




# ZBI Professional 10

## Jahresbericht 2015/16

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Zehnte 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 .....	4
A.	Bilanz.....	4
B.	Gewinn- und Verlustrechnung .....	5
C.	Anhang .....	6
1.	Allgemeine Angaben .....	6
2.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	6
3.	Angaben zur Bilanz .....	7
4.	Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft .....	8
5.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	8
6.	Ergänzende Angaben nach KARBV.....	8
7.	Ergänzende Angaben nach KAGB.....	9
8.	Sonstige Angaben .....	10
II.	Lagebericht .....	14
A.	Grundlagen des Unternehmens.....	14
1.	Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen .....	14
2.	Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF .....	15
3.	Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	16
B.	Wirtschafts- und Tätigkeitsberichtsbericht .....	18
1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	18
2.	Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum.....	18
3.	Geschäftsverlauf .....	19
4.	Lage der Gesellschaft .....	19
C.	Nachtragsbericht.....	21
D.	Risikobericht .....	22
1.	Risikomanagementsystem .....	22
2.	Wesentliche Risiken des AIF.....	22
3.	Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien .....	24
4.	Risikobewertung.....	25
5.	Einsatz von Finanzinstrumenten .....	25
E.	Prognosebericht.....	26
F.	Sonstige Angaben .....	27
1.	Belastung mit Verwaltungskosten nach § 23 Absatz 2 Nummer 6 in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Satz 2 KARBV.....	27
2.	Vergütungsbericht nach § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB .....	27
3.	Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB.....	27
4.	Leverage nach § 300 Absatz 2 KAGB .....	28
5.	Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB .....	29
III.	Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB .....	30
IV.	Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB .....	31

## I. Jahresabschluss

### A. Bilanz

	Geschäftsjahr 30.06.2016  in Euro	Anteil am Fonds- vermögen in %	21.08.2015  in Euro	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen	22.786,45	2,75	0,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	929.930,05	112,06	0,00	0,00
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	901.750,00	108,66	10.000,00	100,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.854.466,50</b>		<b>10.000,00</b>	100,00
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen	920.412,58	110,91	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.148,98	12,55	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere	60,25	0,01	0,00	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	292.808,24	35,28	10.000,00	100,00
- Kapitalrücklagen	552.250,00	66,55	0,00	0,00
- Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	<u>-15.213,55</u>	<u>-1,83</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Summe Eigenkapital	829.844,69	100,00	10.000,00	100,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.854.466,50</b>		<b>10.000,00</b>	100,00

**B. Gewinn- und Verlustrechnung**

	Rumpfgeschäftsjahr 2015/2016 in Euro
<b>I. Investmenttätigkeit</b>	
<b>1. Aufwendungen</b>	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-520,09
b) Verwaltungsvergütung	-87.500,00
c) Verwahrstellenvergütung	-23.800,02
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-18.445,00
e) Sonstige Aufwendungen	-1.795.926,65
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-1.926.191,76</b>
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.926.191,76</b>
<b>3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.926.191,76</b>
<b>4. Zeitwertänderung</b>	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-15.213,55
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-15.213,55</b>
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.941.405,31</b>

## **C. Anhang**

### **1. Allgemeine Angaben**

#### **a) Firma, Sitz und Handelsregister**

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 10, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10490 erfolgt.

#### **b) Gegenstand des Unternehmens**

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

#### **c) 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 am 03.03.2016 mit der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Komplementärin alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die KVG übertragen.

#### **d) Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags am 1. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni. Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 21.08.2015 errichtet. Damit betrifft der vorliegende Jahresabschluss ein Rumpfgeschäftsjahr.

#### **e) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung**

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

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

### **2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Fondsgesellschaft erwirbt und hält grundsätzlich selbst keine Immobilien, sondern beteiligt sich an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB.

Bis zum 30.06.2016 hatten die Beteiligungsgesellschaften noch keine Immobilien erworben und es waren auch noch keine Anschaffungsnebenkosten angefallen, so dass hierzu keine Angaben zu machen sind. Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände sowie der Rückstellungen und Schulden in den Vermögensaufstellungen erfolgen analog den nachfolgend dargestellten Grundsätzen für die entsprechenden Posten der Fondsgesellschaft.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert, die Forderungen zum Verkehrswert, der dem Nennwert entspricht, bilanziert.

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag dotiert.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### a) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält zum 30.06.2016 direkte Beteiligungen an zwei Anfang des Jahres 2016 gegründeten Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB. In der nachfolgenden Übersicht sind diese nach § 285 Satz 1 Nummer 11 HGB und die ergänzenden Angaben nach § 158 Satz 2 in Verbindung mit § 148 Absatz 2 KAGB dargestellt.

Ifd. Nr.	Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Gründungsdatum	Kaufpreis der Beteiligung in Euro	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in Euro	Jahresergebnis 2015/ 2016 in Euro	Verkehrswert der Beteiligung in Euro
1	ZBI F 1001 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1001	25.01.2016	10.000,00	100,00%	4.668,42	-7.311,58	4.668,42
2	ZBI Fonds 10 H / GmbH, Erlangen	10 H	12.02.2016	25.000,00	100,00%	18.098,03	-7.901,97	18.098,03
<b>Summe</b>						<b>22.766,45</b>	<b>-15.213,55</b>	<b>22.766,45</b>

Die in der Rechtsform der GmbH & Co. KG errichtete Bestandsgesellschaft F 1001 soll Immobilien erwerben, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Geschäftszweck der 10 H / GmbH ist der gewerbliche Grundstückshandel.

