




ZBI Professional 8 i.L. Jahresbericht 2025

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

 +49 9131 48009-1102
 +49 9131 48009-1100
 anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Professional 8 i.L. - auf einen Blick	5
I. Lagebericht	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF	7
3. Angaben zur externen KVG	7
4. Angaben zur Verwahrstelle	10
5. Belastung mit Verwaltungskosten	10
B. Tätigkeitsbericht	11
C. Wirtschaftsbericht	14
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
2. Geschäftsverlauf	15
3. Lage der Gesellschaft	16
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	17
E. Risikobericht	18
1. Wesentliche Risiken des AIF	18
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	19
II. Jahresabschluss	20
A. Bilanz	20
B. Gewinn- und Verlustrechnung	21
C. Anhang	22
1. Allgemeine Angaben	22
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
3. Angaben zur Bilanz	23
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	26
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	27
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	38
8. Gesellschaftsrechtliche Angaben	42
9. Sonstige Angaben	44
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
IV. Erklärung der Liquidatorin nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	51

Hinweis: Bei den dargestellten Berechnungen kann es aus rechentechnischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Glossar

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

ZBI Professional 8 i.L. - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A1J9DF		
ISIN: DE000A1J9DF8		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	1.206 Einheiten	1.823 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	83.715 m ²	123.128 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ¹	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ¹	617 Einheiten	110 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,61 %	95,78 %
Fluktuationsquote	10,72 %	11,72 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	7,51 EUR	7,15 EUR
Jahresnettokaltmiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember)	7,20 Mio. EUR	10,23 Mio. EUR
Kumulierte Mietforderungen zum Bilanzstichtag vor Wertberichtigungen ² (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,86 Mio. EUR	3,44 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,00 Mio. EUR	10,26 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	2,54 Mio. EUR	3,25 Mio. EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,45 Mio. EUR	6,97 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	16,84 Mio. EUR	-0,40 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	18,57 Mio. EUR	1,01 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-16,32 Mio. EUR	-2,82 Mio. EUR
Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,26 Mio. EUR	-1,80 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,71 %	3,32 %
Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Fondsvermögen (netto) / NIW	102,23 Mio. EUR	104,77 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss)	124,85 Mio. EUR	184,25 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	90,79 Mio. EUR	90,79 Mio. EUR
Agio	4,54 Mio. EUR	4,54 Mio. EUR
Anteilswert	1.126,00 EUR	1.154,00 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	5,00 %	0,00 %
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	14,16 Mio. EUR	4,87 Mio. EUR
Fremdmittel (Effektivstand) ³	27,01 Mio. EUR	73,84 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁴	21,63 %	40,08 %

¹ Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

² ohne Saldierung von Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

³ ohne fällige, noch nicht abgebuchte Zins- und Tilgungsleistungen

⁴ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.** (im Folgenden ZBI Professional 8 i.L., AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhand- oder Direktbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 13.10.2016 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 01.03.2015 von der BaFin genehmigt und zum 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.03.2013 und endete am 30.06.2014.

Die Gesellschaft war bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet, also bis zum 31.12.2021. Sie wird laut dem Gesellschaftsvertrag nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der Fondsverwaltung (KVG) von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die Komplementärin hatte auf Vorschlag der KVG ihr Verlängerungsrecht ausgeübt und die Laufzeit um ein Jahr auf den 31.12.2022 verlängert. Von der Möglichkeit einer Verlängerung um ein weiteres Jahr wurde nicht Gebrauch gemacht. Die Fondsgesellschaft befindet sich somit seit dem 01.01.2023 in Liquidation. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 01.02.2023 in das Handelsregister eingetragen. Die Immobilien-Gesellschaften des AIF wurden mit Beschluss der Gesellschafterversammlungen vom 12.12.2022 mit Ablauf des 31.12.2022 aufgelöst und befinden sich damit seit dem 01.01.2023 ebenfalls in Liquidation.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2025 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 1.867 Treuhandverträgen (Zeichner)	89.947.000
	10 Direktkommanditisten	845.000
Summe Gesellschaftskapital:		90.792.000
Summe Agio:		4.539.100
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		95.331.100
Umlaufende Anteile:		90.792

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätzen in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB und § 195 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen.

Ziel des AIF in der Liquidationsphase ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften Erträge zu generieren. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung. Ziel ist es, eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird regelmäßig über den Geschäftsverlauf informiert. Mit Hilfe dieses regelmäßigen Berichtswesens bewertet die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zeitnah (Abweichungsanalyse). Chancen und Risiken können somit kurzfristig identifiziert und erforderliche Maßnahmen abgeleitet werden.

Im Bereich der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt das Ziel in der stetigen Verbesserung der operativen Werttreiber. Wesentliche Steuerungsgrößen auf der Einnahmenseite sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen inklusive Leerwohnungssanierungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei insbesondere aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus den ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um sukzessive Wertschöpfungspotenziale aus dem Portfolio zu realisieren.

Der Bereich Investmentmanagement strebt während der Liquidationsphase das zum jeweiligen Zeitpunkt bestmögliche Verkaufsergebnis an. Eine Steuerung erfolgt hierbei über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten. Nach Verkauf eines Objektes erfolgt nach Abrechnung des Geschäftes ein Abgleich des erreichten Ergebnisses mit den geplanten Zahlen.

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

Die KVG wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 08.11.2021 hat die Hauptversammlung die Rückumwandlung in eine GmbH beschlossen, die mit Eintragung in das Handelsregister vom 26.11.2021 wirksam geworden ist.

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.05.2013, Nachtrag Nr. 1 vom 04.02.2014, Nachtrag Nr. 2 vom 22.06.2015, Nachtrag Nr. 3 vom 10.01.2018, Nachtrag Nr. 4 vom 19.08.2019, Nachtrag Nr. 5 vom 26.02.2020, Nachtrag Nr. 6 vom 21.05.2021, Nachtrag Nr. 7 vom 17.04.2023 und Nachtrag Nr. 8 vom 28.11.2024 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF haben ebenfalls mit der ZBI Fondsmanagement GmbH Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**(1) Dauer**

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann am 13.05.2013. 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 administrativen Tätigkeiten sowie sonstigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende, für den AIF relevante Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungs-ebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung und Steuern	AIF	01.01.2018
7	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter ⁵	KVG	01.01.2014
8	Union Investment Services & IT GmbH ⁶	IT-Betrieb ⁵	KVG	01.01.2025
9	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter ⁵	KVG	01.09.2015
10	ZBI GmbH	Interne Revision ⁵	KVG	01.01.2014
11	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen ⁵	KVG	01.01.2022
12	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten ⁵	KVG	01.01.2022
13	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁵	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen ⁵	KVG	11.03.2022
15	Union Investment Services & IT GmbH ⁷	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁵	KVG	01.07.2022
16	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁵	KVG	17.10.2022
17	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁵	KVG	01.07.2022
18	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁵	KVG	01.04.2023
19	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁵	KVG	01.10.2022
20	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁵	KVG	01.01.2023

⁵ Kostenträger ist die KVG

⁶ Auslagerungspartner bis 31.12.2024 war die ZBI GmbH. Ab dem 01.01.2025 wurde ein Vertrag mit der Union IT-Services GmbH abgeschlossen, aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge wurde die Gesellschaft ab dem 01.05.2025 in Union Investment Services & IT GmbH umbenannt.

⁷ Vormalig Union IT-Services GmbH, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge ab dem 01.05.2025.

Aufgrund der Auslagerungen auf verbundene Unternehmen könnten sich Interessenkonflikte ergeben. Die KVG hat daher organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung, Steuerung und Beobachtung bzw. Überwachung von Interessenkonflikten getroffen, um zu verhindern, dass bestehende Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und der Anleger schaden. Auch von den Dienstleistern werden vergleichbar hohe Standards erwartet. Sofern die getroffenen organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung des Risikos einer Beeinträchtigung der Interessen der Investmentvermögen und der Anlegerinteressen nicht ausreichen, werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Die Auslagerung Informationssicherheitsbeauftragter an die ZBI GmbH und die Auslagerung Datenschutz-Beauftragter an die atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG wurden zum 31.10.2025 und 31.12.2025 beendet.

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Portfolioverwaltung	1,50 %	der im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokalt-, Stellplatz- und Garagenmietenumsätze
2	Risikomanagement und administrative Tätigkeiten	0,375 %	des zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio)
3	Übernahme Kosten gemäß Anlagebedingungen	0,16 %	des zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio), in der Liquidationsphase zuzüglich der in § 6 Abs. 2 des Treuhandvertrags vereinbarten und in der Pauschale von 0,16 % noch nicht enthaltenen Erhöhung der Vergütung der Treuhänderin, maximal der die 0,16 % überschreitende Betrag.
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,00 %	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,00 % 3,57 % Fondsexit	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	Erfolgsabhängige Vergütung	50,00 %	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (4 % p.a. für 2013 und 7,5 % p.a. für 2014-2024 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage bis Liquidation der Gesellschaft.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF sind Kosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	31.12.2025	31.12.2024
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung ⁸	726.091,50 EUR	854.516,51 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verkauf von Vermögensgegenständen ⁹	2.226.002,10 EUR	572.988,57 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle ¹⁰	162.063,72 EUR	162.063,72 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin ¹¹	2.142,00 EUR	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting	Treuhandkommanditistin ¹²	0,00 EUR	0,00 EUR
Summe		3.116.299,32 EUR	1.591.710,80 EUR

Der Anstieg der Vergütungen der ZBI Fondsmanagement GmbH für den Verkauf von Vermögensgegenständen ist auf das im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Verkaufsvolumen zurückzuführen.

⁸ Bemessungsgrundlage: Siehe hierzu Seite 9 unter I.A.3.c)(6) Vergütungen, laufende Nummern 1-3 in der Tabelle.

⁹ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

¹⁰ Bemessungsgrundlage: Gezeichnetes Kommanditkapital

¹¹ Pauschal vereinbarte Vergütung gem. Gesellschaftsvertrag

¹² Die Kosten der Treuhandkommanditistin werden in Umsetzung der Anlagebedingungen durch die Fondsverwaltung getragen, die unter anderem dafür auf Basis des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 05.11.2014 eine höhere Fondsverwaltungsgebühr erhält (siehe Seite 9 unter I.A.3.c)(6) Vergütungen).

