




# ZBI Professional 9

## Jahresbericht 2014

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

 +49 (91 31) – 4 80 09 1102  
 +49 (91 31) – 4 80 09 1100  
 [info@zbi-kvg.de](mailto:info@zbi-kvg.de)



## Inhaltsverzeichnis

I.	Jahresabschluss .....	5
A.	Vermögensübersicht.....	5
B.	Bilanz (Vermögensaufstellung).....	6
C.	Gewinn- und Verlustrechnung .....	7
D.	Anhang .....	8
1.	Gesellschaftsrechtliche und steuerliche Grundlagen .....	8
2.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	12
3.	Bestand der zum 31.12.2014 zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände .....	13
4.	Angaben zu Beteiligungen .....	13
5.	Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe.....	14
6.	Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung.....	14
7.	Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre.....	14
8.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
9.	Verwendungsrechnung .....	15
10.	Entwicklungsrechnungen .....	15
11.	Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre .....	15
12.	Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote.....	15
13.	Angaben zur Derivateverordnung .....	16
II.	Lagebericht .....	17
A.	Grundlagen des Unternehmens.....	17
1.	Geschäftsmodell .....	17
2.	Ziele und Strategien .....	17
3.	Steuerungssystem .....	17
4.	Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	18
B.	Tätigkeitsbericht .....	20
1.	Platzierung .....	20
2.	Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen .....	20
3.	Finanzierung .....	20
4.	Liquidität.....	20
5.	Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse .....	21
C.	Wirtschaftsbericht .....	22
1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	22
2.	Geschäftsverlauf .....	22
3.	Lage .....	22
4.	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	23
D.	Nachtragsbericht .....	24
1.	Platzierung .....	24
2.	Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen .....	24
3.	Finanzierung .....	25

---

4.	Immobilienbewirtschaftung.....	25
5.	Liquidität.....	25
6.	Gesellschafterbeschlüsse .....	25
E.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	26
1.	Prognosebericht .....	26
2.	Risikobericht.....	26
3.	Chancenbericht .....	30
F.	Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis .....	30
G.	Spezialgesetzliche Angabepflichten (KAGB).....	31
1.	Anzahl der umlaufenden Anteile .....	31
2.	Belastung mit Verwaltungskosten .....	31
3.	Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB .....	31
4.	Angaben zur Mitarbeitervergütung .....	32
5.	Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen .....	32
III.	Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Abs. 2 S 5, § 289 Abs. 1 S 5 HGB .....	33
IV.	Vermerk des Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB.....	34

## I. Jahresabschluss

### A. Vermögensübersicht

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.077,16	1,79
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	484.811,35	54,09
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.014,58	0,34
2. Forderungen an Gesellschafter	1.355.500,00	151,23
3. Anschaffungsnebenkosten		
a) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	52.306,15	5,84
4. Andere	1.000.038,50	111,57
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>2.911.747,74</b>	<b>324,85</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	5,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.000.833,33	111,66
3. anderen Gründen	180.229,44	20,11
<b>II. Rückstellungen</b>		
	834.342,00	93,08
<b>Summe Schulden</b>	<b>2.015.409,77</b>	<b>224,85</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>896.337,97</b>	<b>100,00</b>

**B. Bilanz (Vermögensaufstellung)**

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	10.04.2014
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Anschaffungsnebenkosten	52.306,15	
2. Beteiligungen	16.077,16	
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	484.811,35	
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften bzw. Immobilien-Gesellschaften	3.014,58	
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.355.500,00	10.000,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.000.038,50	
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.911.747,74</b>	<b>10.000,00</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	834.342,00	
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	5,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.001,95	
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern bzw. gg. Immobilien-Gesellschaften	47.227,49	
b) Andere	1.000.833,33	
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten	550.560,81	10.000,00
b) Rücklage	364.700,00	
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-18.922,84	
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.911.747,74</b>	<b>10.000,00</b>

**C. Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro
<b>Investmenttätigkeit</b>	
<b>1. Erträge</b>	
a) Zinsen und ähnliche Erträge	21,83
<b>Summe der Erträge</b>	<b>21,83</b>
<b>2. Aufwendungen</b>	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.632,77
b) Verwaltungsvergütung	-74.364,29
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	-822.261,99
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-918.259,05</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-918.237,22</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-918.237,22</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-18.922,84
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-18.922,84</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-937.160,06</b>

## D. Anhang

### 1. Gesellschaftsrechtliche und steuerliche Grundlagen

#### a) Angaben zur Fondsgesellschaft

##### (1) Firma und Sitz

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
 Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
 (im folgenden ZBI Professional 9 oder AIF genannt)  
 Henkestraße 10, 91054 Erlangen

##### (2) Gesellschaftsvertrag

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 07.11.2014 in Verbindung mit den Anlagebedingungen vom 13.08.2014, die am 18.08.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden. Beide Dokumente sind im Verkaufsprospekt vollständig wiedergegeben und dieser ist auf der Internetseite [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) veröffentlicht.

##### (3) Handelsregister

Amtsgericht Fürth, HRA 10223

##### (4) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 9 begann im November 2014. Die Zeichnungsfrist endet am 31.12.2015. Die Fondsverwaltung, das ist die ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF (nachfolgend KVG), ist jedoch ermächtigt, die Zeichnungsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens 31.12.2016 zu verlängern.

Die Dauer der Gesellschaft ist festgelegt auf acht Jahre. Sie beginnt mit dem Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um bis zu einem Jahr zu verkürzen.

##### (5) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch) zum Nutzen der Kommanditisten.

##### (6) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		<b>Kapital per 31.12.2014</b>
Komplementärin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0 Euro
Treuhandkommanditistin:	Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
Treugeber-Kommanditisten:	auf Basis von 127 Treuhandverträgen über Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	7.294.000 Euro
<b>Summe</b>		<b>7.304.000 Euro</b>

Die Zeichnungssumme inklusive Agio betrug zum 31.12.2014 rd. 7,67 Mio. Euro. Zum Stichtag war davon ein Betrag in Höhe von rd. 0,61 Mio. Euro auf das Treuhandkonto einbezahlt und in Höhe von 0,47 Mio. Euro auf das Fondskonto weitergeleitet. Bei dem ausstehenden Betrag handelt es sich in Höhe von rd. 1,22 Mio. Euro um angefordertes, noch nicht einbezahltes Kapital und in Höhe von rd. 5,84 Mio. Euro um noch nicht fälliges bzw. noch nicht angefordertes Kapital.

##### (7) Hafteinlage

Die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten entspricht 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

(8) Geschäftsführung und Vertretung

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

Auf Basis des mit Wirkung am 07.11.2014 mit der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages, hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgesehenen Aufgaben auf die KVG übertragen.

(9) Mitarbeiterzahl

Der ZBI Professional 9 verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

(10) Ergebnisverteilung

Nach dem Gesellschaftsvertrag werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts der Kommanditisten zur Gesellschaft so verteilt, dass sich eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

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

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) des Anlegers zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2015 4% p.a. und ab dem 01.01.2016 6,5% p.a.