Der Kaufpreis entspricht dem Gründungskapital der Gesellschaften. Von der ZBI Professional 10 zu tragende Anschaffungsnebenkosten sind nicht angefallen.

Als Gesellschaftskapital wird das handelsrechtliche Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften zum 30.06.2016 ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Beteiligungen zum 30.06.2016 entspricht dem handelsrechtlichen Eigenkapital, da die ZBI Professional 100% der Geschäftsanteile hält und die Vermögensgegenstände und Schulden in den Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften nach gleichen Grundsätzen zu bewerten waren wie im Handelsrecht.

Die Beteiligungsgesellschaften haben zum 30.06.2016 noch keine Immobilien erworben. Es ergeben sich deshalb keine ergänzenden Angaben für Immobilieninvestitionen nach § 25 Abs. 5 KARBV.

#### b) Übrige Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** (0,930 Mio. Euro) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Erlangen. Sie resultieren aus Einzahlungen von Anlegern.

Vom Gesamtbetrag der **eingeforderten, ausstehenden Pflichtenlagen** (0,902 Mio. Euro) waren am 30.06.2016 0,129 Mio. Euro bereits auf dem Treuhandkonto einbezahlt, aber noch nicht auf das Fondskonto ausgekehrt. Die restlichen 0,773 Mio. Euro waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vollständig beglichen.

Die **Rückstellungen** (0,920 Mio. Euro) wurden für noch nicht abgerechnete Vertriebsprovisionen, für die Eigenkapitalbeschaffung (0,575 Mio. Euro), Vergütungen für die Vertriebsunterstützung durch ZBI Vertriebs AG (0,292 Mio. Euro), Konzeptionsgebühren (0,028 Mio. Euro), Gebühren für die Platzierungsgarantie der ZBI Zentral Boden Immobilien AG (0,007 Mio. Euro) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (0,018 Mio. Euro) gebildet.

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** (0,104 Mio. Euro) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus abgerechneten, nach dem Bilanzstichtag bezahlten Vergütungen für die Fondskonzeption (0,073 Mio. Euro), den Vertrieb und die Vertriebsunterstützung (0,021 Mio. Euro) sowie für die Verwahrstelle (0,008 Mio. Euro) und die Fondsbuchhaltung (0,002 Mio. Euro).

Die **Restlaufzeit** sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

**c) Eigenkapital**

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

Der innerhalb des Kapitalanteils der Kommanditisten ausgewiesene Kapitalanteil (0,293 Mio. Euro) ergibt sich aus den gezeichneten und einbezahlten bzw. eingeforderten Kommanditeinlagen in Höhe von 2,219 Mio. Euro und dem gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags den Kommanditisten zugewiesenen realisierten Verlust des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von 1,926 Mio. Euro.

Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10% der auf den jeweiligen Anleger entfallenden Kommanditeinlage.

Unter den Kapitalrücklagen (0,552 Mio. Euro) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

Zum 30.06.2016 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

**5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung****a) Realisiertes Ergebnis**

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 520,09 Euro sind für Zwischenfinanzierungen der Komplementärin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH angefallen.

Die **Verwaltungsvergütung** (0,088 Mio. Euro) und die **Verwahrstellungsvergütung** (0,024 Mio. Euro) betreffen die zeitanteilig ab Vertriebsstart am 16.03.2016 bis 30.06.2016 berechneten Mindestvergütungen für die kollektive Vermögensverwaltung durch die KVG und die Wahrnehmung der Aufgaben der Verwahrstelle durch die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH.

Die **sonstigen Aufwendungen** (1,796 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus Vertriebsprovisionen für die Eigenkapitalbeschaffung (1,325 Mio. Euro), Vergütungen für die Vertriebsunterstützung durch die KVG und Dritte (0,329 Mio. Euro), Konzeptionsgebühren (0,131 Mio. Euro), Gebühren für die Platzierungsgarantie der ZBI Zentral Boden Immobilien AG (0,007 Mio. Euro) sowie Kosten der Fondsbuchhaltung und verschiedene übrige Aufwendungen (0,004 Mio. Euro).

**b) Nicht realisiertes Ergebnis**

Die Aufwendungen aus der Neubewertung (0,015 Mio. Euro) resultieren aus Anfangsverlusten der Beteiligungsgesellschaften F 1001 und 10 H.

**6. Ergänzende Angaben nach KARBV****a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV**

	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-1.926.191,76	-1.926.191,76
2. Gutschrift auf Verlustvortragskonten	0,00	0,00	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	1.926.191,76	1.926.191,76
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitskonto	0,00	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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

	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	0,00	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	1.869.500,00	1.869.500,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.926.191,76	-1.926.191,76
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-15.213,55	-15.213,55
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	901.750,00	901.750,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>829.844,69</b>	<b>829.844,69</b>

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

	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin) in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	11.055.000,00	11.055.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlage	0,00	-8.836.000,00	-8.836.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	552.250,00	552.250,00
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	0,00	0,00
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-1.926.191,76	-1.926.191,76
- nicht realisiertes Ergebnis aus Neubewertung	0,00	-15.213,55	-15.213,55
<b>Stand 30.06.2016</b>	<b>0,00</b>	<b>829.844,69</b>	<b>829.844,69</b>

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

Zum 30.06.2016 beläuft sich das Fondsvermögen (Nettoinventarwert) auf 829.844,69 Euro. Der AIF wurde zum 16.03.2016 aufgelegt, Vorjahresvergleichszahlen liegen deshalb nicht vor.