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres erläutert. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 17 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 801 GmbH & Co. KG i.L. (F 801 i.L.), ZBI F 802 GmbH & Co. KG i.L. (F 802 i.L.), ZBI F 803 GmbH & Co. KG i.L. (F 803 i.L.), ZBI Fonds 8 H3 / GmbH i.L. (8 H3 i.L.) und ZBI Fonds 8 H4 / GmbH i.L. (8 H4 i.L.) beteiligt, welche das Eigentum an 1.206 Mieteinheiten (davon 1.150 Wohnungen und 56 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 83.715 m² ¹³ (davon 76.514 m² Wohnfläche und 7.201 m² Gewerbefläche) halten.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2025	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete zum 31.12.2025
Berlin	21.680	10.880	14,50	12,09
Nordrhein-Westfalen	50.320	39.320	15,17	11,82
Sachsen	6.900	4.000	10,70	7,83
Sachsen-Anhalt	8.810	8.475	16,33	15,32
Schleswig-Holstein	34.800	36.150	22,67	20,27
Thüringen	2.340	1.978	12,49	15,96
Summe AIF	124.850	100.803	16,83	14,00

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Mit Besitzübergang im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften insgesamt 600 Wohneinheiten und 17 Gewerbeeinheiten veräußert. Weitere Angaben zu Verkäufen können der Tabelle **II.C.6.f)(1) Verkäufe im Berichtszeitraum** auf Seite 36 ff. entnommen werden.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gemäß konsolidiertem Abschluss aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung sowie Modernisierung / Sanierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2025 in TEUR	2024 in TEUR	2024 entspricht EUR/m ² p.a.
Nicht umlagefähige laufende Instandhaltung	1.995	1.583	12,86
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	55	632	5,13
Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten	494	1.038	8,43
Summe (Aufwand)	2.544	3.253	26,42
Aktivierete Kosten	-	-	-
Summe	2.544	3.253	26,42

Die Angabe der Kosten in EUR je m² wird aufgrund der im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Objektverkäufe (Nutzen-Lasten-Wechsel) nicht mehr ausgewiesen. Diese Verkäufe führen unterjährig zu einer veränderten Bezugsfläche, wodurch der Ausweis auf Basis des Kalenderjahrs nicht mehr möglich ist.

¹³ ohne Keller- und Lagerflächen

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge verlängert bzw. neue Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vereinbart:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgungskonditionen	Ablauf Zinsbindung	Beendigung Darlehensvertrag durch Sondertilgung am
F 802 i.L.	Essen, Paul-Goerens-Straße 30/32, u.a.	1.700	3,79	annuitätisch	30.12.2025	29.09.2025
F 802 i.L.	Gelsenkirchen, Vandalenstraße 21, u.a.	3.883	4,16 ¹⁴	annuitätisch	01.03.2025 ¹⁴	28.08.2025
F 802 i.L.	Essen, Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73, u.a.	3.335	3,79	annuitätisch	30.12.2025	29.09.2025

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften abgeschlossenen Darlehen (nominal) lagen hinsichtlich der Zinsbindung zum Ende des Berichtszeitraumes im mittelfristigen Bereich:

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	28.600	100,00	27.010	100,00

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Darlehen (nominal) in Höhe von 51,4 Mio. EUR zurückgeführt.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG	4.600	3.010	1,56
GmbH	24.000	24.000	1,74
Summe AIF	28.600	27.010	1,71

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdfinanzierungen sank im Geschäftsjahr auf 1,71 % p.a. (Vorjahr: 3,32 % p.a.). Die im Abschnitt **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** auf Seite 36 ff. aufgeführten Verkaufserlöse wurden überwiegend zur Tilgung von Darlehen genutzt, was im Jahr 2025 zu einer Verringerung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes beigetragen hat.

c) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien-Gesellschaften	Fläche	Fläche	Einheiten	Einheiten
	31.12.2025 in %	31.12.2024 in %	31.12.2025 in %	31.12.2024 in %
Gesamtbestand	94,0	95,1	94,6	95,8

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** ab Seite 31 entnommen werden.

¹⁴ Darlehen mit veränderlichem Zins. Die Anpassung des Zinssatzes richtet sich nach der Veränderung des Referenzwertes gemäß vertraglicher Vereinbarung.

(2) Jahresnettokaltniete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltniete aller im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt rund 7,2 Mio. EUR.

Die **monatliche Durchschnittsmiete** des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe, pro m² hat sich wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2025 in EUR/m ²	Wohnen 31.12.2024 in EUR/m ²	Gewerbe 31.12.2025 in EUR/m ²	Gewerbe 31.12.2024 in EUR/m ²	Gesamt 31.12.2025 in EUR/m ²	Gesamt 31.12.2024 in EUR/m ²
Gesamtbestand	7,27	6,94	10,90	10,54	7,51	7,15

(3) Forderungen gegen Mieter

Im Berichtsjahr haben sich die Forderungen gegen Mieter - im Wesentlichen aus Nettokaltnieten, vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen, Nebenkostenabrechnungen und sonstigen Kostenweiterbelastungen - um 58 TEUR erhöht (nach Verrechnung von Verbindlichkeiten aus abgerechneten Leistungen). Dies entspricht 0,43 % der Sollstellungen des Berichtsjahres.

Die kumulierten Forderungen gegen Mieter aus abgerechneten Leistungen seit Beginn der Bewirtschaftung des Fonds am 10.07.2013 belaufen sich nach Verrechnung von Verbindlichkeiten in Höhe von 973 TEUR zum 31.12.2025 auf insgesamt 2,9 Mio. EUR. Auf die Forderungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR sind Wertberichtigungen für Ausfallrisiken in Höhe von 3,4 Mio. EUR (davon Zuführungen des Berichtsjahres 397 TEUR) gebildet, die sich nach dem Alter der Forderungen richten.

Im Jahr 2025 wurden zudem uneinbringliche Forderungen in Höhe von 118 TEUR ausgebucht.

d) Immobilienverkauf und Fondsauflösung

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Fondsauflösung einunddreißig Immobilien verkauft, deren Besitzübergang ebenfalls innerhalb dieses Jahres erfolgte. Der Gesamtverkaufserlös belief sich auf 62,35 Mio. EUR.

Die Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 36 unter **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt.

Darüber hinaus wurden im Dezember 2025 zwei Immobilien in Pirna und Weimar für insgesamt 1,5 Mio. EUR mit einem erwarteten Besitzübergang im zweiten Quartal 2026 verkauft. Weitere Informationen zum Nutzen-Lasten-Wechsel der vorgenannten Objekte sowie zu Verkäufen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025 finden Sie unter Abschnitt **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 17.

e) Liquidität

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF über eine Liquidität in Höhe von 294 TEUR und seine Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 13,9 Mio. EUR. Davon waren 125 TEUR (Vorjahr 161 TEUR) als Instandhaltungsrücklage auf verpfändeten Bankkonten (zugunsten der finanzierenden Banken) hinterlegt.

Durch die im Rahmen der Liquidation erfolgten Verkäufe konnten die höher verzinsten Darlehen vorzeitig getilgt und somit die Zinsbelastung gesenkt werden. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wurde zum 30.11.2025 ein Betrag von 5 % auf die Zeichnungssumme inklusive Agio in Höhe von 4.766.555,00 EUR an die Anleger ausgezahlt.

Weitere Angaben zum Liquiditätsmanagement siehe unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 17.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2025, per Saldo resultierend aus Auszahlungen an Fondsanleger in Höhe von 4.766.555,00 EUR, anrechenbarer Abgeltungsteuern auf Zinserträge in Höhe von 30.670,75 EUR und einem positiven Gesamtperiodenergebnis von 2.257.231,53 EUR im Vergleich zum Vorjahr eine Reduzierung um 2.539.994,22 EUR (-2,4 %) auf 102.234.149,41 EUR.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftslage in Deutschland ist auch im Jahr 2025 von anhaltenden globalen Krisen geprägt. Anhaltende geo- und zollpolitische Konflikte und Spannungen führen weiterhin zu Unwägbarkeiten auf den internationalen Kapital- und Finanzmärkten. Es bestehen somit nach wie vor komplexe Rahmenbedingungen, die erhebliche nationale Herausforderungen für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft mit sich führen. Mit Beginn des Angriffs von Israel und den USA auf den Iran am 28. Februar 2026 hat sich ein weiterer Konflikt ergeben, der weitreichende globale Folgen hat. In Deutschland stiegen die Energiepreise abrupt und die deutsche Wirtschaftsleistung dürfte infolgedessen spürbar gehemmt werden. Zudem steigen das Inflationsrisiko und die Belastung für die globalen Aktien- und Finanzmärkte deutlich. Mit andauernder Krisensituation wachsen die Herausforderungen jedoch auch in weiteren Bereichen: internationale Investmentströme können sich verändern, die Versorgung mit fossilen Rohstoffen kann fortdauernd gestört sein, Lieferketten verzögern sich, Bau- und Betriebskosten steigen und höhere Inflationswerte könnten die Finanzierungsbedingungen verschlechtern.

Auch die deutsche Konjunktur wurde im Jahr 2025 durch die vielfältigen internationalen Konflikte ausgebremst. Das Bruttoinlandprodukt stieg zwar gestützt von privaten und staatlichen Konsumausgaben nach zwei Rezessionsjahren im Jahr 2025 mit einem Wachstum von 0,2 % leicht an, Exporte (minus 0,3 %) und Investitionen (minus 0,5 %) gingen jedoch leicht zurück. Im Jahr 2025 nahm die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte zu und erreichte 6,3 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Gleichzeitig sank die Nachfrage nach Arbeitskräften, was sich in nur noch 632.000 gemeldeten offenen Stellen ausdrückte (Jahresdurchschnitt minus 62.000 gegenüber dem Vorjahr), während sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahresdurchschnitt stabil entwickelte (minus 5.000 gegenüber dem Vorjahr). Nach einer leichten Erholung in der ersten Hälfte des Jahres 2025 trübte sich das ifo-Geschäftsklima zuletzt leicht und notierte 87,6 Punkte im Dezember 2025. Auch die Geschäftserwartungen verschlechterten sich leicht (89,7 Punkte), während die Bewertung der Geschäftslage im Vergleich zum Vormonat konstant blieb (85,6 Punkte).

Laut dem Statistischen Bundesamt betrug die Inflationsrate in Deutschland im Dezember 2025 1,8 %. Damit lag sie nur knapp unterhalb des geldpolitischen Ziels der Europäischen Zentralbank von 2,0 %. Nachdem sich in den von hohen Inflationsraten geprägten Vorjahren Nahrungsmittel und Energieprodukte überdurchschnittlich stark verteuerten, stiegen zuletzt insbesondere die Preise für Dienstleistungen (plus 3,5 % gegenüber dem Vorjahreswert).

Um den starken Preissteigerungen entgegenzuwirken, beendete die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 ihre expansive Geldpolitik und erhöhte bis September 2023 das Leitzinsniveau schrittweise. Nachdem die Inflationsraten sich stabilisierten, begann die EZB im Juni 2024, die Zinsen wieder abzusenken. Zuletzt wurde der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, der als wichtigster Leitzins gilt, mit Wirkung vom 11.06.2025 um 25 Basispunkte auf 2,15 % reduziert und blieb seitdem unverändert.

b) Markt für Wohnimmobilien

Für Vermieter stellt sich die Angebots-Nachfrage-Relation in Deutschland weiterhin vorteilhaft dar. Gemäß dem Pestel-Institut hat sich bis Ende 2024 bundesweit ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut. Um dieses Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, müssten rund 410.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Aktuell entwickeln sich die Fertigstellungszahlen jedoch in die entgegengesetzte Richtung. Für 2025 werden nur 210.000 bis 230.000 Wohnungsfertigstellungen erwartet – der Nachfragedruck bleibt gleichzeitig hoch.

