Property Management ³ (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.06.2015
2	26.06.2019	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf ³	AIF	05.08.2015
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf ³	AIF	15.01.2016
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen ⁴	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung ³	AIF	01.01.2015

³ Vertragsaufhebung in Vorbereitung

⁴ Vertragsaufhebung im April 2021 erfolgt

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter ⁵	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter ⁵	KVG	01.01.2014
8	05.07.2021	Informationssicherheitsbeauftragter ⁵	KVG	01.02.2014
9	10.06.2021	Compliance-Beauftragter ⁵	KVG	01.09.2015
10	26.01.2017	Interne Revision ⁵	KVG	01.01.2014
11	15.10.2021	IT-Betrieb ⁵	KVG	01.01.2020

Im Berichtsjahr wurden folgende Verträge neu vereinbart:

- Lfd. Nummer 8 und 9: 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.
- Lfd. Nummer 11: Mit Vereinbarung vom 15.10.2021 trat die ZBI GmbH als Auftragnehmerin in den Rahmenvertrag zum IT-Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung zum 01.11.2021 ein. Der Rahmenvertrag mit der ZBI Immobilien AG endet zu diesem Stichtag.

(6) Vergütungen

Für die Übernahme der Tätigkeiten gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag wurde im Berichtsjahr eine Vergütung in Höhe von 0,5% des zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio) bezahlt. Außerdem erhält die KVG für nach Beendigung des AIF noch anfallende Abwicklungsarbeiten eine pauschale Vergütung in Höhe von 32 TEUR (0,5% des in der Schlussbilanz zum 30.09.2021 ausgewiesenen Eigenkapitals).

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

Im Berichtsjahr vom 01.01.2021-30.09.2021 wurde für alle festgelegten Vorgänge die Zustimmung der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

⁵ Kostenträger ist die KVG

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 30.09. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 20 unter **II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Fondsauflösung und Liquidität

Die Beteiligungsgesellschaften F 701, F 702 und F 703 wurden mit Ablauf des 31.12.2020 bzw. 30.06.2021 ohne Liquidationsverfahren aufgelöst und die Liquidation der 7 H i.L. wurde zum 27.09.2021 beendet. Die Abwicklung aller Beteiligungsgesellschaften des Fonds konnte somit wie geplant bis spätestens 30.09.2021 abgeschlossen werden.

Die zum Ende der Liquidation noch vorhandenen Bankguthaben in Höhe von 12,7 Mio. EUR wurden auf Basis einer Liquidationsvereinbarung auf die persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin (ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH) übertragen. Diese begleicht aus den Guthaben noch anfallende Kosten und nimmt die Restauszahlung an die Anleger in Höhe von 5,42% ⁶ des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio) sowie die Auszahlung des Restgewinnanteils der Komplementärin nach Feststellung der Schlussbilanz vor.

b) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Rumpfgeschäftsjahr 2021 aufgrund des negativen Periodenergebnisses im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 798.690,32 EUR (7,1%) auf 10.473.811,86 EUR.

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

c) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020 wurden als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 01.09.2021 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 30.09.2021 erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 30.09.2021 an alle Gesellschafter versandt wurde.

⁶ Bezogen auf einen Musteranleger mit Beitritt und Einzahlung zum 12.04.2013

C. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Aktivitäten des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres umfassten die vollständige Abwicklung der Beteiligungsgesellschaften und die Beendigung der Liquidation des AIF.

Da aus der Betriebsprüfung der Immobilien-Gesellschaften keine steuerlichen Risiken aus dem Verkauf der Immobilien mehr zu erwarten sind, ergibt sich für einen Musteranleger mit Beitritts- und Einzahlungszeitpunkt zum 12.04.2013 eine Restgewinnzahlung nach Aufstellung der Schlussbilanz in Höhe von 5,42% des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme und Agio). Damit ergibt sich für den Musteranleger eine durchschnittliche Verzinsung von 8,67% p.a. des eingesetzten Kapitals (entspricht 9,1% p.a. der Zeichnungssumme). Es ist zu beachten, dass die Zahlen individuell pro Anleger je nach Beitritts- und Einzahlungsdatum abweichen.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres von 11,3 Mio. EUR auf 10,5 Mio. EUR reduziert. Vom NIW entfällt ein Anteil von rund 5,2 Mio. EUR auf die Fondszeichner. Das gezeichnete Kapital beträgt 81,2 Mio. EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 81.197 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 64,47 EUR unter den 69,39 EUR im Vorjahr.