**7. Ergänzende Angaben nach KAGB****a) Geschäfte nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KAGB**

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

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

**b) Umlaufende Anteile und Wert eines Anteils nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 KAGB**

Zum 30.06.2016 befanden sich 11.055 Anteile im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro. Bezogen auf den Nettoinventarwert von 829.844,69 Euro errechnet sich daraus ein Anteilswert von 75,07 Euro.

Dieser Wert ist zum einen durch nicht eingeforderte Einlagen in Höhe von 8,836 Mio. Euro und zum anderen durch die Ermittlung der Konzeptions- und Platzierungskosten auf Basis der ausgegebenen Kommanditeinlagen stark negativ beeinflusst und in der Platzierungsphase nicht als Maßstab zur Beurteilung des tatsächlichen Werts einer Fondsbeteiligung geeignet.

**c) Gesamtkostenquote gemäß § 101 Absatz 2 Nummer 1 KAGB**

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 31,8% und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Rumpfgeschäftsjahr 2015/16 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (Fondsvermögen), errechnet aus dem Nettoinventarwert zu Beginn (10.000,00 Euro) und Ende (829.844,69 Euro) des Rumpfgeschäftsjahres.

Wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Gesamtkostenquote im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr haben die vereinbarten Mindestvergütungen für die Fondsverwaltung und die Verwahrstelle (vgl. nachfolgenden Abschnitt).

**d) Angaben zu Pauschalvergütungen gemäß § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB**

Im Rumpfgeschäftsjahr 2015/16 sind folgenden Vergütungen im Sinne des § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB angefallen:

Die Gesellschaft hat mit der ZBI Fondsmanagement AG (KVG) für die Fondsverwaltung und der Asservandum Rechtsanwalts GmbH für die Übernahme der Aufgaben der Verwahrstelle vom Zeitpunkt der Fondsaufgabe am 16.03.2016 bis zum 31.12.2018 eine pauschale Mindestvergütung in Höhe von 0,300 Mio. Euro p.a. (KVG) bzw. in Höhe von 0,071 Mio. Euro p.a. (Verwahrstelle) vereinbart. Im Rumpfgeschäftsjahr 2015/16 sind danach Vergütungen in Höhe von 0,088 Mio. Euro (KVG) und in Höhe von 0,024 Mio. Euro (Verwahrstelle) angefallen.

**e) Angaben zu Rückvergütungen gemäß § 101 Absatz 2 Nummer 3 KAGB**

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

**f) Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen gemäß § 101 Absatz 2 Nummer 4 KAGB**

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

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

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 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 § 11 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) 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.

Gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages werden die auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlage) und II (Ausgabeaufschlag) gebuchten Beträge ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten bis einschließlich 31.12.2016 mit 4% p.a. und ab 01.01.2017 mit 6% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in § 11 Absatz 1 niedergelegten Verteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht.

Gewinne der Gesellschafter werden nach § 11 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages solange im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich verteilten Verluste zugewiesen wurden. Verbleibende Restgewinne werden gemäß § 11 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt.

Darüber hinaus ist folgende Regelung zu beachten: Gemäß § 7 Absatz 8 der Anlagebedingungen kann die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 50% des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4% p.a. bis 31.12.2016 und 6% p.a. ab 01.01.2017 auf das Kapitalkonto I = Kommanditeinlage und II = Ausgabeaufschlag des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Fondsgesellschaft.

## **b) Entnahmen und anrechenbare Steuern**

### **(1) Entnahmen**

Über Entnahmen entscheidet gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages die Fondsverwaltung (KVG). Gemäß § 8 der Anlagebedingungen soll 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.

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 01.03.2016 Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. (bis 31.12.2016), von 4% p.a. (ab 01.01.2017 bis 31.12.2021 und von 5% p.a. (ab 01.01.2022) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital und den Ausgabeaufschlag.

Die erste Auszahlung von 3% erfolgte nach dem Rumpfgeschäftsjahr 2015/2016 und wurde zum 31.07.2016 geleistet.

### **(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.

## **c) Steuerliche Verhältnisse**

### **(1) Finanzamt**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Erlangen geführt.

### **(2) Betriebsprüfung**

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden. Bezüglich der Vorgängerfonds ZBI Professional 1 bis 5 wurden in den abgeschlossenen Betriebsprüfungen (ZBI Professional 1 bis 3 jeweils geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2011, ZBI Professional 4 geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2015, ZBI Professional 5 geprüft bis einschließlich Geschäftsjahr 2012) die steuerlichen Konzepte der jeweiligen Fonds ohne Beanstandungen akzeptiert. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen Ergebnissen gab es keine Änderungen.

### **(3) Einkommensteuer**

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 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.

Die Verlustabzugsbeschränkungen des § 15 b EStG finden keine Anwendung, da die prognostizierten Anfangsverluste weniger als 10% des Eigenkapitals betragen. Anfangsverluste können deshalb sofort mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden, sofern entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind.

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).

#### d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

#### e) Organe und Vertragspartner

##### (1) 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 (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-ag.de

##### (2) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender), Herr Carsten Schimmel (seit 29.08.2016),

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

##### (3) 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

(4) Verwahrstelle

**Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

(5) Vertriebskoordination

**ZBI Vertriebs AG**

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

**f) Anlegerausschuss**

Gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kann auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) ein aus fünf Personen bestehender Anlegerausschuss gewählt werden. Die Amtszeit des Anlegerausschusses beginnt mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat.