Zwar nimmt die Dynamik der Zuwanderung aus dem Ausland in Deutschland ab und der natürliche Saldo aus Geburtenraten und Sterbefällen ist weiterhin negativ, jedoch ist die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund geringer Neubautätigkeit und steigender Haushaltszahlen weiterhin hoch. Insbesondere die wachsende Zahl kleiner Haushalte mit ein bis zwei Personen treibt die Nachfrage nach Wohnraum für die nahe und mittlere Zukunft, vor allem in wirtschaftsstarken Regionen, voran. Regional fallen die Entwicklungen aber unterschiedlich aus. Einige deutsche Regionen verzeichnen hohe Leerstände und fortdauernd negative Bevölkerungsentwicklungen. Der marktaktive Leerstand, also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, lag Ende 2024 bei 2,2 %, was rund 522.000 Einheiten entspricht.

Vor allem in den Agglomerationsräumen führen die genannten Indikatoren zu stetig steigenden Mieten sowie in Kombination mit einer verbesserten Kapitalverfügbarkeit auch wieder zu steigenden Kaufpreisen von Eigentumswohnungen. Gemäß der Value AG stiegen Angebotsmieten im Jahr 2025 um 4,2 %, Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen um 4,4 %. Sowohl die Value AG wie auch bspw. CBRE erwarten auch für 2026 weiter steigende Preisniveaus bei Mieten und Eigentumswohnungen. Deutlich wird bei den genannten Entwicklungen für das Jahr 2026: Die Wohnungsmärkte differenzieren sich regional immer weiter aus und der Druck aus den Mietmärkten wirkt als

Katalysator für den Kaufsektor. Bei den Mehrfamilienhäusern zeigen Marktindizes wie der GREIX und der Preisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) eine Stabilisierung der Kaufpreise bzw. den Werten bei Mehrfamilienhäusern im Jahr 2025 auf.

Innenpolitisch wurden nach dem Regierungswechsel erste wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen, wie die Verlängerung und eine geplante Ausweitung der Mietpreisbremse sowie Sonderregelungen im Bauplanungsrecht („Bauturbo“), um schnellere Möglichkeiten für den Wohnungsneubau zu schaffen. Dadurch könnten neue Hoffnungen für den Neubaumarkt entstehen, was bspw. in der Stabilisierung der Baugenehmigungszahlen im Jahresverlauf 2025 zum Ausdruck kommt. Ob diese Genehmigungen jedoch auch in die Fertigstellung kommen, bleibt abzuwarten und wird auch erst mit zeitlichem Versatz möglich sein. Neben den regulatorischen Unklarheiten stellen die ökonomische Stagnation in Deutschland, hohe ESG-Standards und hohe Baukosten sowie die Finanzierungskosten große Herausforderungen für Wohnungsbestandshalter dar.

Aufgrund der gesunden Fundamentaldaten und des hohen Nachfrageüberhangs stehen Wohnimmobilien weiter im Fokus von Investoren und bilden im Jahr 2025 erneut die umsatzstärkste Assetklasse am deutschen Immobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen lag mit rund 8,9 Mrd. EUR jedoch rund 4 % unterhalb des Vorjahresergebnisses (rund 9,3 Mrd. EUR), da die geopolitischen und konjunkturellen Herausforderungen die Markterholung ausbremsten. Der gestiegene Anteil von bundesweiten Bestandsportfolios und Forward Deals unterstreicht dennoch das hohe Vertrauen von Investoren in die Assetklasse Wohnen. Für das Jahr 2026 wird ein Transaktionsvolumen von über 10 Mrd. EUR prognostiziert – zuletzt wurde im Jahr 2022 ein zweistelliges Milliardenergebnis erreicht (Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH).

Quellen: BBSR, BNP Paribas Real Estate, Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit, CBRE, CBRE-empirica-Leerstandsindex, Europäische Zentralbank EZB, GREIX, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, IW-Köln, Pestel-Institut/Mieterbund, Statistisches Bundesamt, Value AG Marktdaten, vdp-Research, ZBRE, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Bund Länder Demografieportal), BF direkt AG, Haufe Lexware GmbH & Co. KG, DZ Bank

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Liquidationsphase, in welcher der Fokus auf dem Verkauf der Objekte und somit auf der Auflösung des Fonds lag.

Sämtliche Immobilien des AIF wurden im Berichtsjahr mit Hilfe diverser lokaler Makler als auch über das Verkaufsteam der ZBI in Teilportfolien oder einzeln am Markt angeboten.

Im Berichtsjahr 2025 konnten Verkaufsverträge für 29 Objekte notariell beurkundet werden. Bei 27 dieser Objekte erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang im Jahr 2025. Darüber hinaus kam es im Berichtsjahr zu einem Nutzen- und Lastenübergang bei vier Objekten, dessen Verkäufe bereits im Jahr 2024 beurkundet wurden. Somit erfolgte im Berichtsjahr 2025 der Nutzen- und Lastenübergang bei insgesamt 31 Objekten mit Kaufpreisen in Höhe von rund 62,4 Mio. EUR und damit rund 1,4 Mo. EUR über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten.

Die Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 36 unter **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt.

Die vereinnahmten Kaufpreise wurden schwerpunktmäßig zur Tilgung von Darlehen verwendet. So konnten alle kurzfristig laufenden Darlehen getilgt werden, der effektive Darlehensstand reduzierte sich im Geschäftsjahr von 73,8 Mio. EUR auf 27,0 Mio. EUR.

Des Weiteren ließen sich im Berichtsjahr Verkäufe von zwei weiteren Objekten anbahnen, siehe hierzu Kapitel **I.B.d) Immobilienverkauf und Fondsauflösung** auf Seite 13 sowie **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 17.

Die im Jahr 2022 gestartete umfangreiche Maßnahme in Gelsenkirchen, Stallbergshof wurde 2024 fortgesetzt und im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Sanierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorangetrieben, um die Vermietungsquote zu steigern. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Wohnungssanierungen unter anderem in Essen und Gelsenkirchen durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 166 Einheiten neu vermietet. Darunter konnten 104 Einheiten ohne Investitionen unmittelbar wieder vermietet werden. Für 62 Einheiten wurden im Durchschnitt 9,6 TEUR in Sanierungsmaßnahmen investiert und konnten so dem Markt wieder zugeführt werden. Die durchschnittlichen Kosten für die Sanierung leerstehender Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa 11 % gesunken.

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter hat sich im 12-Monatsvergleich von 7,15 EUR/m² auf 7,51 EUR/m² gesteigert. Der Vermietungsstand reduzierte sich auf 94,6 % der Mieteinheiten (im Vergleich zum Vorjahr 95,8 %).

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 2,5 Mio. EUR auf 102.234.149,41 EUR. Dieser resultiert per Saldo aus den Auszahlungen an Fondsanleger (siehe Kapitel **I.B.e) Liquidität** auf Seite 13) aus dem Gesamtperiodenergebnis sowie in geringem Umfang (31 TEUR) aus Abgeltungssteuern auf Zinserträge. Das gezeichnete Kommanditkapital des AIF beträgt 90.792.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 90.792 beträgt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 1.126,00 EUR unter den 1.154,00 EUR im Vorjahr.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2025 ein positives **Gesamtperiodenergebnis** von 2,3 Mio. EUR aus, das sich zusammensetzt aus einem realisierten Gewinn von 24,2 Mio. EUR (Vorjahr Verlust von 549 TEUR) und einem nicht realisierten Verlust aus der Bewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften von 21,9 Mio. EUR (Vorjahr Verlust von 1,3 Mio. EUR).

Der **realisierte Gewinn** des Berichtsjahres ergibt sich aus Erträgen in Höhe von 25,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,0 Mio. EUR) und Aufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

Die Erträge umfassen fast ausschließlich Erträge aus der phasengleichen Vereinnahmung der handelsrechtlichen Gewinne des Geschäftsjahres 2025 der Beteiligungsgesellschaften F 801 i.L., F 802 i.L. und F 803 i.L. (nach Verrechnung bestehender Verlustvorträge), die mit 24,0 Mio. EUR vor allem aus den Immobilienverkäufen dieser Gesellschaften resultieren.

Auf der Aufwandsseite sind 2025 die Zinsaufwendungen in Höhe von 418 TEUR ausschließlich für die zur Teilfinanzierung der Anschaffungskosten der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen angefallen.

An Fondsverwaltungs- und sonstigen Administrationskosten (insbesondere Geschäftsbesorgungsgebühren der KVG, Verwahrstellengebühren, Kosten der Betriebsprüfung sowie Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten) sind im Berichtsjahr 1,08 Mio. EUR (Vorjahr 1,12 Mio. EUR) angefallen. Bei gestiegenen Prüfungs- und Veröffentlichungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 38 TEUR auf geringere Geschäftsbesorgungsgebühren der KVG zurückzuführen.

Das **negative nicht realisierte Ergebnis** aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 21,9 Mio. EUR ist durch die Realisierung (phasengleiche Vereinnahmung) der handelsrechtlichen Gewinne der Beteiligungsgesellschaften F 801 i.L., F 802 i.L. und F 803 i.L. bedingt.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des AIF ist geprägt durch das Eigenkapital in Höhe von 102,2 Mio. EUR (Vorjahr 104,8 Mio. EUR), das 80,8 % (Vorjahr 81,1 %) der Bilanzsumme von 126,6 Mio. EUR (Vorjahr 129,1 Mio. EUR) ausmacht, sowie die zur Teilfinanzierung der im Jahr 2018 erworbenen Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen langfristigen Bankdarlehen in Höhe von unverändert 24,0 Mio. EUR.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 hat der AIF keine Investitionen in Immobilienankäufe oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllt werden. Zum 31.12.2025 verfügt die Fondsgesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 294 TEUR (Vorjahr 180 TEUR). Einschließlich seiner Beteiligungsgesellschaften belaufen sich die liquiden Mittel des AIF auf 14,2 Mio. EUR (Vorjahr 4,9 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Das Vermögen des AIF umfasst zum 31.12.2025 wie im Vorjahr im Wesentlichen die zu Verkehrswerten von 95,7 Mio. EUR (Vorjahr 124,0 Mio. EUR) bewerteten Beteiligungen an den fünf Immobilien-Gesellschaften des AIF sowie Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft aus der phasengleichen Vereinnahmung von handelsrechtlichen Gewinnen in Höhe von 30,6 Mio. EUR (Vorjahr 4,9 Mio. EUR).