Haben die Anleger die v.g. Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung (KVG) zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

(11) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung (KVG).

(12) Übersicht der Vertragspartner

(a) *Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)*

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG),  
Herr Gert Wachsmann (Bilanzbuchhalter)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi-ag.de

(b) *Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch KVG genannt) und Konzeptionär*

**ZBI Fondsmanagement AG**

Vorstand: Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 - 4 80 09 1100

E-Mail: info@zbi-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

(c) *Treuhandkommanditistin*

**Erlanger Consulting GmbH**

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 60, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(d) *Verwahrstelle*

**Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

(e) *Vertriebskoordination*

**ZBI Vertriebs AG**

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

(13) Anlegerausschuss

Für die Gesellschaft kann ein aus fünf Mitgliedern bestehender Anlegerausschuss bestellt werden, der die KVG in Angelegenheiten der Gesellschaft berät. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehenden gesellschaftsrechtlichen Entscheidungsbefugnisse für bestimmte Angelegenheiten übertragen. Die Befugnis zur Beratung der KVG zu Vorschlägen von Immobilieninvestitionen gilt mit Einrichtung des Anlegerausschusses auf diesen übertragen, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Gesellschafterversammlung etwas anderes beschließt.

Für den ZBI Professional 9 wurde noch kein Anlegerausschuss bestellt. Die Wahl ist auf der Tagesordnung der ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am Donnerstag, 24.09.2015 vorgesehen. Anleger, die Interesse an einer Kandidatur als Anlegerausschussmitglied haben, können der KVG vor der Gesellschafterversammlung eine Kurzbewerbung zur Verfügung stellen.

**b) Steuerliche Verhältnisse**

(1) Finanzamt

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Erlangen unter der **Steuernummer 216/115/13124** geführt.

(2) Betriebsprüfung

Für den ZBI Professional 9 hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

(3) 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 über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund 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.

Dieses Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15 b EStG unterliegt. Auf Grund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung versandt.

#### (4) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftssteuer, 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).

### c) Entnahmen/ anrechenbare Steuern

#### (1) Entnahmen

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014) von 3% p.a. (bis 31.12.2015), von 4% p.a. (bis 31.12.2021) und von 5% p.a. (bis zum planmäßigen Fondslaufzeitende) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio.

Die Auszahlungsberechtigung wurde auf Basis der Festlegungen zur Ergebnisverteilung durch die KVG festgelegt ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals und Agios folgenden Monatsersten. Die Platzierungsphase des ZBI Professional 9 startete im November 2014. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten keine Auszahlungen an Anleger, da zum Auszahlungstermin 30.11.2014 mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin keine auszahlungsberechtigten Einzahlungen gegeben waren.

#### (2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge 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. Kumuliert sind bis 31.12.2014 anrechenbare Steuern in folgender Höhe angefallen:

<b>Jahre</b>	<b>2014</b>
Kapitalertragsteuer in Euro	1,87 Euro
Solidaritätszuschlag in Euro	0,10 Euro
<b>Gesamt in Euro</b>	<b>1,97 Euro</b>

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß §§ 21, 22 KARBV gegliedert.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des AIF erfolgt gemäß den Grundsätzen, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

### a) Anschaffungsnebenkosten

Ausgewiesen werden Anschaffungsnebenkosten von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Diese sind gemäß § 271 KAGB, § 31 KARBV gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer ihrer Zugehörigkeit in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben, jedoch nicht länger als zehn Jahre. Im Geschäftsjahr erfolgte noch keine Abschreibung, da der Beteiligungserwerb wirtschaftlich erst in 2015 erfolgt ist.

### b) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Fondsgesellschaft erwirbt und hält grundsätzlich selbst keine Immobilien sondern beteiligt sich an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (Bestandsgesellschaften) und einer GmbH (Handelsgesellschaften).

Der Wert der Beteiligungen wird auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften ermittelt. Zum 31.12.2014 befanden sich noch keine Immobilien im Bestand der Beteiligungsgesellschaften, so dass sich die nachfolgenden Angaben zu den Bewertungsverfahren auf die übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Schulden beschränken.

**Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen)** der Immobilien-Gesellschaften fließen in die Vermögensaufstellung mit ihren Nennwerten ein.

**Forderungen** werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag angesetzt. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

**Verbindlichkeiten** der Objektgesellschaften werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### c) Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft erfolgen nach den gleichen Grundsätzen wie bei den Immobilien-Gesellschaften.

### 3. Bestand der zum 31.12.2014 zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände

Zum Stichtag 31.12.2014 befanden sich keine Immobilien im Portfolio des ZBI Professional 9 oder seiner Beteiligungsgesellschaften.

#### Anschaffungsnebenkosten Beteiligungen

lfd Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligung an Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis Beteiligung in Euro	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in Euro	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Euro	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Euro	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung 2014 in Euro	verbleibender Buchwert 31.12.2014 in Euro
1	ZBI Professional 9	F 901	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117	117	0,00	0,00
2	ZBI Professional 9	9 H	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117	117	0,00	0,00
3	ZBI Professional 9	9 H2 <sup>1)</sup>	0,00	0,00	52.306,15	52.306,15	0,00	105	105	0,00	52.306,15
<b>Summe</b>			<b>35.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.306,15</b>	<b>52.306,15</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>52.306,15</b>

<sup>1)</sup> keine Afa auf Anschaffungsnebenkosten, da Übergang N/L erst 01.04.2015 (Kauf von Geschäftsanteilen)

#### 4. Angaben zu Beteiligungen

Der ZBI Professional 9 ist an Bestandsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH beteiligt. Die Bestandsgesellschaften erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Die Handelsgesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Immobilien. Zum 31.12.2014 war der AIF an folgenden Gesellschaften beteiligt:

lfd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	beteiligte Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligungsquote in %	Höhe des Gesellschaftskapitals in Euro	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Sitz der Gesellschaft	Höhe der Gesellschafterdarlehen bzw. Verrechnungskonten in Euro	Höhe Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften in Euro	Sonstige Vermögensgegenstände in Euro	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung Miete in Euro	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung Betriebskosten in Euro	Verkehrswert der Beteiligung in Euro
1	ZBI F 901 GmbH & Co. KG	F 901	ZBI Professional 9	100	10.000,00	09.04.2014	Erlangen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,92
2	ZBI Fonds 9 H/ GmbH	9 H	ZBI Professional 9	100	25.000,00	15.04.2014	Erlangen	0,00	0,00	3,94	0,00	0,00	16.065,24
<b>Summe</b>								<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.077,16</b>

Im Februar 2015 erfolgte die Annahme eines notariellen Angebotes vom Dezember 2014 mit dem der AIF eine 94%ige Beteiligung an der Zweite D.V.I. Berlin Portfolio GmbH (nachfolgend 2. D.V.I.) erwarb. Die 2. D.V.I. ist Eigentümerin von vier Objekten in Berlin mit insgesamt 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Der Wert der Immobilien wurde mit 22,25 Mio. Euro im Gesellschaftsanteilskaufvertrag beziffert. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.04.2015.