Für den ZBI Professional 10 wurde noch kein Anlegerausschuss bestellt. Seine Wahl ist auf der ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am Dienstag, 24.01.2017 vorgesehen. Anleger, die Interesse an der Kandidatur als Anlegerausschussmitglied haben, können der KVG vor der Gesellschafterversammlung eine Kurzbewerbung zur Verfügung stellen.

Erlangen, den 15.11.2016

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



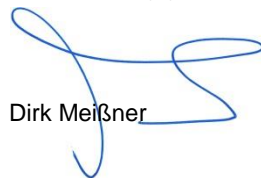
Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

**ZBI Fondsmanagement AG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dirk Meißner



Carsten Schimmel



Michiko Schöller

## II. Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

##### a) Firma und Sitz

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

##### b) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Professional 10 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

##### c) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 21.08.2015 in Verbindung mit den Anlagebedingungen. Die im Verkaufsprospekt dargestellten Anlagebedingungen wurden infolge der Regelungen des OGAW-V-Umsetzungsgesetzes geändert und im September 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt. Die geänderten Anlagebedingungen sind am 01.11.2016 in Kraft getreten.

##### d) Handelsregister

Amtsgericht Fürth, HRA 10490

##### e) Beginn und Ende der Zeichnungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Zeichnungsphase des AIF begann am 16.03.2016. Die Fondsverwaltung ist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ermächtigt, die Zeichnungsphase bis längstens zum 31.12.2017 zu verlängern. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat die ZBI Fondsmanagement AG von ihrem Recht Gebrauch gemacht und die ursprünglich bis zum 31.12.2016 gesetzte Zeichnungsfrist bis 30.09.2017 verlängert.

Die Dauer der Gesellschaft ist festgelegt bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist. 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 Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um bis zu drei Jahre, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf der Festlaufzeit nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegt.

##### f) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		<b>Kapital per 30.06.2016</b>
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0 Euro
Kommanditisten:	- Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
	- Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 253 Treuhandverträgen	11.045.000 Euro
<b>Summe</b>		<b>11.055.000 Euro</b>

Die Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag lag zum 30.06.2016 bei 11,607 Mio. Euro. Das Kapital war zum 30.06.2016 in Höhe von 1,601 Mio. Euro und das Agio in Höhe von 0,398 Mio. einbezahlt, wobei ein Großteil der Einlagen bei den Anlegern noch nicht angefordert war. Es bestanden offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 0,902 Mio. Euro, welche bis zur Erstellung dieses Berichts einbezahlt wurden.

##### g) Hafteinlage

Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages entspricht die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten und die einzutragende Haftsumme für Direkt-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

## 2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

Der AIF darf entsprechend den in § 1 seiner Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze in Immobilien, in Anteilen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB in der ab dem 18.03.2016 geltenden Fassung).

Die vorgenannte Regelung ist mit Wirkung zum 01.11.2016 in Kraft getreten. Aufgenommen wurde die Möglichkeit, in Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB in der ab dem 18.03.2016 geltenden Fassung, zu investieren. Die in den ursprünglichen Anlagebedingungen vorgesehene Möglichkeit, Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIFs, deren Anlagepolitik ausschließlich in der Vergabe von Darlehen zur Ankaufsfinanzierung von Vermögensgegenständen liegt, zu erwerben, ist damit entfallen.

Unter Immobilien sind 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 Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Anlageziel des AIF ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungsgesellschaften im Wege des Asset Deals (Immobilienkauf) oder Share Deals (Gesellschaftsanteilskauf) zu tätigen. Dabei sollen sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien am Fondslaufzeitende Erträge generiert werden. Mittelbare Immobilieninvestitionen über Immobilien-Gesellschaften 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.

Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. Gesellschaftsanteilen im Rahmen der Fondsabwicklung erzielt werden.

Die Investition erfolgt gemäß § 2 der Anlagebedingungen nach dem Grundsatz der Risikomischung innerhalb der folgenden Anlagegrenzen: Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Sachwerte in Form von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen: Mindestens 55% des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar in Wohnimmobilien, mindestens 5% des investierten Kapitals unmittelbar oder mittelbar in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 100% des in „Sachwerten“ in Form von Immobilien und Immobiliengesellschaften investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland angelegt.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in einem Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 250.000 Euro angelegt.

Eine Investition erfolgt dabei in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („Neubauten“) und Bestandsgebäude/ Altbauten. Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30% des investierten Kapitals nicht überschreiten. Bei Investitionen in Immobiliengesellschaften wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Anteile oder Aktien dieser Immobiliengesellschaften investiert werden, an denen der AIF sodann mindestens 80% der Anteile oder Aktien halten wird.

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 und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

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

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

Außerdem kommt dem Kapitaldienst im Hinblick auf seine Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, 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 Zinsbindungsausläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

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

### **3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die ZBI Fondsmanagement AG wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 03.03.2016 mit der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt. Die Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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, 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 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 nach einer im Juli 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung 1.000.000 Euro und ist vollständig einbezahlt.

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

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

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Erteilung der Vertriebszulassung am 11.03.2016 und endet mit dem Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation des AIF beendet wird.