Der Rückgang der Verkehrswerte der Beteiligungen um 28,4 Mio. EUR ist auf den Neubewertungsverlust in Höhe von 21,9 Mio. EUR (vgl. Erläuterungen zur Ertragslage) sowie auf die Rückzahlung sonstiger Einlagen in Höhe von 6,4 Mio. EUR der drei Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG zurückzuführen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geordnet. Das Vermögen der Gesellschaft ist weiterhin zu über 80 % durch Eigenkapital finanziert. Das operative Ergebnis (vor Immobilienverkäufen) war bei allen Objektgesellschaften des AIF wie im Vorjahr auch im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv. Der Bestand an liquiden Mitteln im Gesamtfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres nach dem Bilanzstichtag dargestellt.

a) Fondsexit

Im Dezember 2025 wurden Kaufverträge für zwei Objekte in Pirna sowie Weimar mit Kaufpreisen von zusammen rund 1,5 Mio. EUR beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für das Objekt in Pirna, Kohlbergstraße 15, erfolgte am 01.05.2026 zu einem Kaufpreis von 1,0 Mio. EUR (Verkehrswert 960 TEUR, Stand 31.12.2025). Der wirtschaftliche Übergang für das Objekt in Weimar ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

Weitere Objektverkäufe nach dem Bilanzstichtag fanden im Januar 2026 für ein Objekt in Gelsenkirchen sowie im Februar 2026 für ein Objekt in Essen statt. Der wirtschaftliche Übergang auf die Erwerber erfolgte für das Objekt Essen, Rellinghauser Straße 4, zum 01.04.2026 zu einem Kaufpreis von ca. 1,4 Mio. EUR (Verkehrswert 900 TEUR, Stand 31.12.2025) und für das Objekt Gelsenkirchen, Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22, zum 01.05.2026 zu einem Kaufpreis von ca. 3,1 Mio. EUR (Verkehrswert 2,64 Mio. EUR, Stand 31.12.2025).

b) Liquidität

Im Geschäftsjahr 2026 erfolgte zu dem Auszahlungstermin 31.03.2026 eine Zahlung an die Anleger in Höhe von 11 % des einbezahlten Kommanditkapitals inklusive Agio.

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

E. Risikobericht

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaften sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass Verstöße gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) bankseitige Sicherungseffekte zur Folge haben.

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische, rechtliche und steuerliche Due Diligence. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelasteten Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu steuern.

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewähren, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis eine Langfristplanung ist. Für diese Planung erfolgt eine jährliche Aktualisierung.

c) Marktpreisrisiken

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

Durch für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert

werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

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

d) Operationelle Risiken

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Schadensfälle sind zu erfassen und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potenziellen Risiken implementiert.

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

e) Risiko aus dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente

Zum Berichtsstichtag wurden für den AIF keine derivativen Finanzinstrumenten eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. Zudem erweist es sich als schwieriger, Finanzierungen zu renditefördernden Konditionen abzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt wird im Risikomanagementsystem bei den operationellen Risiken gesetzt, da der AIF durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse zu Schaden kommen kann.

Erlangen, den 21.05.2026

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek



Steffen Kurschat

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	95.665.918,55	124.020.803,60
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	293.640,10	179.382,32
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	30.599.610,89	4.927.952,86
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.365,94	5.576,78
Summe Aktiva	126.589.535,48	129.133.715,56
B. Passiva		
1. Rückstellungen	82.432,85	79.471,16
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	24.034.800,00	24.034.800,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.626,26	213.163,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	130.427,50	20.702,50
b) Andere	2.099,46	11.434,41
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten		
- Kapitalanteil	74.687.104,51	55.311.493,87
- Kapitalrücklagen	4.539.100,00	4.539.100,00
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	23.007.944,90	44.923.549,76
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>102.234.149,41</i>	<i>104.774.143,63</i>
Summe Passiva	126.589.535,48	129.133.715,56

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	25.674.408,80	998.018,16
b) Sonstige betriebliche Erträge	25,00	9.227,78
Summe der Erträge	25.674.433,80	1.007.245,94
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-417.600,00	-434.554,00
b) Verwaltungsvergütung	-726.091,50	-854.516,51
c) Verwahrstellenvergütung	-162.063,72	-162.063,72
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-74.579,84	-49.185,35
e) Sonstige Aufwendungen	-121.262,35	-55.779,62
Summe der Aufwendungen	-1.501.597,41	-1.556.099,20
3. Ordentlicher Nettoertrag	24.172.836,39	-548.853,26
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	24.172.836,39	-548.853,26
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.557.271,47	498.044,51
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-23.472.876,33	-1.748.174,18
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-21.915.604,86	-1.250.129,67
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.257.231,53	-1.798.982,93

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, firmiert unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.** Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9960 eingetragen.

b) Liquidation der Fondsgesellschaft

Mit Ablauf der Fondslaufzeit zum 31.12.2022 ging die Gesellschaft automatisch in die Liquidation über. Bei der Liquidation handelt es sich um eine Verwertungsphase. Alleinige Liquidatorin ist die ZBI Fondsmanagement GmbH. Die Geschäftsleitung hat zum 01.01.2023 die Liquidation angemeldet, diese wurde im Handelsregister am 01.02.2023 eingetragen und die Bezeichnung der Gesellschaft wurde mit dem Zusatz „i.L.“ (in Liquidation) ergänzt.

c) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 267 HGB. Der vorliegende Jahresabschluss wurde demzufolge gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB nach den Vorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Sondervorschriften des KAGB und der KARBV erstellt.

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte wie bereits im Vorjahr im vorliegenden Abschluss aufgrund der Auflösung der Gesellschaft unter Abkehr vom Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu Liquidationswerten. Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich daraus nicht ergeben.

Im Einzelnen wurden die folgenden Bewertungsgrundsätze angewendet:

Der Ermittlung der Liquidationswerte der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (Objektgesellschaften) lagen die nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften zugrunde. Die Liquidationswerte (Verkehrswerte) der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien wurden durch unabhängige externe Bewerter auf Basis von im Zeitraum zwischen dem 13.10.2025 und 27.11.2025 durchgeführten Objektbesichtigungen nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kam eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Beim Immobilienerwerb angefallene **Anschaffungsnebenkosten** wurden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert ausgewiesen und, beginnend mit dem Besitzübergang über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie zum AIF, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wurde innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgte eine vollständige Abschreibung. Die verbliebenen Restwerte wurden bis zum 31.12.2023 linear vollständig abgeschrieben.

Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, wurden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen wurden nicht aktiviert, sondern im Anschaffungsjahr in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die Bewertung der **übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten** der Fondsgesellschaft und in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften erfolgt einheitlich nach den folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) wurden zum Nennwert angesetzt.

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

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

Kredite und Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Vermögensaufstellung nach §§ 158, 135 Absatz 5, 101 Absatz 1 Nr. 1 KAGB

Die nachfolgende Vermögensaufstellung zeigt den prozentualen Anteil der Aktiv- und Passivposten der Bilanz am Fondsvermögen:

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Beteiligungen	95.665.918,55	93,6
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	293.640,10	0,3
3. Forderungen	30.599.610,89	29,9
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.365,94	0,0
Summe Vermögensgegenstände	126.589.535,48	123,8
B. Schulden		
1. Rückstellungen	82.432,85	0,1
2. Kredite	24.034.800,00	23,5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.626,26	0,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	132.526,96	0,1
Summe Schulden	24.355.386,07	23,8
C. Fondsvermögen	102.234.149,41	100,0

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

In der folgenden Übersicht sind wesentliche Kennziffern des Beteiligungsbestands dargestellt.

Name und Sitz	Kurzbe- zeichnung	Errichtungs- / Erwerbs- datum	Beteiligungs- quote in %	Gesellschafts- kapital in TEUR	Jahresergebnis 2025 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹⁵
ZBI F 801 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 801 i.L.	15.10.2012	100,0	2.203	4.348	10.510
ZBI F 802 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 802 i.L.	13.08.2013	100,0	22.050	10.980	34.823
ZBI F 803 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 803 i.L.	06.12.2013	100,0	93	10.421	6.653
ZBI Fonds 8 H3 / GmbH i.L., Erlangen	8 H3 i.L.	25.04.2018	100,0	12.593	413	12.634
ZBI Fonds 8 H4 / GmbH i.L., Erlangen	8 H4 i.L.	01.10.2018	100,0	16.380	1.134	31.047
Summe 31.12.2025				53.319	27.298	95.666
Summe Vorjahr				58.135	3.919	124.021

Die Beteiligung an der 8 H4 i.L. wurde im Jahr 2018 im Rahmen eines Share Deals erworben, die übrigen Gesellschaften durch den AIF errichtet.

¹⁵ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Die handelsrechtlichen Jahresergebnisse 2025 der Beteiligungsgesellschaften F 801 i.L., F 802 i.L. und F 803 i.L. in Höhe von 25,7 Mio. EUR sind durch Gewinne in Höhe von 24,0 Mio. EUR aus Immobilienverkäufen maßgeblich beeinflusst. Bei den Jahresergebnissen handelt es sich bis auf 78 TEUR um entnahmefähige Gewinne, die nach dem Grundsatz der phasengleichen Gewinnvereinnahmung bei der Fondsgesellschaft als Forderung und bei den Beteiligungsgesellschaften nicht im Eigenkapital, sondern unter den Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft auszuweisen sind. Infolgedessen ergab sich beim Gesellschaftskapital dieser Gesellschaften ein Rückgang um 6,4 Mio. EUR, der aus Entnahmen aus den freien Kapitaleinlagen resultiert. Bei den Verkehrswerten ergab sich aufgrund der phasengleichen Gewinnvereinnahmung ein wesentlich höherer Rückgang um 29,9 Mio. EUR, der darauf zurückzuführen ist, dass die veräußerten Immobilien in den Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften nicht wie in der Handelsbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten, sondern zu Marktwerten bilanziert wurden.

Bei der 8 H3 i.L. und der 8 H4 i.L. bei denen im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Immobilienverkäufe, Ausschüttungen oder Einlagen erfolgten, haben sich das handelsrechtliche Gesellschaftskapital und der Verkehrswert der Beteiligung durch die positiven Periodenergebnisse um 1,5 Mio. EUR erhöht.

c) Anschaffungsnebenkosten

In der folgenden Übersicht sind die für die Beteiligungen in Vorjahren angefallenen Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten dargestellt:

Gesellschaft (Kurz- bezeichnung)	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR ¹⁶	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten sonstige in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten in % des Kaufpreises	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR ¹⁷	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
F 801 i.L.	10	0	0	0	0,0	0	0
F 802 i.L.	10	0	0	0	0,0	0	0
F 803 i.L.	10	0	0	0	0,0	0	0
8 H3 i.L.	7.198	0	0	0	0,0	0	0
8 H4 i.L.	35.521	96	1.825	1.921	5,4	0	0
Summe	42.749	96	1.825	1.921	5,4	0	0

d) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Barmittel und Barmitteläquivalente der Gesellschaft in Höhe von 294 TEUR (Vorjahr 179 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

e) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 30,6 Mio. EUR (Vorjahr 4,9 Mio. EUR) beruhen auf den in Vorjahren und im Berichtsjahr phasengleich vereinnahmten Gewinnen der F 801 i.L., F 802 i.L. und der F 803 i.L. Vom Gesamtbetrag entfallen 6,4 Mio. EUR auf die F 801 i.L., 13,5 Mio. EUR auf die F 802 i.L. und 10,8 Mio. EUR auf die F 803 i.L.

Die Forderungen werden nicht verzinst und haben keine feste Laufzeit. Ihr Ausgleich ist vom weiteren Verlauf der Liquidation des AIF, insbesondere vom Abverkauf des verbliebenen Grundbesitzes der Gesellschaften abhängig. Infolge der Liquidation des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ist von einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr auszugehen.

f) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 79 TEUR) sind für Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen) gebildet, im Vorjahr mit 14 TEUR außerdem für ausstehende Verwahrstellenvergütungen.

¹⁶ Der Kaufpreis der Beteiligung entspricht den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. bei selbst gegründeten Gesellschaften der Einlage bei Gründung.