## 5. Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2014 hat der ZBI Professional 9 oder eine seiner Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien erworben oder verkauft.

## 6. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

### a) Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen Verbindlichkeiten

Zum Ende des Geschäftsjahres bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5 Euro.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 1,048 Mio. Euro. Diese bestehen im Wesentlichen aus zwei Darlehensverbindlichkeiten inklusive angefallener Zinsen, zum einen gegenüber der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH in Höhe von 0,036 Mio. Euro und zum anderen gegenüber der ZBI Dienstleistungs AG in Höhe von 1,001 Mio. Euro.

### b) Aufgliederung der Vermögensgegenstände nach Art, Märkten, Nennbetrag oder Zahl, Kurs und Kurswert

Zum 31.12.2014 hielt der ZBI Professional 9 lediglich Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe hierzu unter I.A.1. dieses Berichtes).

### c) Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2014 auf 0,896 Mio. Euro.

### d) Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Es bestehen keine Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

### e) Weitere Gliederung unter Berücksichtigung der Anlagepolitik nach prozentualen Anteilen

Gemäß den Festlegungen in den Anlagebedingungen ist es Ziel der Gesellschaft, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungsgesellschaften im Wege des Asset Deals (Immobilienkauf) oder Share Deals (Gesellschaftsanteilskauf) zu tätigen.

Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 75% des Wertes des AIF müssen Wohnimmobilien sein. Mindestens 5% und maximal 25% des Wertes des AIF werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro (maximal 10%) oder Handel (maximal 15%) angelegt.

Dabei dürfen bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft entweder in Immobilien oder in Beteiligungen investiert sein. Mindestens 40% davon müssen einen Verkehrswert in Höhe von bis 3 Mio. Euro aufweisen, mindestens 20% einen Verkehrswert zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro und bis zu 20% einen Verkehrswert von mehr als 10 Mio. Euro.

Zum 31.12.2014 hatte der ZBI Professional 9 noch keine Investitionen getätigt, so dass an dieser Stelle keine Darstellung erfolgt.

## 7. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Es liegen keine Vorjahreszahlen vor, weil die Gesellschaft im Geschäftsjahr (2014) gegründet wurde.

## 8. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr wurden ausschließlich Zinserträge in Höhe von rd. 22 Euro erzielt.

Die Aufwendungen in Höhe von 0,918 Mio. Euro bestehen im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen von 0,074 Mio. Euro und den unter sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Marketinggebühren von 0,097 Mio. Euro, Vertriebsunterstützungsgebühren von 0,065 Mio. Euro und Eigenkapitalbeschaffungskosten von 0,652 Mio. Euro.

## 9. Verwendungsrechnung

	Erlanger Consulting GmbH in Euro	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.257,17	-	- 916.980,05	- 918.237,22
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	-	-	-	-
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	- 1.257,17	-	- 916.980,05	- 918.237,22
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-	-	-	-
5. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	-	-	-	-

## 10. Entwicklungsrechnungen

	Erlanger Consulting GmbH in Euro	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	-	-	-	-
1. Entnahmen für das Vorjahr	-	-	-	-
2. Zwischenentnahmen	-	-	- 1,97	- 1,97
3. Mittelzufluss (netto)				-
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	10.000,00	-	468.000,00	478.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten				-
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 1.257,17	-	- 916.980,05	- 918.237,22
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 25,91	-	- 18.896,93	- 18.922,84
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlage Kommanditisten			1.355.500,00	1.355.500,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>8.716,92</b>	<b>-</b>	<b>887.621,05</b>	<b>896.337,97</b>

## 11. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

	ZBI Professional Fondsverwaltung GmbH (Komplementär) in Euro	Erlanger Consulting GmbH (Kommanditist) in Euro	Kommanditisten in Euro
Kapitalkonto I	-		
Gezeichnetes Kommanditkapital	-	10.000,00	7.294.000,00
Ausstehende Einlagen	-	0,00	- 5.835.200,00
Verlustvortragkonto	-	- 1.257,17	- 916.980,05
Entnahmen/ anrechenbare Steuern	-	0,00	- 1,97
Kapitalkonto II	-	-	364.700,00

## 12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

### a) Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt zum 31.12.2014 201,83% und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. In dem Geschäftsjahr der Platzierung und Investition, ist die Gesamtkostenquote infolge der mit dem Fondsstart verbundenen Gebühren bzw. den mit dem Immobilienerwerb verbundenen Nebenkosten höher.

Im Geschäftsjahr 2014 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: 0,00%).

**b) Vergütungen**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 Vergütungen in Höhe von 0,074 Mio. Euro in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von rd. 540 Euro. An Dritte wurden, die unter 8. dargestellten Vergütungen geleistet.

**c) Rückvergütungen**

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

**d) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge**

Beim Erwerb eines Anteils des AIF ist ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5 % der Beteiligungssumme 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.

**13. Angaben zur Derivateverordnung**

Für den ZBI Professional 9 waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

Erlangen, den 30.06.2015

**ZBI Fondsmanagement AG**

Dirk Meißner



Michiko Schöller

## II. Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 9 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

#### 2. Ziele und Strategien

Der ZBI Professional 9 darf, entsprechend seiner in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, wie auch Gewerbeimmobilien mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften getätigt.

Anlageziel des ZBI Professional 9 ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren.

Anlagepolitik und Anlageziel der Fondsgesellschaft ergeben die jeweilige Anlagestrategie. Mittelbare Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften werden entweder über Bestandsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, oder über Handelsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH vorgenommen. Die Bestandsgesellschaften werden dazu genutzt, Immobilien zu erwerben und über die Laufzeit der Fondsgesellschaft zu halten. Die Handelsgesellschaften hingegen werden fortlaufend Investitionen und Reinvestitionen in Immobilien tätigen und betreiben insofern einen gewerblichen Handel mit Immobilien.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. Gesellschaftsanteile im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen.

Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung. Dabei müssen mindestens 75% des Wertes des AIF in Wohnimmobilien investiert sein. Mindestens 5% und maximal 25% des Wertes des AIF werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro (maximal 10%) oder Handel (maximal 15%) angelegt.

Es dürfen bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft entweder in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Mindestens 40% davon müssen einen Verkehrswert in Höhe von bis 3 Mio. Euro aufweisen, mindestens 20% einen Verkehrswert zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro und bis zu 20% einen Verkehrswert von mehr als 10 Mio. Euro. Die Investition in Bankguthaben ist auf 20% beschränkt.

Die v. g. Anlagengrenzen müssen bis spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes erfüllt sein, d.h. am 05.05.2016.

#### 3. Steuerungssystem

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

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die für ein Geschäftsjahr erstellten Planungen werden monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt werden 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 den Aufwendungen für Kapitaldienst im Hinblick auf ihre Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, die zulässige Fremdmittelquote auszuschöpfen und damit den Fremdmittelhebel zu nutzen, sowie durch ein aktives Management, verbunden mit laufender Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen. Berichte zum Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsaufläufen 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.