##### **(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:

<b>Vertrag vom</b>	<b>Vertrag über</b>	<b>Vertragsbeginn</b>
20.04.2016	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	01.05.2016
05.04.2016	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	05.04.2016
12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen	12.11.2015
11.01.2016	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2015
06.04.2016	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	06.04.2016

## (6) Gebühren

Für ihre gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag geschuldete Tätigkeit erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 1,58%, bezogen auf die nachfolgend definierte Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2018 beträgt die Vergütung mindestens 300.000 Euro p.a. (jeweils inklusive gesetzliche Umsatzsteuer, soweit diese anfällt). Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr.

Nebenkosten und Aufwendungen (z.B. Kosten für Gesellschafterversammlungen, Kosten des Anlegerausschusses, Druckkosten Portokosten etc.), die der KVG im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Fondsgesellschaft entstehen, werden dieser auf Einzelabrechnungsbasis erstattet. Diese Kostenerstattung ist jährlich auf maximal 0,92% (inklusive Umsatzsteuer) bezogen auf die im Vorabsatz erläuterte Bemessungsgrundlage begrenzt.

Ab dem Zeitpunkt der Liquidationseröffnung erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 4% p.a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer soweit diese anfällt) bezogen auf die vorstehend definierte Bemessungsgrundlage.

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 4% p.a. bis 31.12.2016 und 6,5% p.a. ab 01.01.2017 übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Diese erfolgsabhängige Vergütung beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode, welche identisch ist mit der Fondslaufzeit. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

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. Wirtschafts- und Tätigkeitsberichtsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit etwa drei Jahren auf einem moderaten aber stabilen Wachstumskurs, der sich im 1. Halbjahr 2016 fortsetzte. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Pressemitteilung vom 24.08.2016 zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2016) stieg das Bruttoinlandsprodukt kalender- und preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr im 1. Quartal 2016 um 1,9% und im 2. Quartal 2016 um 1,8%, nachdem bereits in den Jahren 2014 und 2015 Zuwächse von 1,6% bzw. 1,7% verzeichnet werden konnten.

Auch auf dem Arbeitsmarkt setzte sich die günstige Entwicklung mit einem Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen um 529.000 Personen oder 1,2% gegenüber dem Vorjahresmonat fort. Gleichzeitig ist nach den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote von 6,7% Ende 2014 über 6,4% Ende 2015 auf 5,9% im Juni 2016 gesunken und erreichte damit einen seit der Wiedervereinigung historisch niedrigen Stand.

Getragen wird die wirtschaftliche Entwicklung vor allem durch die Binnenwirtschaft, insbesondere von den durch die gute Arbeitsmarktlage und einen deutlichen Anstieg der verfügbaren Realeinkommen der Haushalte getriebenen privaten Konsumausgaben. Daneben trugen infolge des Flüchtlingszustroms die staatlichen Konsumausgaben sowie die aufgrund der Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus anziehenden Wohnungsbauinvestitionen zu der positiven Entwicklung bei.

#### b) Wohnungsmarkt

Auf dem Wohnungsmarkt zogen nach dem vom Internetportal Immobilienscout24 regelmäßig erhobenen IMX-Immobilienindex die **Angebotspreise und -mieten** aufgrund hoher Nachfrage und knappen Angebots im 1. Halbjahr 2016 weiter an, wobei die Angebotspreise erneut stärker gestiegen sind als die Mieten. Die Angebotspreise für Bestandswohnungen verzeichneten dabei höhere Zuwächse als die Preise für Neubauwohnungen. Überdurchschnittliche Miet- und Preissteigerungen waren infolge zuzugsbedingten Bevölkerungswachstums und trotz steigender Wohnungsbautätigkeit weiterhin in den Ballungszentren festzustellen, während in Schrumpfs- und strukturschwachen Regionen auch sinkende Preise und Mieten nicht auszuschließen sind.

Bei den **Wohninvestments** stellte sich nach einem durch drei Unternehmenszusammenschlüssen bzw. –übernahmen geprägten Rekordniveau im 1. Halbjahr 2015 eine gewisse Marktberuhigung ein. Nach Angaben der Maklerfirma CBRE wurde im 1. Halbjahr 2016 mit Paketgeschäften ab 50 Wohneinheiten ein Handelsvolumen von 4,5 Mrd. Euro erzielt. Das liegt - trotz eines weiterhin dynamischen Marktgeschehens - auch ohne Berücksichtigung der Großtransaktionen des Vorjahres unter dem Vorjahresniveau. Ursache ist anhaltende Angebotsverknappung insbesondere bei großvolumigen Wohnportfolien. Angetrieben wird der Markt laut CBRE derzeit vor allem durch die fortschreitende Portfoliooptimierung großer Wohnungsunternehmen, die steigende Attraktivität ostdeutscher Großstädte und Angebote außerhalb der großen Metropolen. Daneben gewinnen Produktentwicklungen im Vergleich zum Bestandssegment zunehmend an Bedeutung.

### 2. Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2015/ 2016 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse vom 01.07.2016 bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht ab Seite 21 unter II.C Nachtragsbericht dargestellt.

#### a) Zeichnungsphase

Die Zeichnungsphase des AIF startete am 16.03.2016. Zum 30.06.2016 waren mit Anlegern 253 Zeichnungsverträge geschlossen (vgl. Punkt II.A.1.f) auf Seite 14).

#### b) Investitionen / Finanzierung/ Immobilienbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag 30.06.2016 hatten der AIF bzw. seine Beteiligungsgesellschaften noch keine Immobilien angekauft.