¹⁷ Infolge der zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligungen bestehenden Auslegung der gesetzlichen Vorschriften wurden die Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen nicht aktiviert, sondern im Erwerbsjahr in voller Höhe im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

g) Kredite und übrige Verbindlichkeiten

Die **Kredite von Kreditinstituten** in Höhe von 24,0 Mio. EUR (Vorjahr 24,0 Mio. EUR) betreffen die zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen. Im Gesamtbetrag enthalten sind, wie im Vorjahr, fällige Zinsen in Höhe von 35 TEUR.

Die Zinsen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf, während die Bankdarlehen eine vereinbarte Laufzeit bis zum 30.09.2028 haben. Die tatsächliche Restlaufzeit ist jedoch abhängig vom Abverkauf der beleihungsgegenständlichen Immobilien der 8 H4 i.L. im Rahmen der Liquidation dieser Gesellschaft.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 106 TEUR (Vorjahr 213 TEUR) resultieren mit 104 TEUR aus für das Jahr 2025 (Vorjahr 213 TEUR für die Jahre 2023 und 2024) nachbelasteten Verwaltungsgebühren der ZBI Fondsmanagement GmbH infolge der vertraglich vereinbarten Erhöhung der Treuhandgebühr ab Beginn der Liquidationsphase des AIF zum 01.01.2023.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 130 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) handelt es sich um an einzelne Fondszeichner noch nicht ausgezahlte Zwischenentnahmen, bei den **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) um anrechenbare Abgeltungssteuern auf Zinserträge von Objekt-Gesellschaften.

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

h) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 102,2 Mio. EUR (Vorjahr 104,8 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF.

Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig eingezahlt. Die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10 % der auf den jeweiligen Anleger entfallenden Kommanditeinlage.

Unter den Kapitalrücklagen (4,5 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementärin und Liquidatorin halten keinen Kapitalanteil und sind am Ergebnis des AIF nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 28 dargestellt.

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

Die Fondsgesellschaft hat sich gegenüber der Käuferin des im Vorjahr veräußerten Objektes Berlin, Triftstraße 25, 27, 27a, 27b, Jean-Calas-Weg 56, bis zu einem Betrag von 786 TEUR (6 % des Kaufpreises) verpflichtet, die Verkäuferin 8 H3 i.L. (verbundenes Unternehmen) jederzeit in die Lage zu versetzen, die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Pflichten fristgerecht zu erfüllen und der 8 H3 i.L. hierfür die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen und für den Fall, dass die 8 H3 i.L. ihren Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht nachkommen sollte, die Verpflichtungen als Gesamtschuldner neben der 8 H3 i.L. durch direkte Zahlung an die Käuferin zu erfüllen.

Die 8 H3 i.L. hat seit dem Besitzübergang im Mai 2024 alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag ordnungsgemäß erfüllt. Die Patronatserklärung wurde nicht in Anspruch genommen und am 07.05.2026 durch den Käufer an die Fondsgesellschaft zurückgegeben. Über diese Verpflichtung hinaus bestanden zum 31.12.2025 keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und auch keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** in Höhe von 25,7 Mio. EUR (Vorjahr 998 TEUR) handelt es sich um Zinsen auf Bankguthaben (3 TEUR, Vorjahr 3 TEUR) sowie die phasengleich vereinnahmten, entnahmefähigen Gewinne 2025 der F 801 i.L. (4,3 Mio. EUR, Vorjahr 0,00 EUR), F 802 i.L. (11,0 Mio. EUR, Vorjahr 626 TEUR) und der F 803 i.L. (10,4 Mio. EUR, Vorjahr 369 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 418 TEUR resultieren aus den im November 2018 zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 i.L. aufgenommenen Bankdarlehen.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 726 TEUR (Vorjahr 855 TEUR) umfasst die Vergütungen der KVG für die Portfolioverwaltung in Höhe von 136 TEUR (Vorjahr 156 TEUR), für das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten in Höhe von 340 TEUR (Vorjahr 340 TEUR), für Kostenübernahmen in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) und für die durch den AIF zu tragende, ab Liquidationseröffnung zum 01.01.2023 erhöhte Treuhandgebühren für das Jahr 2025 von 104 TEUR (Vorjahr 213 TEUR für die Jahre 2023 und 2024).

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr 162 TEUR) wurde gemäß den getroffenen Vereinbarungen abgerechnet. Bemessungsgrundlage ist das Kommanditkapital zum Ende der Platzierungsphase des AIF.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 74 TEUR (Vorjahr 49 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 121 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Fondsrechnungswesen und Steuern (Gesellschaftsbuchhaltung, Erstellung Monatsabschlüsse, Jahresabschlüsse nach HGB, KAGB und Steuerrecht, Steuererklärungen und Betriebsprüfung)	97	31
Für Vorjahre nachbelastete Umsatzsteuer aufgrund Betriebsprüfung	19	0
Haftungsvergütung Komplementärin	2	2
Rechts- und Beratungskosten	2	22
Übrige Kosten	1	1
Gesamt	121	56

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Gewinn des Geschäftsjahres** in Höhe von 24,2 Mio. EUR (Vorjahr Verlust von 549 TEUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -21,9 Mio. EUR (Vorjahr -1,3 Mio. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen des AIF und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
F 801 i.L.	-4.467	-965
F 802 i.L.	-8.358	-270
F 803 i.L.	-10.648	-513
8 H3 i.L.	452	316
8 H4 i.L.	1.106	182
Gesamt	-21.916	-1.250

Ursache für die Neubewertungsverluste bei den Beteiligungsgesellschaften F 801 i.L., F 802 i.L. und F 803 i.L. ist die Auflösung der in Vorjahren entstandenen Neubewertungsgewinne der verkaufte Immobilienobjekte zugunsten des realisierten Veräußerungsergebnisses.

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

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	24.172.836,39	24.172.836,39
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-24.172.836,39	-24.172.836,39
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	104.774.143,63	104.774.143,63
1. Zwischenentnahmen	0,00	-4.797.225,75	-4.797.225,75
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	24.172.836,39	24.172.836,39
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-21.915.604,86	-21.915.604,86
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	102.234.149,41	102.234.149,41

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	90.792.000,00	90.792.000,00
Verlustvortragskonto	0,00	0,00	0,00
Verrechnungskonto	0,00	6.667.515,77	6.667.515,77
Realisiertes Ergebnis	0,00	24.172.836,39	24.172.836,39
Zwischenentnahmen	0,00	-46.945.247,65	-46.945.247,65
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	4.539.100,00	4.539.100,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	23.007.944,90	23.007.944,90
Stand 31.12.2025	0,00	102.234.149,41	102.234.149,41

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

Jahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondsvermögen (NIW) in EUR	102.234.149,41	104.774.143,63	106.581.840,82	111.997.751,14
Wertentwicklung absolut in EUR	-2.539.994,22	-1.807.697,19	-5.415.910,32	6.326.132,67
Wertentwicklung in %	-2,4	-1,7	-4,8	6,0

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel **II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** auf Seite 22 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie auf der Internetseite www.zbi.de im Bereich Anlegerinformationen unter Bekanntmachungen.

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

e) Bestand der zum 31.12.2025 von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
1	F 801 i.L.	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	M	1997	-	31.12.2014	2.359	-	5.196	3.641	1.555	Si, Bt
2	F 803 i.L.	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	W	1905	-	01.08.2014	698	-	2.398	2.074	324	F, Bt
3	F 801 i.L.	13347	Berlin	Seestraße 58	W	1982	-	10.07.2013	1.041	-	1.191	1.191	0	Sa, A, Bt
4	8 H3 i.L.	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	W	1913	-	01.02.2020	334	-	374	374	0	Bt
5	F 802 i.L.	99817	Eisenach	Querstraße 30	M	1993	2014	01.06.2015	391	-	1.143	792	351	A, Bt
6	8 H3 i.L.	45130	Essen	Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11	W	1950	-	01.05.2020	358	-	950	820	130	Bt
7	F 802 i.L.	45355	Essen	Armstraße 24	W	1951	-	01.01.2016	308	-	916	739	177	Bt
8	8 H3 i.L.	45276	Essen	Döppelhahn 9	W	1911	-	01.02.2020	144	-	285	285	0	-
9	F 802 i.L.	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58	W	1964	1995	01.01.2015	709	-	2.064	2.064	0	Si, A, Ft, B
10	8 H3 i.L.	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	W	1959	-	01.02.2020	326	-	368	368	0	Bt
11	F 802 i.L.	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	W	1951	1995	01.06.2016	3.035	-	1.818	1.818	0	Si, Ft
12	8 H3 i.L.	45359	Essen	Heißener Straße 63	W	1965	-	01.02.2020	726	-	388	388	0	Si, Bt
13	F 802 i.L.	45138	Essen	Huttropstraße 55, Moltkestraße 63-73	W	1930	1998	01.06.2016	3.610	-	3.892	3.747	145	Bt
14	8 H3 i.L.	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	W	1911	-	01.07.2020	694	-	1.035	921	114	-
15	8 H3 i.L.	45130	Essen	Klarastraße 57	W	1990	-	01.02.2020	235	-	562	454	108	-
16	8 H3 i.L.	45307	Essen	Marienstraße 80-82	W	1965	-	01.02.2020	1.062	-	735	636	100	Si, Sa
17	8 H3 i.L.	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	W	1955	-	01.02.2020	198	-	311	311	0	-
18	F 802 i.L.	45127	Essen	Maxstraße 24	W	1949	1990	01.06.2016	366	-	625	625	0	Sa
19	F 802 i.L.	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	W	1962	-	01.01.2016	1.035	-	834	834	0	Si
20	F 802 i.L.	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	W	1952	2014	01.01.2016	585	-	856	856	0	Bt
21	F 802 i.L.	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	W	1952	2014	01.01.2016	475	-	856	856	0	Bt
22	8 H3 i.L.	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	M	1958	-	01.02.2020	184	-	606	386	220	-
23	8 H3 i.L.	45143	Essen	Siemensstraße 13	W	1955	-	01.02.2020	246	-	339	339	0	F
24	8 H3 i.L.	45307	Essen	Soester Straße 6	W	1919	-	01.02.2020	448	-	489	489	0	Si
25	F 802 i.L.	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	W	1968	2015	01.05.2016	2.058	-	2.472	2.409	63	Sa, Bt
26	8 H3 i.L.	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47	W	1905	-	01.02.2020	1.503	-	1.322	1.322	0	Si, Sa, Ft, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
27	8 H3 i.L.	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	W	1959	-	01.02.2020	321	-	547	497	50	Si
28	F 802 i.L.	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	W	1958	1990	01.01.2017	6.028	-	2.767	2.767	0	F, Bt
29	F 802 i.L.	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	W	1958	1990	01.01.2017	860	-	552	552	0	Bt
30	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13, 15	W	1950	1990	01.01.2017	1.123	-	778	778	0	Bt
31	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	W	1954	1990	01.01.2017	2.852	-	1.984	1.984	0	Si, B
32	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	W	1954	1990	01.01.2017	1.106	-	1.299	1.299	0	F
33	F 802 i.L.	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	W	1955	1990	01.01.2017	768	-	848	848	0	F
34	F 802 i.L.	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	W	1955	1990	01.01.2017	1.668	-	1.251	1.251	0	F, Bt
35	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	W	1950	1990	01.05.2015	1.723	-	818	818	0	-
36	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	W	1973	1996	01.01.2015	9.132	-	8.951	8.951	0	Si, Sa, A, F, B
37	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	W	1962	1992	01.05.2015	864	-	395	395	0	F
38	8 H4 i.L.	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	M	1920	2002	01.10.2018	4.152	-	1.626	510	1.116	Sa, F, Bt
39	8 H4 i.L.	23552	Lübeck	Sandstraße 14	M	1952	-	01.10.2018	259	-	743	326	417	Sa, A, B
40	8 H4 i.L.	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 (ungerade)	W	1936	2016	01.10.2018	24.942	-	13.414	13.414	0	Sa, B
41	F 803 i.L.	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	W	1913	1993	01.06.2017	646	-	1.209	1.048	162	D, Bt
42	F 802 i.L.	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	W	1905	2004	01.05.2015	1.129	-	1.100	1.100	0	Sa
43	F 803 i.L.	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	G	1995	-	01.06.2017	652	-	1.553	149	1.404	D, Sa, A, Ft, Bt
44	F 802 i.L.	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze	W	1954	-	01.01.2014	3.201	-	1.982	1.982	0	Sa, F, Bt
45	F 803 i.L.	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	M	1907	-	01.06.2017	640	-	1.569	897	672	A, Bt
46	F 803 i.L.	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	W	1955	1999	01.08.2014	7.891	-	6.642	6.546	96	D, Sa, Bt
47	F 803 i.L.	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	W	1910	1994	01.08.2014	1.130	-	900	900	0	Sa, Ft
48	F 802 i.L.	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	W	1936	1995	01.06.2015	429	-	383	383	0	-
49	F 802 i.L.	99425	Weimar	Großmutterleite 36	W	1938	-	01.06.2015	500	-	378	378	0	D, Si, F, Bt
Summe									95.144		83.715	76.514	7.201	