Die für das abgelaufene Geschäftsjahr geplanten Abwicklungsziele (Liquidation bzw. Beendigung aller Beteiligungsgesellschaften sowie des ZBI Professional 7 i.L.) konnten damit erreicht werden.

2. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung des AIF weist für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 ein negatives Gesamtergebnis in Höhe von 799 TEUR (Vorjahr 2,9 Mio. EUR) aus, das sich aus einem realisierten Verlust von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr Gewinn 36,2 Mio. EUR) und einem nicht realisierten Gewinn von 468 TEUR (Vorjahr Verlust rd. 39,0 Mio. EUR) zusammensetzt.

Der realisierte Verlust ergibt sich bei Erträgen von 202 TEUR vor allem aus von den aufgelösten Beteiligungsgesellschaften übernommenen Verlusten (539 TEUR), denen der nicht realisierte Gewinn gegenübersteht, sowie aus den Gebühren für die Fondsverwaltung, die Verwahrstelle und die Treuhandkommanditistin, angefallenen und erwarteten weiteren Abwicklungskosten des AIF durch die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH.

Der realisierte Gewinn und der nicht realisierte Verlust des Vorjahres resultierte vor allem aus dem Verkauf der Beteiligungen an den Objektgesellschaften Greta 14. i.L., Greta 24. i.L. und R.O.I. i.L.

b) Vermögens- und Finanzlage

Die Liquidationsschlussbilanz zum 30.09.2021 weist ein Eigenkapital in Höhe 10,5 Mio. EUR aus, das jeweils in etwa zur Hälfte auf die Komplementärin und auf die Fondsanleger entfällt und das sich aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 12,9 Mio. EUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 849 TEUR und Rückstellungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR ergibt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die auf die Komplementärin und Liquidatorin zur Abwicklung der verbliebenen Verpflichtungen übertragene Bankkonten der Gesellschaft. Die Rückstellungen wurden für die noch zu zahlende Gewerbesteuer des Jahres 2020 (1,0 Mio. EUR) sowie für noch nicht abgerechnete Leistungen des Berichtsjahres und der Vorjahre und noch erwartete Nachlaufkosten (548 TEUR) gebildet. Die Verbindlichkeiten umfassen neben noch offenen Auszahlungsansprüchen von Fondsanlegern (289 TEUR) laufende Verpflichtungen und vor allem noch nicht verjährte Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Mietern und Dienstleistern der zum 31.12.2019 veräußerten Immobilienobjekte.

c) Liquiditätslage

Der AIF ist im abgelaufenen Geschäftsjahr sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Für die Abwicklung der noch bestehenden Verpflichtungen stehen ausreichende liquide Mittel zur Verfügung.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter geprägt durch die Liquidation der Gesellschaft, die zum 30.09.2021 beendet wurde. Die Abwicklung der verbliebenen Vermögenswerte und Verpflichtungen sowie die Schlüsselausschüttung an die Fondsanleger in Höhe von rund 5,2 Mio. EUR erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die ordnungsgemäße Abwicklung der Beteiligungsgesellschaften und des AIF.

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag**a) Fondsauflösung**

Der Musteranleger (mit Beitritt und Einzahlung zum 12.04.2013) wird nach Feststellung der Schlussbilanz eine Restgewinnauszahlung von 5,42% des eingesetzten Kapitals erhalten. Die Summe der Auszahlungen wird für den Musteranleger bei insgesamt 58,61% des eingesetzten Kapitals liegen, was auf eine Kapitalbindungsdauer von 6,76 Jahren einem jährlichen Wert von 8,67% (statische Durchschnittsverzinsung) entspricht.

Aufgrund der individuellen Beitritts- und Einzahlungszeitpunkte variieren die Schlusszahlungen der einzelnen Anleger. Details zur Restauszahlung werden den Anlegern zum Auszahlungstermin mitgeteilt.

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

Der Fonds befindet sich in der Liquidationsphase. Durch die Veräußerung des Fondsbestandes und der Rückführung der Fremdfinanzierungen verbleibt nur noch ein geringer Teil des Risikokatalogs in der Überwachung durch das Risikomanagement. 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-im Bereich der Finanzinstitute, 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.

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.

Aufgrund der abgeschlossenen Liquidationsvereinbarung zwischen dem AIF und der Komplementärin der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH verfügt dieser über keine Liquiditätsrisiken mehr.

c) Marktpreisrisiken

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

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

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderrelevanten 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 AIF gefährdenden Risiken erkennbar.