### c) Liquidität

Zum 30.06.2016 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften gemäß den Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 0,966 Mio. Euro. Davon standen 0,949 Mio. Euro auf der Investitionsebene und 0,017 Mio. Euro auf der Bewirtschaftungsebene zur Verfügung.

### d) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung der Gründungsgesellschafter vom 16.03.2016 hat die Bestellung der Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30.06.2016 beschlossen.

Die im schriftlichen Verfahren durchgeführte außerordentliche Gesellschafterversammlung vom 31.05.2016 hat ihre Auswahlempfehlung zu einem Objekt in Erfurt, Feldstraße/ Stollbergstraße gegeben. Der Investitionsvorschlag wurde befürwortet, konnte jedoch nicht realisiert werden, da die Beteiligungsgesellschaft des ZBI Professional 10 im Bieterverfahren nicht den Zuschlag erhalten hat. Details zu den hierfür entstandenen Kosten siehe im Nachtragsbericht unter II.C.b) auf Seite 21 dieses Berichtes.

Ebenfalls im schriftlichen Verfahren wurde am 22.06.2016 eine außerordentliche Gesellschafterversammlung durchgeführt, welche im Rahmen ihrer Auswahlempfehlung die Investition in ein Objektpaket in Nürnberg befürwortete. Der Ankauf ist am 01.07.2016 erfolgt. Details siehe im Nachtragsbericht unter II.C.b) auf Seite 21 dieses Berichtes.

## 3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2015/ 2016 erfolgte die wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption des ZBI Professional 10 mit dem Ziel der Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle sowie der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Genehmigung der Anlagebedingungen/ der Verwahrstelle erfolgte am 01.02.2016. Die Vertriebszulassung wurde am 11.03.2016 erteilt.

Der Start für den Vertrieb von Fondsanteilen (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 16.03.2016. Bis zum Ende des Geschäftsjahres am 30.06.2016 konnten 11,055 Mio. Euro Kommanditkapital (nominal) eingeworben werden.

Darüber hinaus konnte Ende Juni das Portfolio Nürnberg mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 19,850 Mio. Euro für die Immobilien-Gesellschaft 10 H zum Ankauf gesichert werden.

Die Entwicklung des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen.

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, weisen wir darauf hin, dass frühere Wertentwicklungen kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen sind.

## 4. Lage der Gesellschaft

### a) Ertragslage

In ihrem ersten Geschäftsjahr und Rumpfgeschäftsjahr vom 21.08.2015 bis 30.06.2016 weist die Gesellschaft ein negatives Ergebnis in Höhe von -1,941 Mio. Euro aus, das sich aus einem realisierten Ergebnis von -1,926 Mio. Euro und einem nicht realisierten Ergebnis von -0,015 Mio. Euro zusammensetzt.

Das negative realisierte Ergebnis ist konzeptionsbedingt und auf Einmalaufwendungen für die Fondskonzeption und Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1,792 Mio. Euro sowie laufende Kosten in Höhe von 0,134 Mio. Euro, insbesondere für die Fondsverwaltung, die Verwahrstelle, die Buchführung, den Jahresabschluss und in geringem Umfang für Zwischenfinanzierungen, zurückzuführen.

Das nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Beteiligungsbewertung und ist auf Anfangsverluste der beiden gehaltenen Immobilien-Gesellschaften F 1001 und 10 H zurückzuführen.

**b) Finanzlage****(1) Kapitalstruktur**

Zum 30.06.2016 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 0,830 Mio. Euro und das Fremdkapital, bestehend aus kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten, 1,024 Mio. Euro.

Das Eigenkapital umfasst die Kapitalanteile der Kommanditisten. Diese setzen sich aus den gezeichneten Kommanditeinlagen in Höhe von 11,055 Mio. Euro, abzüglich noch nicht eingeforderter Beträge von 8,836 Mio. Euro, dem als Kapitalrücklage ausgewiesenen 5%igen Ausgabeaufschlag auf die gezeichneten Einlagen von 0,552 Mio. Euro sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres von -1,941 Mio. Euro zusammen.

Die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen noch zu zahlende Vergütungen und Gebühren.

**(2) Investitionen**

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr tätigte die Gesellschaft Investitionen in ihre Beteiligungsgesellschaften in Form von Einlagen in Höhe von 0,038 Mio. Euro. Hiervon entfallen 0,035 Mio. Euro auf gesellschaftsvertragliche Pflichteinlagen und 0,003 Mio. Euro auf freie Einlagen zur Liquiditätsüberbrückung.

**(3) Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 30.06.2016 über freie Liquidität in Höhe von 0,930 Mio. Euro. Durch die zeitgerechte Einforderung gezeichneter Kommanditeinlagen konnte der ZBI Professional 10 während des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen.

**c) Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist durch die Platzierungsphase geprägt. Wesentliche Vermögensposten sind liquide Mittel in Höhe von 0,930 Mio. Euro und ausstehende Kommanditeinlagen (inklusive Agio) in Höhe von 0,902 Mio. Euro.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

**e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche abhängig sind vom 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.

Eine Steuerung der Gesellschaft über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

## C. Nachtragsbericht

In nachfolgendem Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2016 bis einschließlich zum 02.11.2016 enthalten. Stichtagsbezogene Auswertungen beziehen sich auf den 30.09.2016.

### a) Zeichnungsphase

Bis Ende September 2016 hatte der AIF Kommanditkapital in Höhe von 23,588 Mio. Euro eingeworben. Das Agio betrug 1,179 Mio. Euro, die Zeichnungssumme inklusive Agio 24,767 Mio. Euro.

