

# ZBI Professional 12

## Jahresbericht 2025

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



+49 9131 48009-1102



+49 9131 48009-1100



[anlegerverwaltung@zbi.de](mailto:anlegerverwaltung@zbi.de)



## Inhaltsverzeichnis

Glossar .....	4
ZBI Professional 12 - 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 .....	8
4. Angaben zur Verwahrstelle .....	10
5. Belastung mit Verwaltungskosten .....	10
B. Tätigkeitsbericht .....	11
C. Wirtschaftsbericht .....	15
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	15
2. Geschäftsverlauf .....	16
3. Lage der Gesellschaft .....	17
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag .....	18
E. Risikobericht .....	19
1. Wesentliche Risiken des AIF .....	19
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation .....	21
II. Jahresabschluss .....	22
A. Bilanz .....	22
B. Gewinn- und Verlustrechnung .....	23
C. Anhang .....	24
1. Allgemeine Angaben .....	24
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	24
3. Angaben zur Bilanz .....	25
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft .....	27
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
6. Ergänzende Angaben nach KARBV .....	27
7. Ergänzende Angaben nach KAGB .....	38
8. Gesellschaftsrechtliche Angaben .....	42
9. Sonstige Angaben .....	45
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	47
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB .....	51

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

## Glossar

<b>AIF</b>	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.
<b>AIFM-VO</b>	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.
<b>Anteilswert</b>	Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.
<b>Asset Deal</b>	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
<b>BaFin</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main
<b>Erhaltungsaufwand</b>	Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung)
<b>EStG</b>	Einkommensteuergesetz
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
<b>KAGB</b>	Kapitalanlagegesetzbuch
<b>KARBV</b>	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
<b>Kaufpreisfaktor</b>	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.
<b>Kommanditist</b>	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).
<b>Komplementär</b>	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
<b>KVG</b>	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
<b>NIW</b>	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
<b>Share Deal</b>	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.
<b>Treuhandkommanditist</b>	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.
<b>Verwahrstelle</b>	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 12 - auf einen Blick**

Wertpapierkennnummer (WKN): A2PFZG		
ISIN: DE000A2PFZG5		
<b>Bewirtschaftungskennzahlen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag <sup>1</sup>	1.452 Einheiten	1.453 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag	103.587 m <sup>2</sup>	103.647 m <sup>2</sup>
Anzahl gekaufte Einheiten <sup>2</sup>	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten <sup>2</sup>	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	96,35 %	95,94 %
Fluktuationsquote	6,96 %	9,64 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m <sup>2</sup> Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,49 EUR	8,22 EUR
Jahresnettokaltmiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember) <sup>3</sup>	10,40 Mio. EUR	9,99 Mio. EUR
Jahresnettokaltmiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember) Veränderung zum Vorjahr	4,13 %	3,13 %
Kumulierte Mietforderungen zum Bilanzstichtag vor Wertberichtigungen <sup>4</sup> (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,73 Mio. EUR	2,14 Mio. EUR
<b>Ergebniskennzahlen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	10,16 Mio. EUR	9,83 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	3,98 Mio. EUR	3,22 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m <sup>2</sup>	38,46 EUR	31,08 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,31 Mio. EUR	6,88 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,00 Mio. EUR	0,00 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,99 Mio. EUR	0,34 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-2,44 Mio. EUR	-12,10 Mio. EUR
Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-3,43 Mio. EUR	-11,77 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	2,18 %	1,85 %
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Fondsvermögen (netto) / NIW	109,02 Mio. EUR	112,52 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss)	224,26 Mio. EUR	221,65 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	191,02 Mio. EUR	191,02 Mio. EUR
Agio	9,55 Mio. EUR	9,55 Mio. EUR
Anteilswert	570,71 EUR	589,06 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	0,00 % p.a.	0,67 % p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,85 Mio. EUR	8,55 Mio. EUR
Fremdmittel (Effektivstand) <sup>5</sup>	126,57 Mio. EUR	120,17 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote <sup>6</sup>	56,44 %	54,22 %

<sup>1</sup> Weitere Informationen zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten im Berichtszeitraum siehe Tätigkeitsbericht auf Seite 11 unter **I.B.b)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr.**

<sup>2</sup> Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

<sup>3</sup> vertraglich vereinbarte Mietminderungen berücksichtigt, Vorjahreswert angepasst

<sup>4</sup> ohne Saldierung von Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

<sup>5</sup> ohne fällige, noch nicht abgebuchte Zins- und Tilgungsleistungen

<sup>6</sup> 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. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Professional 12, 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 Treuhandbeteiligung.