#### **4. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die ZBI Fondsmanagement AG wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 07.11.2014 mit der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist eine umfassende Überarbeitung des Geschäftsbesorgungsvertrages anhängig, da der Vertrag hinsichtlich des Leistungsbildes dahingehend angepasst werden soll, dass die KVG die gesetzlich geforderte Leistung schuldet unabhängig von einem - wie im aktuellen Vertrag der Fall - niedergelegten Leistungskatalog. Des Weiteren ist eine Korrektur der Gebührenvereinbarung vorgesehen. Die unter dem folgenden Punkt b) dargestellten wesentlichen Merkmale des Verwaltervertrages werden mit Ausnahme von Punkt (6) Gebühren dem bisherigen Vertrag entsprechen. Die Beteiligungsgesellschaften des ZBI Professional 9 werden dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag beitreten.

Die ZBI Fondsmanagement AG erhielt mit Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb von alternativen Investmentfonds (AIF).

##### **a) Name und Rechtsform**

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer GmbH 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 600.000 Euro und wurde vollständig einbezahlt.

##### **b) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**

###### **(1) Dauer**

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung des AIF am 10.10.2014. 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 sonstiger 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 auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

- Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)

Folgende Leistungen hat die KVG auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen von Dritten bezogen:

- Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung
- laufendes Management von Darlehensverträgen
- Verkaufsvermittlung und Verkaufsabwicklung

Im Berichtsjahr wurden diese Leistungen im Rahmen einfacher Dienstleistungs- bzw. Beratungsverträge erbracht. Für das Jahr 2015 ist vorgesehen, große Teile dieser Vertragsbeziehungen in Auslagerungsverträge gemäß § 36 KAGB umzuwandeln.

#### (6) Gebühren

Als Bemessungsgrundlage für laufende Vergütungen wird die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag erfolgten Auszahlungen an die Anleger aus dem AIF zugrunde gelegt.

Für ihre Tätigkeit zur Portfolioverwaltung erhält die KVG eine Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,3% p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Für ihre Tätigkeit zum Risikomanagement und den administrativen Tätigkeiten erhält die KVG eine Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 1,8% p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

→ Die aktuell vereinbarten Beträge entsprechen dem maximal zulässigen Betrag gemäß den Anlagebedingungen. In dieser Vergütung sind Auslagen der KVG - soweit sie tatsächlich anfallen - enthalten.

Für die Zeit von Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2015 wurde zu den v.g. Vergütungen ein Mindestbetrag in Höhe von 300.000 Euro (inklusive Umsatzsteuer) vereinbart.

→ Gewollt war diese Mindestvergütung für das Jahr 2015. In dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag wird die Formulierung dahingehend klarer formuliert, dass für das Geschäftsjahr 2014 keine Mindestvergütung vereinbart ist.

Ab der Liquidationseröffnung erhöht sich die Vergütung der KVG auf 4% p.a. der Bemessungsgrundlage (inklusive Umsatzsteuer).

Die KVG erhält ferner eine erfolgsabhängige Vergütung je ausgegebenen Anteil in Höhe von 50 % des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 4 % p.a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p.a. ab 01.01.2016 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

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

## B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2014 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht unter Kapitel II.D dargestellt.

### 1. Platzierung

Die Platzierungsphase des Fonds startete im November 2014. Bis zum Geschäftsjahresende 2014 erfolgten 128 Zeichnungen. Es bestanden folgende Beteiligungen:

Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0 Euro
Treuhandkommanditistin:	Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
Treugeber-Kommanditisten:	127 Zeichnungen	7.294.000 Euro
<b>Summe Kommanditkapital</b>		<b>7.304.000 Euro</b>
5 % Agio (auf das Kapital der Treugeber-Kommanditisten)		364.700 Euro
<b>Kommanditkapital inklusive Agio</b>		<b>7.668.700 Euro</b>

### 2. Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen

Im Dezember 2014 erfolgte die Beurkundung eines notariellen Angebotes zum Kauf von 94% der Gesellschaftsanteile an der Zweite D.V.I. Berlin Portfolio GmbH (nachfolgend 2. D.V.I.). Diese Gesellschaft ist Eigentümerin des folgenden, für den Immobilienhandel vorgesehenen Portfolios, mit insgesamt 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten:

- Berlin-Moabit, Perleberger Straße 64-66, Lehrter Straße 47, 48 (59 Wohnungen/ 9 Gewerbeeinheiten)
- Berlin-Wedding, Seestraße 62, 62a, 63, 63a (80 Wohnungen/ 1 Gewerbeeinheit)
- Berlin-Schöneberg, Feurigstraße 13, 14 (33 Wohnungen)
- Berlin-Gesundbrunnen, Grüntaler Straße 36/37 (18 Wohnungen)

Der Immobilienwert der v.g. Objekte wurde im Gesellschaftsanteilskaufvertrag mit 22,25 Mio. Euro vereinbart. Für voraussichtlichen Erhaltungsaufwand hat die Ankaufsprüfung Kosten in Höhe von 0,85 Mio. Euro ermittelt.

Als Sicherheitsleistung wurde ein Betrag in Höhe von 1 Mio. Euro vereinbart, welchen eine ZBI Gruppengesellschaft dem ZBI Professional 9 als Darlehen gewährte. Die Sicherheitsleistung ist ein Entgelt für die Bindung des Verkäufers an sein Angebot und eine Absicherung der Verkäufer für den Fall der Nichterfüllung der Kaufverträge.

Der Verkäufer band sich bis zum 30.06.2015 an das notarielle Angebot, wobei jedoch für den Fall, dass das Angebot nicht bis zum 16.03.2015 angenommen wird, vereinbart wurde, dass dem Verkäufer aus der Sicherheitsleistung ein Betrag in Höhe von 0,5 Mio. Euro zusteht und ein Rückzahlungsanspruch in dieser Höhe entfällt.

Zur Minimierung des fondsseitigen Risikos hat das darlehengebende ZBI Gruppenunternehmen für den Fall, dass eine Inanspruchnahme des Verkäufers aus der Sicherheitsleistung geltend gemacht wird, auf die Rückzahlung verzichtet.

### 3. Finanzierung

Zum Jahresende 2014 war ein Darlehen der Komplementärin in Höhe von 0,1 Mio. Euro vereinbart, welches über einen Betrag in Höhe von 0,036 Mio. Euro valutiert war. Der Zinssatz war in Höhe von 4% p.a. vereinbart. Die Laufzeit - ursprünglich bis zum 31.12.2014 vereinbart - war im Dezember um ein Jahr verlängert worden, wobei fondsseitig eine vorzeitige Rückführungsmöglichkeit bestand.

Außerdem bestand das Darlehen einer ZBI Gruppengesellschaft in Höhe von 1 Mio. Euro. Diese Gelder waren als Sicherheitsleistung für die Abgabe des notariellen Angebotes zum Ankauf der Gesellschaftsanteile an der Zweite D.V.I. Berlin Portfolio GmbH zu hinterlegen. Der Zinssatz betrug 1,5% p.a.

### 4. Liquidität

Zum 31.12.2014 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von rd. 0,5 Mio. Euro.

## **5. Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse**

Die Gesellschafterversammlung am 03.11.2014 traf den Beschluss zur Bestellung eines Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften zum 31.12.2014.