### b) Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen

Der nachfolgend beschriebene Objektankauf ist nach dem 30.06.2016 erfolgt:

#### Immobilien-Gesellschaft 10 H (Handel)

Im Juni 2016 erfolgte die Beurkundung eines Kaufvertrages für ein Objektpaket in Nürnberg, welcher mit Ausübungserklärung vom 01.07.2016 für die Immobilien Gesellschaft 10 H erworben wurde. Es handelt sich hierbei um 146 Wohn- und 12 Gewerbeeinheiten. Der Nutzen-/Lastenwechsel ist bei diesem Objekt noch nicht erfolgt, daher befand sich zum Stichtag 30.09.2016 noch keine Immobilie im Bestand des AIF.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Stand 30.09.2016 zum geplanten Gesamtaufwand für die Immobilien der Beteiligungsgesellschaften des AIF dargestellt. Es handelt sich hierbei um den vorstehend erläuterten Ankauf, zu dem der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist:

Investitionsbereich	Kaufpreis in Mio. Euro	geplanter Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage in Mio. Euro	geplanter Gesamtaufwand in Mio. Euro
Immobilien-Gesellschaften Bestand	0	0	0
Immobilien-Gesellschaften Handel	19,850	2,854	22,704
<b>Summe</b>	<b>19,850</b>	<b>2,854</b>	<b>22,704</b>
<b>Kauffaktor</b> (auf Basis der zum Ankaufszeitpunkt vereinbarten Jahresnettokalmmieten)			<b>21,71fach</b>

#### Nordstern Real Estate GmbH (Share Deal)

Die Beurkundung des Kaufvertrages für das Objektpaket Flensburg (8 Objekte) und Rendsburg (6 Objekte) fand Ende Oktober 2016 statt. Hierbei handelt es sich um insgesamt 993 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten. Der dem Beteiligungserwerb zugrunde gelegte Kaufpreis für die Objekte beträgt 54,000 Mio. Euro. An Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage wurden 4,445 Mio. Euro eingeplant. Die Zahlung des Kaufpreises soll im Dezember 2016 erfolgen.

#### Nicht realisierte Objektankäufe

Für das nicht realisierte Objekt in Erfurt Feldstraße/ Stollbergstraße sind im III. Quartal 2016 Kosten („Break-up Fee“) der Dienstleister für den hierfür bereits getätigten Aufwand entstanden. Diese Kosten wurden entsprechend den vertraglichen Bestimmungen dem AIF bzw. dessen Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 0,003 Mio. Euro berechnet.

### c) Finanzierung

Zum 30.09.2016 waren noch keine Objektfinanzierungen abgeschlossen.

### d) Liquidität

Zum 30.09.2016 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 15,196 Mio. Euro. Davon standen 15,184 Mio. Euro auf der Investitionsebene und 0,012 Mio. Euro auf der Bewirtschaftungsebene zur Verfügung.

### e) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Die im schriftlichen Umlaufverfahren vom 14.09.2016 durchgeführte außerordentliche Gesellschafterversammlung hat ihre Auswahlpfehlung zu dem Objektpaket in Flensburg und Rendsburg (Share Deal) gegeben. Der Investitionsvorschlag wurde befürwortet.

## D. 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.

### 1. 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 Identifikation, 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 laufend eine 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.

### 2. Wesentliche Risiken des AIF

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

#### a) Platzierungsrisiko

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, ist die Risikostreuung 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.

#### b) Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

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

Zudem 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.

Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen im Fondsgeschäft geht die Geschäftsleitung davon aus, negative Entwicklungstendenzen am Immobilienmarkt frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

#### **c) 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 kann 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 sowie eine marktgerechte Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

#### **d) 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.

#### **e) 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.

#### **f) 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 Risikoüberwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallerfassung implementiert. Sämtliche melderelevanten 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.

#### **g) 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, Instandhaltungsver-säumnissen, unzureichenden Brandschutz, Vandalismus, das Abwohnen der Objekte durch Mieter, 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.

### **3. 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 Einbindung des Risikomanagements in die Ankaufsprüfung und -entscheidung.

Daran anschließend erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Während der laufenden Bestandshaltung überwacht das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement die weitere Risikoentwicklung im Detail. 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.



#### **4. Risikobewertung**

Im AIF sind zum Berichtsstichtag im Hinblick auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien insbesondere folgende Risiken relevant:

Für den AIF besteht ein Platzierungsrisiko, da sich dieser in der Zeichnungsphase befindet. Aufgrund der Erfahrung der KVG, der mit dem Vertrieb beauftragten Dienstleister und dem bereits erreichten Platzierungsstand wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadensauswirkung für dieses Risiko als gering eingestuft.

Das Marktrisiko in Bezug auf die Anlage des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien beinhaltet für den AIF grundsätzlich ein hohes Schadenspotential, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher zu zeitlich verzögerten Investitionen im AIF 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 10 relevant, da der Fonds zum Stichtag keine Investitionen in Immobilien getätigt hatte und sich erst am Anfang der Investitionsphase befindet.

Insgesamt ist aus den beschriebenen Risikokategorien bzw. beschriebenen Einzelrisiken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung des AIF zu erwarten.