##### b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 22.06.2022 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 06.12.2018 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, wegen des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

##### c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Professional 12 begann am 15.04.2019 und endete nach Wahrnehmung der Verlängerungsoption zur Zeichnungsfrist gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages am 31.12.2020.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des sechsten (Geschäfts-)Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist und somit bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Laufzeit wird durch Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert.

##### d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2025 in EUR
<b>Komplementärin:</b>	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
<b>Kommanditisten:</b>	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 3.886 Treuhandverträgen (Zeichnern)	191.013.000
<b>Summe Gesellschaftskapital:</b>		<b>191.023.000</b>
<b>Summe Agio:</b>		<b>9.550.650</b>
<b>Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:</b>		<b>200.573.650</b>
<b>Umlaufende Anteile:</b>		<b>191.023</b>

Die Zeichnungssumme einschließlich Ausgabeaufschlag betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2025 insgesamt 200.574 TEUR. Das Kapital und das Agio sind, abgesehen von einem Betrag von 103 TEUR, vollständig eingezahlt.

Zum 31.12.2025 bestanden offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 103.455,44 EUR von vier Anlegern, die derzeit Gegenstand laufender Verfahren sind. Darüber hinaus konnten Einlagen in Höhe von 16.000 EUR aufgrund eines Erbschaftsvorgangs bislang nicht eingefordert werden.

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 des Gesellschaftsvertrages wird für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber-Kommanditisten pauschal 500 EUR 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 Anlagegrundsätze in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, in Bankguthaben sowie in Gelddarlehen, die ausschließlich an Beteiligungsgesellschaften begeben werden, investieren (§ 261 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB, § 195 KAGB und § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf § 2 und zur zulässigen Belastung auf § 3 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 13 unter **I.B.d) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 2 bis 3 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend als auch mit der Handelsstrategie und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung, mit dem Ziel, 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 Objekthandel wird über die Festlegung der Verkaufspreise und die Definition der Marge zwischen den Gestehungskosten bei Anschaffung und dem Verkaufspreis inklusive Verkaufsnebenkosten gesteuert. 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 26.03.2019, Nachtrag Nummer 1 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 2 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Alle Beteiligungsgesellschaften des AIF sind dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

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 mit Abschluss am 26.03.2019. 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	Auslagerungsebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	15.04.2019
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	26.03.2019
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	26.03.2019
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	15.04.2019
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung und Steuern	AIF	15.04.2019
7	ZBI GmbH	Geldwäsche-Beauftragter <sup>7</sup>	KVG	01.01.2014
8	Union Investment Services & IT GmbH <sup>8</sup>	IT-Betrieb <sup>7</sup>	KVG	01.01.2025
9	ZBI GmbH	Compliance-Beauftragter <sup>7</sup>	KVG	01.09.2015
10	ZBI GmbH	Interne Revision <sup>7</sup>	KVG	01.01.2014
11	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen <sup>7</sup>	KVG	01.01.2022
12	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten <sup>7</sup>	KVG	01.01.2022
13	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement <sup>7</sup>	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen <sup>7</sup>	KVG	11.03.2022
15	Union Investment Services & IT GmbH <sup>9</sup>	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen <sup>7</sup>	KVG	01.07.2022
16	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management <sup>7</sup>	KVG	17.10.2022
17	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement <sup>7</sup>	KVG	01.07.2022
18	ZBI GmbH	Buchhaltung <sup>7</sup>	KVG	01.04.2023
19	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement <sup>7</sup>	KVG	01.10.2022
20	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung <sup>7</sup>	KVG	01.01.2023

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.

<sup>7</sup> Kostenträger ist die KVG

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Vormals Union IT-Services GmbH, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge ab dem 01.05.2025.