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

^B Übergang von Nutzen und Lasten

^C Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

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

(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
1	F 801 i.L.	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	60	2	9	2	15,4	17,0	100,0	3,19	581	14,3	16,1	23,7	742	4,0	8.143	13.800	5.657
2	F 803 i.L.	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen-Straße 15	27	0	3	0	0,0	0,0	81,2	6,92	214	15,4	17,3	24,3	259	3,1	2.676	5.210	2.534
3	F 801 i.L.	13347	Berlin	Seestraße 58	15	0	0	0	0,0	2,8	-	-	104	14,0	15,7	25,6	132	3,0	1.395	2.670	1.275
4	8 H3 i.L.	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	4	0	0	0	0,0	0,0	-	-	38	13,6	15,4	15,1	40	4,7	577	580	3
5	F 802 i.L.	99817	Eisenach	Querstraße 30	14	1	1	1	35,5	37,2	-	-	57	10,6	11,8	19,2	98	5,4	1.259	1.100	-159
6	8 H3 i.L.	45130	Essen	Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11	20	2	1	0	11,3	10,9	100,0	3,67	106	26,5	30,0	18,3	123	4,2	2.262	1.940	-322
7	F 802 i.L.	45355	Essen	Armstraße 24	9	1	3	3	25,5	23,3	-	-	56	12,3	14,0	18,9	75	4,5	861	1.060	199
8	8 H3 i.L.	45276	Essen	Döppelhahn 9	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	23	25,0	28,3	15,5	24	4,0	385	350	-35
9	F 802 i.L.	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58	28	1	0	0	3,8	5,4	-	-	176	12,0	13,4	16,4	210	4,3	1.806	2.890	1.084
10	8 H3 i.L.	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	31	16,7	18,9	16,1	32	4,1	511	490	-21
11	F 802 i.L.	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	41	4	0	0	9,4	9,2	-	-	148	13,9	15,0	16,8	170	4,2	1.738	2.480	742
12	8 H3 i.L.	45359	Essen	Heißener Straße 63	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	34	25,2	28,4	16,1	37	4,2	734	550	-184
13	F 802 i.L.	45138	Essen	Hutropstraße 55, Moltkestraße 63-73	46	1	2	0	1,7	1,6	0,0	-	306	14,9	16,4	16,0	324	4,3	3.745	4.910	1.165
14	8 H3 i.L.	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	13	0	2	1	6,5	5,8	100,0	0,25	80	19,8	22,4	16,6	96	4,6	1.576	1.340	-236
15	8 H3 i.L.	45130	Essen	Klarastraße 57	10	1	1	0	7,7	7,6	100,0	2,50	61	59,2	66,7	17,5	67	4,2	1.297	1.070	-227
16	8 H3 i.L.	45307	Essen	Marienstraße 80-82	12	1	1	0	8,6	8,3	100,0	3,67	66	19,9	22,5	15,4	74	4,7	1.073	1.020	-53
17	8 H3 i.L.	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	4	0	0	0	0,0	0,0	-	-	27	20,1	22,7	15,4	28	4,2	543	410	-133
18	F 802 i.L.	45127	Essen	Maxstraße 24	10	1	0	0	5,9	6,4	-	-	58	16,0	17,7	16,9	65	4,3	810	990	180
19	F 802 i.L.	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	16	3	0	0	23,6	25,3	-	-	62	12,1	13,7	18,4	84	4,6	707	1.140	433
20	F 802 i.L.	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	15	1	0	0	3,3	3,8	-	-	76	11,6	13,2	15,2	82	4,3	874	1.150	276
21	F 802 i.L.	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	15	2	0	0	16,1	15,1	-	-	73	12,4	14,1	15,7	89	4,8	867	1.150	283

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
22	8 H3 i.L.	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	4	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	64	22,1	24,9	14,0	66	5,1	1.171	900	-271
23	8 H3 i.L.	45143	Essen	Siemensstraße 13	5	0	0	0	0,0	0,0	-	-	25	15,5	17,5	16,1	28	4,2	453	400	-53
24	8 H3 i.L.	45307	Essen	Soester Straße 6	8	1	0	0	13,3	17,4	-	-	33	21,0	23,8	19,2	45	4,1	678	640	-38
25	F 802 i.L.	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	39	2	1	0	4,8	6,8	0,0	-	207	12,9	14,6	15,5	237	4,5	2.096	3.220	1.124
26	8 H3 i.L.	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47	16	0	0	0	0,0	0,9	-	-	110	17,8	20,1	16,1	119	4,2	1.743	1.780	37
27	8 H3 i.L.	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	9	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	43	17,5	19,8	15,0	49	4,3	791	650	-141
28	F 802 i.L.	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	40	3	0	0	7,4	7,9	-	-	187	14,9	16,9	14,1	216	4,8	2.475	2.640	165
29	F 802 i.L.	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	39	12,4	14,0	13,6	43	4,3	497	530	33
30	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13,15	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	61	13,1	14,8	12,4	61	4,6	705	760	55
31	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	32	0	0	0	0,0	0,7	-	-	149	12,8	14,5	13,5	160	4,6	1.781	2.010	229
32	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Hohenstaufenallee 26, 28	19	2	0	0	6,6	7,7	-	-	83	16,5	18,7	15,6	102	4,4	1.221	1.300	79
33	F 802 i.L.	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	17	0	0	0	0,0	0,0	-	-	59	13,6	15,4	13,9	66	4,3	783	820	37
34	F 802 i.L.	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	19	0	0	0	0,0	0,0	-	-	89	15,2	17,2	14,0	98	4,2	1.131	1.240	109
35	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	18	0	0	0	0,0	0,0	-	-	59	12,1	13,7	13,5	64	4,3	565	800	235
36	F 802 i.L.	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	120	3	0	0	2,4	2,5	-	-	669	12,8	14,3	13,1	713	4,8	7.329	8.730	1.401
37	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	7	0	0	0	0,0	0,0	-	-	28	12,4	14,1	13,8	31	4,3	351	380	29
38	8 H4 i.L.	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	5	0	2	0	0,0	0,0	100,0	4,50	195	18,4	18,4	16,1	196	4,4	2.870	3.140	270
39	8 H4 i.L.	23552	Lübeck	Sandstraße 14	4	0	4	2	16,8	8,5	100,0	3,17	107	19,9	19,9	15,5	121	4,8	3.070	1.660	-1.410
40	8 H4 i.L.	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 (ungerade)	211	12	0	0	6,1	6,4	-	-	1.482	23,5	23,5	20,2	1.690	4,2	30.210	30.000	-210
41	F 803 i.L.	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	14	3	2	0	18,8	20,3	100,0	6,17	78	18,4	20,6	17,1	107	4,6	1.537	1.340	-197
42	F 802 i.L.	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	16	0	0	0	0,0	1,1	-	-	87	13,8	15,5	17,4	100	3,9	1.175	1.510	335
43	F 803 i.L.	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2	0	15	4	22,9	22,9	53,6	2,10	94	21,5	23,8	16,0	124	5,1	2.438	1.500	-938
44	F 802 i.L.	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze	29	0	0	0	0,0	0,0	-	-	170	12,7	14,3	16,2	181	4,1	2.240	2.760	520

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
45	F 803 i.L.	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	9	0	6	1	5,4	4,6	56,3	3,42	124	17,0	18,9	13,7	141	5,3	2.063	1.700	-363
46	F 803 i.L.	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	78	1	1	1	2,4	3,7	-	-	442	10,7	11,7	13,4	527	4,7	3.804	5.940	2.136
47	F 803 i.L.	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	18	0	0	0	0,0	1,4	-	-	69	10,9	11,9	13,9	76	4,4	594	960	366
48	F 802 i.L.	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	8	1	0	0	11,5	12,3	-	-	29	16,3	18,2	18,9	37	4,2	465	540	75
49	F 802 i.L.	99425	Weimar	Großmutterleite 36	6	1	0	0	18,8	15,6	-	-	38	16,7	18,6	18,4	46	4,5	481	700	219
Summe					1.150	50	56	15	6,0	6,9	83,1	3,51	7.199				8.298		108.556	124.850	16.294

^E WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeeinheit

^F Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

^G Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zuzüglich der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Gutachterlichen Marktmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

^H Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit.