F. Prognosebericht

a) Entwicklung des ZBI Professional 7 i.L.

Die Liquidationsphase des AIF ist mit der Aufstellung der Liquidationsschlussbilanz zum 30.09.2021 abgeschlossen. Neben dem Eigenkapital und dem Agio hat ein Musteranleger (mit Beitritt und Einzahlung zum 12.04.2013) aus der Beteiligung am ZBI Professional 7 i.L. inklusive der noch vorzunehmenden Restgewinnzahlung einen Liquiditätsüberschuss (Entnahmen, Gewinnauszahlungen und anrechenbare Steuern) in Höhe von insgesamt 61,54% der Zeichnungssumme (das entspricht 58,61% des eingesetzten Kapitals) erhalten.

Die Auszahlung des noch verbleibenden Kapitalanteils des Musteranlegers in Höhe von 5,42% der Zeichnungssumme und des Agios wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin (ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH) nach Feststellung der Schlussbilanz im Dezember 2021 vorgenommen.

Jeder Anleger wird eine Abrechnung (Kapitalkonto) seiner Beteiligung mit der je nach Beitritts- und Einzahlungszeitpunkt ermittelten individuellen Schlussauszahlung zum Zeitpunkt der Auszahlung erhalten. Dies ist nach Auswertung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 noch im Jahr 2021 geplant.

Nach Feststellung der Schlussbilanz und Restgewinnauszahlung sowie dem endgültigen Abschluss der Betriebsprüfung soll die Fondsgesellschaft aus dem Handelsregister gelöscht werden.

G. Sonstige Angaben

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

a) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

b) Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	304.488,72 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle	108.702,54 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin / Liquidatorin	1.606,50 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	132.733,96 EUR
Summe		547.531,72 EUR

Für Dienstleistungen in der Abwicklungsphase wurden für die Parteien ab dem 01.10.2021 folgende pauschalen Vergütungsansprüche vereinbart:

Gesellschaft	Leistung	Vergütung
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	0,50% p.a. des verbliebenen Kapitals
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle	0,15% p.a. des verbliebenen Kapitals ⁷
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin / Liquidatorin	12.000 EUR p.a. ⁷
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	0,14% p.a. des verbliebenen Kapitals ⁷

c) Angaben zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV ⁸

(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 Vergütung 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 31.12.2020)	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.

⁷ jeweils zuzüglich Umsatzsteuer

⁸ Unter Berichtsjahr ist hier das vorangegangene Geschäftsjahr der KVG zu verstehen, welches dem Kalenderjahr entspricht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020.

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.

- (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:

Nr.	Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	<ul style="list-style-type: none"> Änderung des Auslagerungspartners Informationssicherheitsbeauftragter und neuer Vertragsabschluss Änderung des Auslagerungspartners Compliance-Beauftragter und neuer Vertragsabschluss Änderung des Auslagerungspartners zum IT-Betrieb und Anpassung des Vertragsverhältnisses 	Ab Seite 16 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	Kosten für Dienstleistungen in der Abwicklungsphase	Seite 24 unter II.G.1.b) Belastung mit Verwaltungskosten
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	keine	

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

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.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der ZBI Professional 7 i.L. befand sich seit dem 01.01.2020 in Liquidation. Diese wurde zum 30.09.2021 beendet.

Die vorhandene Liquidität in Höhe von 12,7 Mio. EUR wurde auf ein Konto der Komplementärin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH überwiesen, welche die Restabwicklung der noch bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten vornimmt. Gemäß Liquidationsvereinbarung sind sich in der Zukunft realisierende, unvorhergesehene Forderungen und Verbindlichkeiten gegen den AIF durch die Komplementärin zu tragen.

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 Falles des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 30.09.2021 ein Wert von 122,98%, der sich wie folgt berechnet:

Leverageberechnung	
Summe Vermögenswerte	12.880.499,32 EUR
Barmittel	0,00 EUR
Gesamtrisikowert	12.880.499,32 EUR
NIW	10.473.811,86 EUR
Leverage	122,98%

Erlangen, den 04.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L., Erlangen, bestehend aus der Liquidationsschlussbilanz zum 30. September 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 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. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L., Erlangen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 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. September 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 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.

Hervorhebung eines Sachverhalts

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

Verantwortung der Liquidatoren für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf

diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i.L., Erlangen, zum 30. September 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 Liquidatoren für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 4. November 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 04.11.2021

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin



Dr. Bernd Itäl



Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Michael Krzyzanek



Michiko Schöller