## (6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung	1,75 %	Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für 36 Monate) beträgt die Vergütung mindestens 300.000 EUR p.a.
2	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	4,00 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage.
3	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,10 %	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.
4	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20 % (Globalverkauf) 4,30 % (Privatisierungen)	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.
5	erfolgsabhängige Vergütung	bis zu 50,00 %	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (5 % p.a.) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Fondsgesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### 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	Betrag 31.12.2025	Betrag 31.12.2024
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung <sup>10</sup>	1.938.501,92 EUR	2.083.978,27 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Erwerb von Vermögensgegenständen <sup>11</sup>	0,00 EUR	16.541,52 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle <sup>12</sup>	145.000,00 EUR	144.999,99 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin <sup>13</sup>	2.142,00 EUR	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin <sup>10</sup>	188.311,62 EUR	202.443,60 EUR
<b>Summe</b>		<b>2.273.955,54 EUR</b>	<b>2.450.105,38 EUR</b>

<sup>10</sup> Bemessungsgrundlage: Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

<sup>11</sup> Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

<sup>12</sup> Bemessungsgrundlage: Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt, maximal 145 TEUR.

<sup>13</sup> Pauschal vereinbarte Vergütung

## 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 ab Seite 18 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

### a) Zeichnung von Gesellschaftsanteilen

Zum 31.12.2025 bestanden offene Forderungen aus angeforderten Einlagen in Höhe von 103.455,44 EUR von vier Anlegern, die derzeit Gegenstand laufender Verfahren sind. Zudem konnten Einlagen in Höhe von 16.000 EUR aufgrund eines Erbschaftsvorgangs bislang nicht eingefordert werden.

### b) Investitionen

#### (1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 1201 GmbH & Co. KG (F 1201) sowie ZBI Fonds 12 H / GmbH (12 H) beteiligt, welche das Eigentum an 1.452 Mieteinheiten (davon 1.345 Wohnungen und 107 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 103.587 m<sup>2</sup> <sup>14</sup> (davon 87.048 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 16.539 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) halten.

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

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2025	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete zum 31.12.2025
Bayern	6.370	4.800	17,73	11,79
Berlin	99.580	110.628	32,28	29,08
Brandenburg	1.880	2.163	26,83	21,92
Hamburg	10.690	12.142	31,13	29,27
Nordrhein-Westfalen	39.360	42.520	21,35	20,10
Sachsen	50.180	57.772	23,24	20,71
Schleswig-Holstein	16.200	16.335	22,28	21,13
<b>Summe</b>	<b>224.260</b>	<b>246.359</b>	<b>26,27</b>	<b>23,68</b>
<b>davon Bestand <sup>15</sup></b>	<b>165.860</b>	<b>181.359</b>	<b>26,04</b>	<b>23,00</b>
<b>davon Handel <sup>15</sup></b>	<b>58.400</b>	<b>65.000</b>	<b>26,93</b>	<b>25,80</b>

#### (2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben oder verkauft.

Die im Vergleich zum Vorjahr um 60 m<sup>2</sup> reduzierte bewirtschaftete Fläche sowie die Reduzierung um eine Wohneinheit ergibt sich aus der Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu Lagerfläche in Markkleeberg und der Neuvermessung einer Wohneinheit in Pegnitz.

Das Immobilienportfolio stellt sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag 31.12. wie folgt dar:

Immobilien- Gesellschaften	Anzahl Wohnungen 31.12.2025	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2024	Veränderung
Bestand <sup>15</sup>	1.089	85	1.174	1.175	-1
Handel <sup>15</sup>	256	22	278	278	0
<b>Summe AIF</b>	<b>1.345</b>	<b>107</b>	<b>1.452</b>	<b>1.453</b>	<b>-1</b>

<sup>14</sup> ohne Keller- und Lagerflächen

<sup>15</sup> Alle von der F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

## (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	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2024 in TEUR	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.
Nicht umlagefähige laufende Instandhaltung	1.933	18,66	1.346	12,99
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	1.591	15,36	713	6,89
Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten	460	4,44	1.161	11,21
<b>Summe (Aufwand)</b>	<b>3.984</b>	<b>38,46</b>	<b>3.222</b>	<b>31,08</b>
Aktivierete Kosten	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>3.984</b>	<b>38,46</b>	<b>3.222</b>	<b>31,08</b>