#### **5. Einsatz von Finanzinstrumenten**

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

## **E. Prognosebericht**

### **a) Wirtschaftliches Umfeld**

Der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Jahresgutachten 2016/17 von einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland aus und rechnet mit Zuwachsraten des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,9 % in Gesamtjahr 2016 und von 1,3% in Jahre 2017, wobei der Rückgang in 2017 vor allem mit einem Kalendereffekt begründet wird.

Der Markt für Wohnimmobilien wird nach Einschätzung nahezu aller Experten seine grundsätzliche Dynamik auch im nächsten Jahr nicht verlieren, so dass insgesamt von weiter steigenden Preise und Mieten ausgegangen wird.

### **b) Entwicklung des ZBI Professional 10**

Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Platzierungs- und Investitionsphase. Ziel ist es einerseits, bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist ein möglichst hohes Beteiligungskapital einzuwerben und das in der Fondskonzeption geplante Kapital von 40,000 Mio. Euro deutlich zu übertreffen. Zum 30.09.2016 hatte der AIF bereits Kommanditkapital in Höhe von 23,588 Mio. Euro eingeworben (inklusive Agio 24,767 Mio. Euro).

Im Weiteren sollen die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder schnellstmöglich 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. 57,908 Mio. Euro geplant. Zum 30.09.2016 war ein Kaufvertrag über ein Gesamtinvestitionsvolumen über 22,704 Mio. Euro abgeschlossen. Weitere Käufe sind in Vorbereitung.

Für das Jahr 2016 sind Auszahlungen in Höhe von 3% p.a. auf das Kommanditkapital und den Ausgabeaufschlag prognostiziert. Die Auszahlung zum 31.07.2016 an die Anleger wurde planmäßig durchgeführt. Als nächster Auszahlungstermin ist der 30.11.2016 vorgesehen.

## F. Sonstige Angaben

### 1. Belastung mit Verwaltungskosten nach § 23 Absatz 2 Nummer 6 in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Satz 2 KARBV

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2015 der KVG.

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

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	KVG	87.500,00 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	23.800,02 Euro
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin	60,25 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	0,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>111.360,27 Euro</b>

### 2. Vergütungsbericht nach § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB

- (1) Gesamtsumme von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen

Summe der von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	1.133.618,98 Euro
Davon feste Vergütungen	1.133.618,98 Euro
Davon variable Vergütungen <sup>1)</sup>	0,00 Euro
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	21
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

- (2) Gesamtsumme der von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen

Summe der von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	556.197,23 Euro
Davon an Führungskräfte	512.097,23 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	44.100,00 Euro

### 3. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

#### a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z.B. „side pockets“-Regelungen). Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um 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.

#### b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden 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.

Während des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres des AIF wurden keine nennenswerten Änderungen im Liquiditätsmanagement vorgenommen.

### **c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetztes Risikomanagementsystem**

Die Beteiligung an dem geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 10 ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen mit verschiedenen, vorwiegend finanziellen Risiken verbunden. Investoren werden in Höhe ihrer Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Immobilienobjekte und tragen damit insbesondere alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen Verkauf verbundenen Risiken. Bei einer geplanten Fondslaufzeit von sechs Jahren ab Ende der Zeichnungsphase ist das Kapital des Investors grundsätzlich längerfristig gebunden. Da für geschlossene Fonds kein regulierter Markt besteht, ist die Fungibilität der Fondsanteile stark eingeschränkt und von einer entsprechenden Nachfrage auf Zweitmärkten abhängig.

Der ZBI Professional 10 befindet sich noch am Anfang der Platzierungs- und Investitionsphase. Das aktuelle Risikoprofil ist deshalb vor allem geprägt durch das Risiko, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert und deshalb die Risikostreuung nicht wie geplant umgesetzt werden kann, sowie das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt verfügbar sind.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem ist im Abschnitt II.D.1 auf Seite 22 beschrieben.

## **4. Leverage nach § 300 Absatz 2 KAGB**

Der ZBI Professional 10 befindet sich zum Berichtsstichtag noch am Anfang der Platzierungsphase, Immobilien wurden noch nicht erworben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,11 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 2,23.

Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

## 5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

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

Lfd. Nr.	Wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1.	Gesellschaftsvertrag	keine	
2.	Anlagebedingungen	Änderung der Anlagebedingungen zum 01.11.2016	Seite 14 unter II.A.1.c) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	Vertragsabschlüsse oder -änderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Property Management</li> <li>• Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf</li> <li>• Laufendes Management von Darlehensverträgen</li> <li>• Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung</li> <li>• Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf</li> </ul>	Seite 17 unter II.A.3.b)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7.	Bewertungsverfahren	keine	
8.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	keine	
10.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11.	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose können sich aufgrund z. B. noch nicht erfolgter Besitzübergänge Abweichungen ergeben.	ab Seite 18 unter II.B.2 Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Berichtszeitraum

Erlangen, den 15.11.2016

### ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

### ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dirk Meißner



Carsten Schimmel



Michiko Schöller

### III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 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 15.11.2016

#### ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



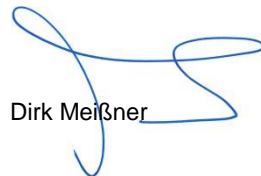
Dr. Bernd Ital



Gert Wachsmann

#### ZBI Fondsmanagement AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dirk Meißner



Carsten Schimmel



Michiko Schöller

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

*An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte 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. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. August 2015 bis 30. Juni 2016 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 21. August 2015 bis 30. Juni 2016 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 und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 15. November 2016

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle  
Wirtschaftsprüfer