^I Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

^J Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

^K Verhältnis Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (ANK) / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

^L Verhältnis Verkehrswert lt. Gutachten / Jahresnettokaltmiete zum 31.12. des Berichtszeitraumes

^M Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

^N bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

(3) Kaufpreise, Anschaffungsnebenkosten Immobilien und Fremdfinanzierungskosten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzie- rungs- quote
1	F 801	12627	Berlin	Quedlinburger Straße 10, Lyonel-Feininger-Straße 21, 23	7.250	450	443	893	12,3	0	0	0	0,0 %
2	F 803	13347	Berlin	Schulstraße 18, Prinz-Eugen- Straße 15	2.380	152	144	296	12,4	0	0	0	0,0 %
3	F 801	13347	Berlin	Seestraße 58	1.250	71	74	145	11,6	0	0	0	0,0 %
4	8 H3	47057	Duisburg	Sternbuschweg 12	510	35	32	67	13,1	0	0	0	0,0 %
5	F 802	99817	Eisenach	Querstraße 30	1.133	62	64	126	11,1	0	0	0	0,0 %
6	8 H3	45130	Essen	Alfredstraße 1, Kahrstraße 9, 11	2.000	142	120	262	13,1	0	0	0	0,0 %
7	F 802	45355	Essen	Armstraße 24	760	55	46	101	13,3	0	0	0	0,0 %
8	8 H3	45276	Essen	Döppelhahn 9	340	24	21	45	13,2	0	0	0	0,0 %
9	F 802	45128	Essen	Frau-Bertha-Krupp-Straße 18, Helbingstraße 58	1.620	90	96	186	11,5	0	0	0	0,0 %
10	8 H3	45144	Essen	Frohnhauser Straße 326	450	33	28	61	13,6	0	0	0	0,0 %
11	F 802	45359	Essen	Glockenstraße 45, Helmstraße 38-44	1.615	64	59	123	7,6	0	0	0	0,0 %
12	8 H3	45359	Essen	Heißener Straße 63	650	44	40	84	12,9	0	0	0	0,0 %
13	F 802	45138	Essen	Hutropstraße 55, Moltkestraße 63-73	3.400	245	100	345	10,1	0	0	0	0,0 %
14	8 H3	45355	Essen	Johannes-Brokamp-Straße 25, 27	1.390	97	89	186	13,4	0	0	0	0,0 %
15	8 H3	45130	Essen	Klarastraße 57	1.150	76	71	147	12,8	0	0	0	0,0 %
16	8 H3	45307	Essen	Marienstraße 80-82	950	64	59	123	12,9	0	0	0	0,0 %
17	8 H3	45138	Essen	Markgrafenstraße 26	480	35	28	63	13,1	0	0	0	0,0 %
18	F 802	45127	Essen	Maxstraße 24	735	53	22	75	10,2	0	0	0	0,0 %
19	F 802	45327	Essen	Middeldorper Weg 41	625	43	39	82	13,1	0	0	0	0,0 %
20	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 30	770	56	48	104	13,5	0	0	0	0,0 %
21	F 802	45145	Essen	Paul-Goerens-Straße 32	765	55	47	102	13,3	0	0	0	0,0 %
22	8 H3	45128	Essen	Rellinghauser Straße 4	1.040	72	59	131	12,6	0	0	0	0,0 %
23	8 H3	45143	Essen	Siemensstraße 13	400	28	25	53	13,3	0	0	0	0,0 %
24	8 H3	45307	Essen	Soester Straße 6	600	41	37	78	13,0	0	0	0	0,0 %
25	F 802	45326	Essen	Stauderstraße 73-81	1.850	134	112	246	13,3	0	0	0	0,0 %
26	8 H3	45327	Essen	Ückendorfer Straße 170, 172, Grundstraße 47	1.540	106	97	203	13,2	0	0	0	0,0 %
27	8 H3	45139	Essen	Von-der-Tann-Straße 43	700	47	44	91	13,0	0	0	0	0,0 %
28	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 14, 16, 18, 20, 22	2.189	152	134	286	13,1	0	0	0	0,0 %

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzie- rungs- quote
29	F 802	45897	Gelsenkirchen	Ellinghorst 36	439	31	27	58	13,2	0	0	0	0,0 %
30	F 802	45883	Gelsenkirchen	Fürstinnenstraße 13,15	624	43	38	81	13,0	0	0	0	0,0 %
31	F 802	45883	Gelsenkirchen	Grimmstraße 22, 24, 26, 28	1.575	110	96	206	13,1	0	0	0	0,0 %
32	F 802	45888	Gelsenkirchen	Hohenstauferallee 26, 28	1.080	75	66	141	13,1	0	0	0	0,0 %
33	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 327, 329	693	48	42	90	13,0	0	0	0	0,0 %
34	F 802	45899	Gelsenkirchen	Horster Straße 422, 424, 426	1.000	70	61	131	13,1	0	0	0	0,0 %
35	F 802	45888	Gelsenkirchen	Skagerrakstraße 41-45	500	35	30	65	13,0	0	0	0	0,0 %
36	F 802	45883	Gelsenkirchen	Stallbergshof 2, 4, 6, 8, 10, 12	6.570	368	391	759	11,6	0	0	0	0,0 %
37	F 802	45888	Gelsenkirchen	Vandalenstraße 21	310	22	19	41	13,2	0	0	0	0,0 %
38	8 H4	23569	Lübeck	Hochofenstraße 5-11	2.870	0	0	0	0,0	0	0	0	60,8 %
39	8 H4	23552	Lübeck	Sandstraße 14	3.070	0	0	0	0,0	0	0	0	122,8 %
40	8 H4	23554	Lübeck	Vorwerker Straße 105-119, 133-139 (ungerade)	30.210	0	0	0	0,0	0	0	0	66,9 %
41	F 803	39108	Magdeburg	Albert-Vater-Straße 87, Schillerstraße 29	1.377	77	83	160	11,6	0	0	0	39,3 %
42	F 802	39108	Magdeburg	Friesenstraße 1, 1a	1.050	61	64	125	11,9	0	0	0	0,0 %
43	F 803	39104	Magdeburg	Hegelstraße 17	2.196	122	120	242	11,0	0	0	0	87,6 %
44	F 802	39108	Magdeburg	Lessingstraße 30, 31, 32 und Stellplätze	2.000	118	122	240	12,0	0	0	0	0,0 %
45	F 803	39124	Magdeburg	Lübecker Straße 22a	1.852	104	107	211	11,4	0	0	0	66,5 %
46	F 803	01796	Pirna	Julius-Fucik-Straße 1-9	3.460	134	210	344	9,9	0	0	0	0,0 %
47	F 803	01796	Pirna	Kohlbergstraße 15	540	21	33	54	10,0	0	0	0	0,0 %
48	F 802	99423	Weimar	Bertuchstraße 50	415	24	26	50	12,0	0	0	0	0,0 %
49	F 802	99425	Weimar	Großmutterleite 36	430	24	27	51	11,9	0	0	0	0,0 %
Summe					100.803	4.013	3.740	7.753	7,7	0	0	0	21,6 %

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^o	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	Letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum ^p
1	F 803 i.L.	12359	Berlin	Buschkrugallee 54, 56	W	1.197	274	1.471	14	3	Global	2.894	2.990	01.08.2025
2	F 803 i.L.	12207	Berlin	Ostpreeußendamm 71, 71a	W	4.432	249	4.681	69	1	Global	9.406	9.440	01.08.2025
3	F 803 i.L.	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 139, 141	W	1.041	243	1.284	16	3	Global	3.200	3.240	01.08.2025
4	F 801 i.L.	13595	Berlin	Pichelsdorfer Straße 47	M	1.117	303	1.420	14	2	Global	4.037	4.120	01.08.2025
5	F 801 i.L.	13581	Berlin	Seeburger Weg 6, 8 und Stellplätze	W	1.479	0	1.479	19	0	Global	3.083	2.880	01.08.2025
6	F 801 i.L.	09120	Chemnitz	Am Stadtpark 26-34	W	2.802	0	2.802	50	0	Global	1.840	2.260	01.08.2025
7	F 802 i.L.	01328	Dresden	Hauptstraße 7a-7e, 11, 11a, 13a	W	1.515	239	1.754	22	4	Global	3.460	3.100	01.08.2025
8	F 803 i.L.	01127	Dresden	Mohnstraße 32	W	538	0	538	8	0	Global	1.070	1.050	01.08.2025
9	F 803 i.L.	01277	Dresden	Pfaffensteinstraße 3	W	470	0	470	6	0	Global	1.000	940	01.08.2025
10	F 802 i.L.	99092	Erfurt	Adam-Ries-Straße 11	W	832	0	832	12	0	Global	1.385	1.400	01.02.2025
11	F 802 i.L.	99089	Erfurt	Auenstraße 76	W	678	101	779	11	2	Global	1.440	1.250	01.08.2025
12	F 802 i.L.	99092	Erfurt	Biereyestraße 14	W	789	0	789	11	0	Global	1.360	1.280	01.08.2025
13	F 802 i.L.	99084	Erfurt	Brühler Straße 31, 32	W	932	0	932	11	0	Global	1.570	1.580	25.02.2025
14	F 802 i.L.	99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 122	W	335	0	335	8	0	Global	590	580	01.08.2025
15	F 802 i.L.	99085	Erfurt	Jonny-Schehr-Straße 7, 8	W	1.148	0	1.148	17	0	Global	1.975	1.990	01.08.2025
16	F 802 i.L.	99086	Erfurt	Josef-Ries-Straße 82	W	831	0	831	14	0	Global	1.430	1.300	01.08.2025
17	F 802 i.L.	99085	Erfurt	Stauffenbergallee 23	W	995	0	995	12	0	Global	1.500	1.480	01.08.2025
18	F 802 i.L.	99085	Erfurt	Thälmannstraße 44 und Garagen	W	711	0	711	10	0	Global	1.325	1.270	01.03.2025
19	F 803 i.L.	01705	Freital	Hohe Lehne 26	W	477	0	477	9	0	Global	450	460	01.01.2025
20	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Posener Straße 2-30 (gerade)	W	4.995	0	4.995	90	0	Global	5.529	5.110	01.12.2025
21	F 802 i.L.	45888	Gelsenkirchen	Florastraße 216-238 (gerade)	W	3.006	0	3.006	57	0	Global	3.171	2.930	01.12.2025
22	F 802 i.L.	04205	Leipzig	Auenweg 39	W	329	0	329	7	0	Global	542	530	01.08.2025
23	F 802 i.L.	04205	Leipzig	Auenweg 43	W	328	0	328	6	0	Global	540	530	01.08.2025
24	F 802 i.L.	04205	Leipzig	Auenweg 45	W	328	0	328	6	0	Global	545	540	01.08.2025
25	F 802 i.L.	04205	Leipzig	Auenweg 47	W	328	0	328	7	0	Global	540	520	01.08.2025
26	F 802 i.L.	04205	Leipzig	Auenweg 49	W	330	0	330	7	0	Global	548	520	01.08.2025
27	F 803 i.L.	39112	Magdeburg	Friedenstraße 14	W	398	0	398	8	0	Global	468	420	01.07.2025

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^o	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	Letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum ^p
28	F 803 i.L.	39104	Magdeburg	Gustav-Adolf-Straße 37	W	1.104	138	1.242	20	2	Global	1.550	1.540	01.08.2025
29	F 803 i.L.	39130	Magdeburg	Helmstedter Chaussee 10	W	489	0	489	5	0	Global	580	540	01.07.2025
30	F 803 i.L.	39112	Magdeburg	Sankt-Michael-Straße 31-35	W	2.941	0	2.941	43	0	Global	3.975	3.880	01.08.2025
31	F 802 i.L.	99423	Weimar	Lisztstraße 21 und Stellplätze	W	974	0	974	11	0	Global	1.350	1.280	01.09.2025
Summe						37.869	1.547	39.416	600	17		62.353	60.950	

Die vorgenannten Transaktionen wurde durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement GmbH als Transaktionsberater, abgewickelt.

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

^p Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Umlaufende Anteile	90.792	90.792	90.792	90.792
Anteilswert (NIW) in EUR	1.126,00	1.154,00	1.173,91	1.233,56

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90.792.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 90.792 liegt (Details zur Wertentwicklung siehe unter **II.C.6.d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV** auf Seite 28).