## C. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Trotz anhaltender Wirtschaftsschwäche in vielen europäischen Ländern und einem schwierigen geopolitischen Umfeld (Krisen in Ukraine und Nahost) hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 mit einem vom Statistischen Bundesamt errechneten Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,6% insgesamt stabil entwickelt. Im Umfeld einer niedrigen durchschnittlichen Inflationsrate von 0,9%, der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit der Folge eines historisch niedrigen Zinsniveaus, einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau sowie einer günstigen Einkommensentwicklung hat vor allem der Konsum der privaten Haushalte zu dieser Entwicklung beigetragen.

#### b) Markt für Wohnimmobilien

Auf den Markt für Wohnimmobilien wurde im Jahr 2014 nach Berechnungen der Maklerfirma BNP Real Estate Transaktionen von größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) im Wert von 12,7 Mrd. Euro realisiert. Damit verringerte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Rekordjahr 2013 zwar um 13,6%, im langfristigen Vergleich stellt es aber immer noch ein hohes Niveau dar.

Gebremst wurde die Entwicklung vor allem durch eine zunehmende Angebotsverknappung in den Metropolstädten, die auch dazu führte, dass sich das Transaktionsgeschehen zunehmend in Mittelstädte mit hohen Entwicklungspotentialen verlagerte. Gefragt waren dabei zunehmend auch Standorte in Ostdeutschland wie Dresden, Leipzig und Magdeburg.

Bei den Transaktionspreisen und den Mieten für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fort. Der beide Faktoren umfassende Bulwiengesa Immobilienindex 2014 für 125 Städte in Deutschland stieg um 5,1% und erreichte damit den höchsten Jahreswert seit 20 Jahren.

Die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen im Umfeld historisch niedriger Zinsen ließen dabei die Kaufpreise schneller steigen als die Wohnungsmieten. Letztere erhöhten sich nach den Angaben von Bulwiengesa für Neubauwohnungen um durchschnittlich 3,2% und für Bestandswohnungen um durchschnittlich 3,0%. Dabei verzeichneten fast alle in den Index einbezogenen Standorte über der allgemeinen Inflation liegende Steigerungsraten; die höchsten waren aufgrund des knappen Wohnungsangebots wiederum in den Metropolstädten festzustellen.

#### c) Marktentwicklung an den wesentlichen Fondsstandorten

Im Geschäftsjahr 2014 hat der ZBI Professional 9 oder eine seiner Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien im Bestand.

### 2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte die wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption des ZBI Professional 9 mit dem Ziel der Genehmigung der Anlagebedingungen und der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte am 18.08.2014 und die Vertriebszulassung am 10.10.2014. Der Start für den Vertrieb von Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war im November 2014. Bis zum Jahresende 2014 konnten deutlich mehr Gelder als geplant (4 Mio. Euro) eingeworben werden. Das gezeichnete Kapital lag zum 31.12.2014 bei rd. 7,3 Mio. Euro (nominal).

Des Weiteren konnte noch im Jahr 2014 das Startportfolio (Gesellschaftsanteilsverkauf an der 2. D.V.I.) für den ZBI Professional 9 gesichert werden.

Die Entwicklung des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Im Rumpfgeschäftsjahr von 10.04. bis 31.12.2014 erzielte die Gesellschaft ein Ergebnis von -0,937 Mio. Euro. Dieses setzt sich aus einem realisierten Verlust von 0,918 Mio. Euro und Aufwendungen aus Neubewertung der Beteiligungen von 0,019 Mio. Euro zusammen.

Die Aufwendungen in Höhe von 0,918 Mio. Euro bestehen im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen von 0,074 Mio. Euro und den unter sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Marketinggebühren von 0,097 Mio. Euro, Vertriebsunterstützungsgebühren von 0,065 Mio. Euro und Eigenkapitalbeschaffungskosten von 0,652 Mio. Euro

Des Weiteren bestehen noch Zinsaufwendungen von 0,002 Mio. Euro und Abschluss- und Prüfungskosten von 0,020 Mio. Euro.

#### **b) Finanzlage**

Zum 31.12.2014 betragen die Bilanzsumme 2,911 Mio. Euro und das Eigenkapital 0,896 Mio. Euro. Dieses besteht im Wesentlichen aus dem Kommanditkapital in Höhe von 7,29 Mio. Euro und dem Agio in Höhe von 0,365 Mio. Euro abzüglich der ausstehenden, aber noch nicht eingeforderten Einlagen des Kommanditkapitals von -5,8352 Mio. Euro und der realisierten Verluste des Geschäftsjahres von -0,918 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2014 30,8 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,834 Mio. Euro gebildet. Sie setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten und noch nicht in Rechnung gestellte Gebühren und Vertriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 0,133 Mio. Euro und die sonstige Verbindlichkeiten 1,048 Mio. Euro, welche im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten inklusive angefallener Zinsen gegenüber der ZBI Dienstleistungs AG aufgrund einer Sicherheitsleistung aus dem Ankauf der 2. D.V.I. in Höhe von 1,001 Mio. Euro bestehen.

#### **c) Vermögenslage**

Das Vermögen in Höhe von 2,911 Mio. Euro setzt sich im Wesentlichen aus den Forderungen in Höhe von 1,359 Mio. Euro, von welchen 1,355 Mio. Euro noch ausstehende eingeforderten Pflichteinlage der Kommanditisten sind, sowie der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1,000 Mio. Euro zusammen. Die sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich vor allem aus Forderungen gegenüber der 2. D.V.I. aufgrund einer Bindungsentgeltabgabe als Sicherheitsleistung für den Ankauf der 2. D.V.I. in Höhe von 1 Mio. Euro.

Des Weiteren wurden Anschaffungsnebenkosten von 0,052 Mio. Euro in Folge der vorbereitenden Tätigkeiten für die in 2015 erworbene Beteiligung 9 H2 aktiviert sowie Beteiligungen zum Verkehrswert in Höhe von 0,018 Mio. Euro ausgewiesen, welche gegenüber der 9H von 0,016 Mio. Euro und gegenüber der F 901 von 0,002 Mio. Euro bestehen.

Barmittel bestanden zum 31.12.2014 in Höhe von 0,485 Mio. Euro aus täglich verfügbarem Bankguthaben.

### **4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

## D. Nachtragsbericht

In nachfolgendem Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2015 bis einschließlich zum 31.05.2015 enthalten.

### 1. Platzierung

Am 04.02.2015 teilte die BaFin mit, dass gegen die Verwendung des dort eingereichten Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 14.10.2014 keine Einwände bestehen. Mit dem Nachtrag Nr.1 wurden durch die ZBI Fondsmanagement AG wichtige Umstände im Hinblick auf den Verkaufsprospekt bekannt gegeben (Personelle Veränderungen im Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und ZBI Dienstleistungs AG, Auslagerungen auf Dritte, Möglichkeit der außergerichtlichen Streitschlichtung, Ergänzung zur Regelung der Kapitalanlageschlichtungsstellenverordnung (KASchlichtV). Die Veröffentlichung des Nachtrages erfolgte am 16.02.2015 im Bundesanzeiger und am 17.02.2015 auf der Internetseite [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de).

Bis Ende Mai hatte der ZBI Professional 9 Kommanditkapital in Höhe von 38,166 Mio. Euro eingeworben. Das Agio betrug rd. 1,908 Mio. Euro, die Zeichnungssumme inklusive Agio rd. 40,074 Mio. Euro.

### 2. Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen

Im Februar 2015 erfolgte durch den ZBI Professional 9 die Annahme des notariellen Angebotes zum Kauf von 94% der Gesellschaftsanteile an der 2. D.V.I. (siehe hierzu unter II.B.2. dieses Berichtes). Der Besitzübergang erfolgte mit Zahlung des Kaufpreises zum 01.04.2015.

Zu einem Grundstück aus der 2. D.V.I. hatte der Verkäufer bereits Mitte des Jahres 2014 einen Kaufvertrag abgeschlossen, mit welchem ein Teilgrundstück von rd. 387,6 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Seestraße 62, 62a, 63, 63a zu einem Kaufpreis von 0,27 Mio. Euro veräußert wurde. Die vereinbarte Anzahlung von 0,015 Mio. Euro wurde vor Besitzübergang der 2. D.V.I. an den ZBI Professional 9 geleistet, die Restzahlung wurde nach dem Besitzübergang durch die 2. D.V.I. im Mai 2015 vereinnahmt. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 14.05.2015, einen Tag nach Eingang des Gesamtkaufpreises.

Weiter wurden folgende Kaufverträge abgeschlossen, zu denen bis 31.05.2015 der Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt ist:

Für die Bestandsgesellschaft F 901 wurde im April 2015 ein Kaufvertrag zum Erwerb des Objektes Berlin-Mahlsdorf, Hultschiner Damm 158, einem Wohnhaus mit 8 Einheiten, abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt 0,975 Mio. Euro (zzgl. voraussichtlichem Erhaltungsaufwand in Höhe von 0,076 Mio. Euro).

Ebenfalls mit Kaufvertragsabschluss im April 2015 hat die Bestandsgesellschaft F 902 ein Immobilienportfolio in Wuppertal erworben. Die Gesamtinvestition beträgt voraussichtlich 9,53 Mio. Euro, davon Kaufpreis 8,6 Mio. Euro und davon voraussichtlicher Erhaltungsaufwand 0,93 Mio. Euro. Es handelt sich um 215 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten an folgenden Standorten in Wuppertal:

- Elisabethstraße 8-14 (gerade), Emilienstraße 23, 25, Gerdastraße 13-25 (ungerade)
- Gerdastraße 43, 45, 47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9, 47
- Meckelstraße 75-89 (ungerade), Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10 (gerade)

Im Mai 2015 erfolgte ein Kaufvertragsabschluss für die Bestandsgesellschaft F 903. Erworben wurde ein Wohnhaus in Leipzig-Lindenau, Voigtstraße 9-13 (30 Wohneinheiten). Der Kaufpreis beträgt 1,22 Mio. Euro. Hinzu kommt ein voraussichtlicher Erhaltungsaufwand in Höhe von 0,1 Mio. Euro.

Der geplante Gesamtaufwand für alle angekauften Fondsimmobilien liegt inklusive der drei vorab erläuterten Ankäufe, zu denen der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist, bei rd. 35 Mio. Euro, davon rd. 33 Mio. Euro Kaufpreise und rd. 2 Mio. Euro bei Ankauf geplanter Erhaltungsaufwand. Auf Basis des Gesamtaufwandes und der bei Ankauf vereinbarten Jahresnettokalmmieten ergab sich ein Kauffaktor von 16,38fach.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquote an der 2. D.V.I. sind dem ZBI Professional 9 davon rd. 33,6 Mio. Euro wirtschaftlich zuzuordnen.

Zum 31.05.2015 war der ZBI Professional 9 an der 2. D.V.I. beteiligt, welche das Eigentum an 200 Einheiten (davon 190 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 15.668 m<sup>2</sup> (davon 14.768 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) hielt. Zu den von den Gesellschaften F 901, F 902 und F 903 getätigten Ankäufen steht der Besitzübergang noch aus.

### 3. Finanzierung

Die von der Komplementärin ausgereichte Zwischenfinanzierung (für Gründungskosten etc.) in Höhe von 0,1 Mio. Euro wurde im April 2015 inklusive Zinsen zurückgeführt.

Das von einem ZBI Gruppenunternehmen gewährte Darlehen in Höhe von 1 Mio. Euro (Sicherheitsleistung aus Ankauf 2. D.V.I.) wurde ebenfalls inklusive Zinsen im April 2015 zurückbezahlt.

Für den Kauf der Gesellschaftsanteile an der 2. D.V.I. wurde ein Darlehen in Höhe von 16,5 Mio. Euro aufgenommen, für welches die 2. D.V.I., der ZBI Professional 9 und die Minderheitsgesellschafterin der 2. D.V.I. gesamtschuldnerisch haften. Bei dem Darlehen handelt es sich um einen Geldmarkkredit auf Euribor-Basis mit jeweils 3monatiger Zinsbindung. Der anfängliche Zins lag bei 1,241% p.a., die Tilgung ist vierteljährlich gleichbleibend und beträgt 1,1% p.a. aus dem Ursprungsdarlehen.

Die v. g. Finanzierung war die einzige Objektfinanzierung bei Banken und Versicherungen zum 31.05.2015. Für die weiteren Objektankäufe sind Finanzierungen beantragt.

### 4. Immobilienbewirtschaftung

Der Vermietungsstand und die Durchschnittsmiete Wohnen und Gewerbe pro m<sup>2</sup> zum 31.05.2015 stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Vermietungsstand	Vermietungsstand	Durchschnittsmiete Wohnen	Durchschnittsmiete Gewerbe
	nach vermietbarer Fläche	nach Einheiten		
2. D.V.I.	96,89%	96,50%	6,61 Euro/m <sup>2</sup>	7,57 Euro/m <sup>2</sup>

### 5. Liquidität

Zum 31.05.2015 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von rd. 12,3 Mio. Euro. Zusätzlich sind Gelder auf Bankkonten der 2. D.V.I. vorhanden, zu denen im Zuge der Übernahme der Gesellschaft aktuelle Daten bei den kontoführenden Banken angefordert wurden.

### 6. Gesellschafterbeschlüsse

Am 06.02.2015 wurde eine Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren initiiert. Den Anlegern wurde zur Abstimmung die Investitionsmöglichkeit hinsichtlich des Erwerbes von 94% der Gesellschaftsanteile an der 2. D.V.I. vorgelegt. Es erfolgte eine Befürwortung durch die Anleger. Die Beteiligung wurde erworben (siehe hierzu auch unter II.B.2. und II.D.2 dieses Berichtes).