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

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

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,45 % (Vorjahr 1,47 %) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW ¹⁸.

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

Im Geschäftsjahr 2025 ist - wie im Vorjahr - keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW jeweils 0 %). Für die Transaktionsberatung und -abwicklung im Zusammenhang mit dem Verkauf von Vermögensgegenständen beliefen sich die Verwaltungsvergütungen auf 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 573 TEUR; als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW 2,15 %, Vorjahr 0,54 %).

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2025 für die Übernahme der in § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen geregelten Kosten eine Pauschalvergütung in Höhe von 145 TEUR (Vorjahr 145 TEUR) erhalten.

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 609 TEUR) im Zusammenhang mit dem An- oder Verkauf von Vermögensgegenständen angefallen (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Veräußerung von Vermögensgegenständen).

¹⁸ Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Berichtsjahr: Für die Berechnung wird der NIW am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	5.300.680,31 EUR
Davon feste Vergütungen	4.689.525,03 EUR
Davon variable Vergütungen	611.155,28 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	68
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

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

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

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.292.395,52 EUR
davon an Führungskräfte	1.292.395,52 EUR

j) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

k) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentlichen Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	Änderung des Auslagerungspartners: - IT-Betrieb Beendigung der Auslagerung: - Informationssicherheitsbeauftragter - Datenschutz-Beauftragter	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

I) Angaben nach § 300 KAGB**(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil**(a) Risikomanagementsystem**

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

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

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

Aufgrund der Liquidation der Gesellschaft wird für diesen AIF seit Q2-2025 auf die Durchführung von fondsspezifischen Stresstests verzichtet. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerungen verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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 Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (40,3 %), Schleswig-Holstein (27,9 %) und Berlin (17,4 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den drei Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegt eines in Lübeck (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 24,0 %), eines in Berlin (Anteil Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 11,1 %), und eines in Gelsenkirchen (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 7,0 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden zwei Objekte in Lübeck und eines in Magdeburg, bei denen der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 14,2 Mio. EUR, von welchen ca. 96,0 % bei Volksbanken bestehen. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 31.12.2025 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 95,3 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2025 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 124,9 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 28,6 Mio. EUR nominal (27,0 Mio. EUR effektiv).

Um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und zeitnah Handlungsimpulse auszulösen, werden regelmäßig interne Risikoberichte erstellt. Zum Stichtag 31.12.2025 wurden in diesem Zusammenhang keine übergeordneten Limits unseres Frühwarnsystems – insbesondere in den Bereichen „Liquidität“ und „Finanzen“ – überschritten. Beim Gesamtindikator „Bewirtschaftung“ sind bei drei von fünf Unterindikatoren die internen Beobachtungsgrenzen überschritten.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Auszahlung an die Anleger in Höhe von 4,7 Mio. EUR. Vorhandene Liquidität bzw. Liquidität aus Verkäufen soll vorzugsweise ausgeschüttet werden. Der AIF befindet sich seit dem 01.01.2023 in der Liquidationsphase.

Die jüngste Eskalation im Nahen Osten, insbesondere der Iran-Konflikt, kann nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft haben. Negative Effekte für die Fondsgesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Steigende Energie- und Rohstoffpreise infolge geopolitischer Spannungen können die Betriebskosten erhöhen und sich auf die Ertragslage auswirken. Gleichzeitig kann die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten zu Wertschwankungen von Fondsvermögen führen.

Für den Immobiliensektor ergeben sich potenzielle Risiken in Form von Abwertungen von Immobilien, Ausfällen bei Mieteinnahmen oder einer rückläufigen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen. Hinzu kommen mögliche Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die auf Engpässe bei Bau- und Rohstoffen, höhere Energie- und Transportkosten sowie Unterbrechungen in Lieferketten zurückzuführen sein können. Auch ein höheres Zinsniveau oder anhaltende Unsicherheiten in der globalen Wirtschaft könnten Druck auf Immobilienpreise und Investitionsentscheidungen ausüben. Ein steigendes Zinsniveau kann die Finanzierungskosten erhöhen und die Ertrags- und Liquiditätslage des Fonds negativ beeinflussen.

Bislang konnten keine wesentlichen unmittelbaren Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft festgestellt werden. Die wirtschaftlichen und marktbezogenen Folgen der Eskalation sind aufgrund der unvorhersehbaren Dauer und Intensität des Konflikts weiterhin mit Unsicherheit behaftet. Die Situation wird fortlaufend beobachtet, insbesondere im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf Energiepreise, Lieferketten und Finanzmärkte. Kurz- und mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Eskalation die wirtschaftliche Unsicherheit erhöht und damit indirekt auch Risiken für das Fondsvermögen bestehen.¹⁹

(4) Angaben zum Leverage

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

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2025 ein Wert von 123,54 %, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	126.589.535,48 EUR
Barmittel	293.640,10 EUR
Gesamtrisikowert	126.295.895,38 EUR
NIW	102.234.149,41 EUR
Leverage	123,54 %

¹⁹ Vgl.: Eskalation im Nahen Osten | DZ BANK (Abruf vom 12.03.2026), Finanzielle Auswirkungen Krieg Iran | Sparkasse.de (Abruf vom 12.03.2026)

8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von entstandenen Verlusten besteht nicht. Während der Platzierungsphase entstandene Verluste werden, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes der Kommanditisten zur Gesellschaft, so verteilt, dass sich kumuliert eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Verlustzuweisung ergibt.

Ein Gewinn wird so lange 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 Kommanditist Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen) und Kapitalkonto II (Agio) des zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der jährliche Zinssatz beträgt vom 01.01. bis 31.12.2013 4 % p.a. und ab dem 01.01.2014 7,5 % p.a.

Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50 % im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt und bis zu 50 % der Fondsverwaltung zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Der AIF leistet während des Geschäftsjahres Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03. (für die Monate Januar bis April) zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember). Prognostiziert waren gemäß Nachtrag Nummer 2 vom 28.10.2013 zum Verkaufsprospekt vom 19.02.2013 Auszahlungen in Höhe von 4 % p.a. bis 31.12.2019 und von 5 % p.a. ab 01.01.2020 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte zu dem Auszahlungstermin 30.11.2025 eine Zahlung in Höhe von 5 % des einbezahlten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2025 in EUR	2013-2024 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	4.766.555,00	38.323.299,34	43.089.854,34

(2) Anrechenbare Steuern

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

Jahr	2025 in EUR	2013-2024 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	29.071,82	3.625.329,83	3.654.401,65
Solidaritätszuschlag	1.598,93	199.392,73	200.991,66
Gesamt	30.670,75	3.824.722,56	3.855.393,31

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 31 TEUR resultieren aus Zinserträgen auf Bankguthaben.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

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

Jahr	2025 in %	2013-2024 in % ²⁰	Gesamt in %
Entnahmen	5,00	45,00 ²¹	50,00
anrechenbare Steuern	0,03	4,01	4,04
Gesamt	5,03	49,01	54,04

c) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

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

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe), bis zum 31.03.2025,

Herr Michael Krzyzaneck (Geschäftsführer der ZBI Fondsmanagement GmbH), seit dem 01.01.2025,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-1102, Fax: 09131 48009-1100

E-Mail: anlegerverwaltung@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und Liquidatorin

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzaneck,

Frau Michiko Schöller, bis zum 31.10.2025,

Herr Steffen Kurschat, seit dem 01.11.2025,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-1102, Fax: 09131 48009-1100

E-Mail: anlegerverwaltung@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-60, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth

Tel.: 09131 61008-10, Fax: 09131 61008-19

E-Mail: info@asservandum.de

²⁰ In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahreswert von 4,00 % p.a. berücksichtigt. Der Start der Zeichnungsphase war am 01.03.2013 und die Auszahlungsberechtigung bestand ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten, so dass die ersten Anleger ab dem Monat Juli 2013 auszahlungsberechtigt waren. Insgesamt ist aus den v.g. Gründen für das erste Geschäftsjahr eine mögliche Auszahlung in Höhe von 2,00 % zu berücksichtigen (Monate Juli bis Dezember 2013 jeweils 0,33 % p.m.).

²¹ Berichtigung Vorjahreswert

9. Sonstige Angaben

a) Ergänzende Angaben nach Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact) ist in diesem Fonds kein Bestandteil der Anlagestrategie. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, liegen im Markt noch nicht in ausreichendem Umfang vor. Die Gesellschaft wird die Datenlage regelmäßig überprüfen und auf dieser Grundlage gegebenenfalls erneut über die Möglichkeit der Berücksichtigung von wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen interner Strategien entscheiden.

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit in unseren Fonds sind auf unserer Homepage unter www.zbi.de zu finden.

b) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

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

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15b EStG. Aufgrund 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 § 10d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF findet derzeit für den Zeitraum 2020 bis 2023 eine Betriebsprüfung statt, die entsprechenden Prüfungsanordnungen wurden vom zuständigen Finanzamt Erlangen erlassen. Die Betriebsprüfung ist bis dato noch nicht beendet.

Für die Tochtergesellschaften des AIF wurde die Betriebsprüfung für den genannten Zeitraum bereits durchgeführt und abgeschlossen.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

c) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet mit der Beendigung der Liquidation des Fonds. Die Neuwahl des Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 29.03.2023. Durch das Ausscheiden von Herrn Holger Lies wurde eine Ersatzwahl eines neuen Mitgliedes des Anlegerausschusses notwendig. Im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 25.11.2025 wurde Herr Riedl als neues Mitglied gewählt.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Detlev Wurzler (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Buchwalder Straße 14a Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666
01968 Senftenberg E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

Herr Dr. Wolfgang Langsteiner

Bahnhofstraße 9 B Tel.: 089 85896370
82166 Gräfelfing E-Mail: dr.w.langsteiner@gmail.com

Herr Holger Lies, bis zum 07.10.2025

Mozartstraße 42 Tel.: 0172 7216852
64646 Heppenheim E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Herr Rudi Riedl, seit dem 25.11.2025

Birkenweg 7 Tel.: 06187 990590
61137 Schöneck E-Mail: riedlrx@gmail.com

Herr Heinz vom Schemm

Fuhsekamp 6 Tel.: 05144 93900 oder 0176 57869095
29336 Nienhagen E-Mail: heinz.vom.schemm@imex-international.com

Herr Alfred Schmidt

Neuzenlache 63 Tel.: 0176 57758528
68519 Viernheim E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen von zwei Sitzungen am 18.03.2025 und am 23.09.2025 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 21.05.2026

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek



Steffen Kurschat

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L., Erlangen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L., Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in Abschnitt „A. Grundlagen des Unternehmens“ des Lageberichts sowie in den Abschnitten „1. Allgemeine Angaben“ und „2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs, welche den Beschluss zur Auflösung der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung zu Liquidationswerten aufgrund der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Liquidatorin der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- ZBI Professional 8 i.L. – auf einen Blick
- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- die in Abschnitt 9. Sonstige Angaben des Anhangs enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Verhältnissen und zum Anlegerausschuss
- Die Erklärung der Liquidatorin nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

Verantwortung der Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Liquidatorin verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner ist die

Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Liquidation ihrer Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die Liquidatorin der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 21. Mai 2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der Liquidatorin nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Erlangen, den 21.05.2026

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzane



Steffen Kurschat