In einer weiteren Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren wurden die Anleger am 08.04.2015 gebeten, über neun Investitionsvorschläge an den Standorten Berlin, Neuss & Düren, Falkensee, Leipzig, Magdeburg und Wuppertal abzustimmen. Alle Investitionsvorschläge wurden durch die Anleger befürwortet. Bis zum 31.05.2015 wurden Kaufverträge zu folgenden Objekten abgeschlossen:

- Berlin-Mahlsdorf, Hultschiner Damm 158
- Leipzig-Lindenau, Voigtstraße 9-13
- Objektpaket Wuppertal

Eine Erläuterung der erworbenen Objekte ist unter II.D.2 in diesem Bericht enthalten.

## E. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

#### a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach Überwindung einer im letzten Quartal 2014 aufgetretenen Wachstumsdelle gehen die jüngsten Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland wieder von einem spürbaren Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 aus. So rechnen Bundesregierung und Sachverständigenrat mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,8% in 2015 und einer Fortsetzung der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und bei den Einkommen sowie einer weiter niedrigen Inflationsrate. Übereinstimmend werden insbesondere das anhaltend positive Konsumklima sowie stärkere Exporte aufgrund des schwachen Euro als Haupttreiber der Entwicklung gesehen.

Auf dem Markt für Wohnimmobilien wird für das Jahr 2015 allgemein eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen und Mieten erwartet, wenn auch auf niedrigerem Niveau als im Jahr 2014. Von diesem Trend sollen wiederum vor allem die wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen aber auch attraktive Städte mittlerer Größe betroffen sein.

#### b) Entwicklung des ZBI Professional 9

Der ZBI Professional 9 befindet sich in der Platzierungs-, Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Ziel ist es einerseits, bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist ein möglichst hohes Beteiligungskapital einzuwerben und das in der Fondskonzeption geplante Kapital von 40 Mio. Euro deutlich zu übersteigen. Geplant ist, zum 31.12.2015 ein Platzierungsvolumen zwischen 80 und 100 Mio. Euro (nominal) zu erreichen. Zum 31.05.2015 hatte der ZBI Professional 9 bereits Kommanditkapital in Höhe von 38,166 Mio. Euro eingeworben (inklusive Agio rd. 40,074 Mio. Euro).

Im Weiteren sollen die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Auf Basis von 40 Mio. Euro Beteiligungskapital waren Kaufpreise inklusive Erhaltungsaufwand in Höhe von rd. 62,8 Mio. Euro geplant. Unter Heranziehung der bei Fondskonzeption zugrunde gelegten Prämissen soll bei dem neu geplanten Platzierungsvolumen ein Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreise und Erhaltungsaufwand) zwischen 125,6 und 157,0 Mio. Euro erreicht werden. Von dem Investitionskapital soll mindestens die Hälfte im Jahr 2015 in Immobilien gebunden werden. Zum 31.05.2015 war ein Gesamtinvestitionsvolumen über rd. 35 Mio. Euro erreicht, weitere Ankäufe waren in Vorbereitung.

Im Jahr 2014 waren Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 2% p.a. auf das Kommanditkapital inklusive Agio geplant, die jedoch infolge des Fondsstartes im November 2014 nicht zum Tragen kamen. Die prognostizierte Anhebung der Auszahlung auf 3% p.a. auf das Kommanditkapital inklusive Agio im Geschäftsjahr 2015 soll erfolgen.

### 2. Risikobericht

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ergeben sich für den AIF Ertragschancen aber auch Risiken. 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, unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen werden.

#### a) Risikomanagementsystem

Im Hinblick auf die laufende Sicherstellung der Risikotragfähigkeit hat die KVG ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie, 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 ausgehend von dem festgelegten strategischen Rahmen in Form der Geschäfts- und Risikostrategie insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien.

Als wesentliche Risiken sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

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 -controlling-Prozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Überwachung, Steuerung und Berichterstattung der wesentlichen Risiken 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.

#### **b) Wesentliche Risiken des AIF**

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

##### **(1) Platzierungsrisiko**

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, ist die Risikosteuerung nicht wie geplant möglich. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren erworbenen Objekten würden sich in einem solchen Fall gegebenenfalls auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF negativ auswirken.

Kosten der Investitionsphase, welche sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich in einem solchen Fall negativ auf die Investitionsquote auswirken mit einer Verminderung der Anlagerentabilität für den Anleger als Folge.

##### **(2) Marktrisiken (Marktpreisrisiken)**

Es besteht das Risiko, dass, z.B. infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert oder dass umgekehrt das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können.

Zudem besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

##### **(3) Fremdfinanzierungsrisiken**

Zu beachten sind hier insbesondere das Aufnahme- und Prolongationsrisiko sowie das Zinsänderungsrisiko. Das Aufnahme- und Prolongationsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht oder nicht in voller Höhe und termingerecht beschafft werden können und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Durch das Zinsänderungsrisiko können sich insbesondere Effekte auf die Ertragslage der Immobilienfonds ergeben.

Zur Begrenzung der Risiken in diesem Bereich wird rechtzeitig vor Objektankauf Kontakt zu potentiellen Bankenpartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Bankenpartner und die Marktgerechtigkeit der Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

##### **(4) Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko als ein weiteres potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs im Geschäftsverlauf von der Liquiditätsplanung entstehen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken wurde für die von der KVG verwalteten Immobilienfonds ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das sicherstellen soll, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

#### (5) Kontrahentenrisiken/ Adressenausfallrisiken/ Gegenparteirisiken

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen.

Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilien (oder Verkäufern bzw. Käufern von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) sowie bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich. Ein wesentliches Risiko entsteht zudem auch aus der laufenden Vermietung der Immobilienobjekte. Eine unzureichende Mieterbonität oder eine nicht adäquate Mieterstruktur beinhalten relevante Ausfallrisiken.

Zur Messung, Steuerung und Minimierung des Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

In Bezug auf Mieter ist infolge einer Fokussierung der verwalteten Immobilienfonds 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.

#### (6) 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. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und -überwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallerfassung implementiert. Sämtliche operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die KVG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. 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.

#### (7) Objektbezogene und standortspezifische Risiken

Objektbezogene Risiken können vor allem aus beim Objektankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen z.B. im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichenden Brandschutz, Vandalismus, das Abwohnen der Objekte durch Mieter und Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken handelt es sich zum einen um für den Standort negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungs- und Migrationsprozesse, und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimage, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebots.

Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, ergeben sich daraus Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

Werden die genannten Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt, kann dies zu überhöhten Ankaufspreisen, nicht geplanten Kosten, steigenden Leerständen, Mietausfällen und Wertminderungen der Immobilien und damit zu niedrigeren Renditen und Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

Um diesen Gefahren entgegen zu steuern, beginnt der Risikocontrolling- und -managementprozess der KVG bereits bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, in deren Rahmen umfassende Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstands ableiten zu können. Zudem achtet die KVG auch bei der Standortauswahl auf eine ausreichende Risikodiversifikation.

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Gleichzeitig überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen im Portfoliomanagement geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig an die Geschäftsleitung berichtet werden. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen abgeleitet und durch die Geschäftsleitung entschieden.

### **c) Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien**

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien einen umfassenden Risikomanagement-Prozess implementiert.

Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, im Rahmen derer Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstands ableiten zu können.

Nachfolgend erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, um eine erfolgreiche Bestandshaltung sicher zu stellen. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Während der laufenden Bestandshaltung überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung im Detail in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen im Portfoliomanagement geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig berichtet werden. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

### **d) Risikobewertung**

Im ZBI Professional 9 sind zum Berichtsstichtag in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien folgende Risiken insbesondere relevant:

Für den ZBI Professional 9 besteht ein Platzierungsrisiko, da sich dieser in der Zeichnungsphase befindet. Aufgrund des bewährten Vertriebsnetzes, der erfolgreichen Platzierung der Vorgängerfonds und der erwarteten hohen Wiederanlagequote von bereits in ZBI Professional Fonds investierten Anlegern, insbesondere aus dem in Abwicklung befindlichen ZBI Professional 4, wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risikos als gering eingestuft.

Das Marktrisiko in quantitativer Sicht in Bezug auf die Anlage des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien beinhaltet für den ZBI Professional 9 grundsätzlich ein potentiell hohes Schadensvolumen und grundsätzlich auch eine maximal mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher in Teilen zu zeitlich verzögerten Investitionen im Fonds führen kann.

Darüber hinaus sind zum Berichtsstichtag noch keine der oben genannten weiteren Risiken (Fremdfinanzierungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken/ Adressenausfallrisiken/ Gegenparteirisiken, Objektbezogene und standortspezifische Risiken) für den ZBI Professional 9 relevant, da der Fonds zum Stichtag keine Investitionen in Immobilien getätigt hatte und sich erst am Anfang der Investitionsphase befindet.

Insgesamt ist demnach aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung der Gesellschaft zu erwarten.

#### **e) Einsatz von Finanzinstrumenten**

Für den ZBI Professional 9 waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

#### **f) Leverages**

Der ZBI Professional 9 befindet sich zum Berichtsstichtag noch am Anfang der Platzierungsphase. Die erste Investition konnte vertraglich bereits gesichert werden, der Zugang erfolgt allerdings erst nachfolgend in 2015. Daher ergibt die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Methodik - Grundlage sind im Rahmen der Startphase des Fonds noch die Bilanzwerte - für den Fonds 9 nach der Commitment-Methode mit 3,25 einen Wert der über der Grenze von 3 liegt. Gemäß aufsichtsrechtlicher Definition weist der ZBI Professional 9 damit eine Hebelkraft in beträchtlichem Umfang auf.

Mit zunehmendem Investitionsvolumen auf Basis des eingeworbenen Eigenkapitals des Fonds wird die Hebelkraft jedoch sukzessive zurückgeführt, so dass das Engagement des Fonds und sein Nettoinventarwert im weiteren Verlauf der Platzierungs- und Investitionsphase nachfolgend in ausgewogenem Verhältnis zu einander stehen werden. Das Risikomanagement wird diesen geplanten Verlauf durchgehend überwachen.

Nach der Brutto-Methode ergibt sich ein Wert von 2,71.

### **3. Chancenbericht**

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer sehr guten Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich als wachstumsstark in Mietentwicklung und Nachfrage erwiesen hat.

Der ZBI Professional 9 tätigt seine Investitionen in diese aktuell gefragte Assetklasse. Bei Umsetzung seiner Anlagestrategie bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung.

### **F. Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis**

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, weisen wir darauf hin, dass die in der Vergangenheit erzielten Erfolge keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Anlage sind.

## G. Spezialgesetzliche Angabepflichten (KAGB)

### 1. Anzahl der umlaufenden Anteile

Das gezeichnete Kapital des ZBI Professional 9 zum Berichtsstichtag betrug 7.304.000 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass 7.304 Anteile im Umlauf waren.

Das zum 31.05.2015 gezeichnete Kapital lag bei 38.166.000 Euro, so dass dann 38.166 Anteile im Umlauf waren.

### 2. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des ZBI Professional 9 fallen grundsätzlich Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Die Anlagebedingungen sieht für das erste Geschäftsjahr eine Mindestvergütung der KVG von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 0,3 Mio. Euro vor. Gewollt war jedoch lediglich für das Jahr 2015 die Vereinbarung, was in dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag (siehe hierzu unter A.4.b)(6) dieses Berichtes) klargestellt werden wird. Die KVG hat für das Geschäftsjahr 2014 keine Fondsverwaltungsgebühren berechnet. Bei den in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Gebühren handelt es sich um die Konzeptionsgebühr der KVG. Im Geschäftsjahr 2014 sind Verwaltungskosten in folgender Höhe angefallen:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	KVG/ Konzeption	74.364,29 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	161.662,00Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	460,00 Euro
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle	540,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>237.026,29 Euro</b>

### 3. Zusätzliche Informationen gem. § 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%. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

#### b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird die Liquidität des AIF überwacht und gesteuert sowie Liquiditätsrisiken identifiziert und bewertet. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird unter anderem die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Gleiches erfolgt bei Verkäufen von Immobilien. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

Ziel ist es, dass immer ausreichend flüssige Mittel zur Begleichung der bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten verfügbar sein müssen. Auf Basis der aus dem Liquiditätsmanagement gewonnenen Kenntnisse werden Maßnahmen definiert, die zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquidität geeignet sind.

#### c) Aktuelles Risikoprofil

Der ZBI Professional 9 wurde im Jahre 2014 aufgelegt. Zum Stichtag 31.12.2014 betrug das Platzierungsvolumen rd. 7,3 Mio. Euro.

Das Startportfolio in Berlin war zum Stichtag 31.12.2014 bereits vertraglich gesichert, weitere Investitionen sollen Anfang 2015 erfolgen.

Investitionsschwerpunkt des AIF wird Berlin sein. Geplant ist auch ein relevanter Anteil an gezielten Investitionen in Metropolregionen in Ostdeutschland.

#### 4. Angaben zur Mitarbeitervergütung

##### a) Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütungen gemäß § 101 (3) Nr. 1 KAGB

Summe der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	951.434,70 Euro
Davon feste Vergütungen	911.434,70 Euro
Davon variable Vergütungen	40.000,00 Euro
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014)	12
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

<sup>1)</sup> Die variablen Vergütungen von 40.000 Euro wurden für das Geschäftsjahr 2013 ausbezahlt und von den damaligen Arbeitgebern der Mitarbeiter an die KVG erstattet

<sup>2)</sup> Inklusive einer geringfügige Beschäftigung

##### b) Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gemäß § 101 (3) Nr. 2 KAGB

Summe der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	519.126,32 Euro
Davon an Führungskräfte	519.126,32 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 Euro

#### 5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Durch die erst Ende des Jahres 2014 gestartete Platzierungsphase wird auf Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

### **III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Abs. 2 S 5, § 289 Abs. 1 S 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 30.06.2015

#### **ZBI Fondsmanagement AG**



Dirk Meißner



Michiko Schöller

#### **IV. Vermerk des Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB**

*An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft*

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 10. April bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

##### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

##### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

##### *Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 10. April bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 30. Juni 2015

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle  
Wirtschaftsprüfer