In folgenden Objekten wurden wesentliche Großmaßnahmen durchgeführt:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
F 1201	Berlin, Roedernallee 183	Bad und Strangsanierung, Beseitigung Wasserschaden	59
12 H	Neuss, Hafestraße 58, 60	Erneuerung Aufzug	65
F 1201	Elmshorn, Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	Instandsetzung Heizungssystem	549

## c) Finanzierung

## (1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgungs- konditionen	Ablauf Zins- bindung	Laufzeit Darlehens- vertrag
12 H	Portfolio Diamonds	10.000	3,37	annuitätisch	30.07.2027	30.06.2029
12 H	Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1	3.400	3,32	endfällig	31.12.2026	31.12.2029
F 1201	Berlin Teilportfolio Chor	6.180	3,093	endfällig	31.12.2029	31.12.2029

## (2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis ein Jahr)	98.866	78,0	98.770	78,0
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	27.880	22,0	27.796	22,0
<b>Summe</b>	<b>126.746</b>	<b>100,0</b>	<b>126.566</b>	<b>100,0</b>

## (3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsform

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH <sup>16</sup>	32.750	32.570	2,82
GmbH & Co. KG <sup>17</sup>	93.996	93.996	1,96
<b>Summe AIF</b>	<b>126.746</b>	<b>126.566</b>	<b>2,18</b>

Der Anstieg des Durchschnittszinssatzes für Fremdkapitalaufnahmen auf 2,18 % p.a. (Vorjahr 1,85 % p.a.) ist auf das allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen. Dies hat Auswirkungen auf bestehende Fremdfinanzierungsverträge mit auslaufenden Festzinsvereinbarungen sowie Verträge, die aufgrund auslaufender Vereinbarungen neu verhandelt werden mussten.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 15.04.2022 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Für den AIF dürfen Kredite bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern gebrachten Gebühren, Kosten und Anwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden. Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 76,1 %. Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB in Höhe von 150 % war damit eingehalten.

**e) 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 31.12.2025 in %	Fläche 31.12.2024 in %	Einheiten 31.12.2025 in %	Einheiten 31.12.2024 in %
Bestand <sup>18</sup>	96,1	95,6	96,1	95,7
Handel <sup>18</sup>	97,4	95,7	97,4	96,8
<b>Gesamtbestand</b>	<b>96,4</b>	<b>95,6</b>	<b>96,4</b>	<b>95,9</b>

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** ab Seite 32 ff. entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2025 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 10,40 Mio. EUR (Vorjahr 9,99 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 4,13 % erhöht.

Die **monatliche Durchschnittsmiete** des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m<sup>2</sup> hat sich, betrachtet nach den Bestands- und den Handelsobjekten, wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaften	Wohnen 31.12.2025 in EUR/m <sup>2</sup>	Wohnen 31.12.2024 in EUR/m <sup>2</sup>	Gewerbe 31.12.2025 in EUR/m <sup>2</sup>	Gewerbe 31.12.2024 in EUR/m <sup>2</sup>	Gesamt 31.12.2025 in EUR/m <sup>2</sup>	Gesamt 31.12.2024 in EUR/m <sup>2</sup>
Bestand <sup>18</sup>	7,58	7,34	9,99	9,49	7,99	7,71
Handel <sup>18</sup>	8,83	8,68	25,92	28,31	10,58	10,38
<b>Gesamtbestand</b>	<b>7,84</b>	<b>7,62</b>	<b>12,01</b>	<b>11,55</b>	<b>8,49</b>	<b>8,22</b>

<sup>16</sup> 12 H (Handelsobjekte)

<sup>17</sup> F 1201 (Bestandsobjekte)

<sup>18</sup> Alle von der F 1201 gehaltenen Objekte werden als Bestands- und alle von der 12 H gehaltenen Objekte als Handelsobjekte geführt.

**(3) Forderungen gegen Mieter**

Im Berichtsjahr haben sich die Forderungen gegen Mieter - im Wesentlichen aus Nettokaltmieten, vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen, Nebenkostenabrechnungen und sonstigen Kostenweiterbelastungen - um 283 TEUR erhöht (nach Verrechnung von Verbindlichkeiten aus abgerechneten Leistungen). Dies entspricht 1,77 % der Sollstellungen des Berichtsjahres.

Die kumulierten Forderungen gegen Mieter aus abgerechneten Leistungen seit Beginn der Bewirtschaftung des Fonds am 01.11.2019 belaufen sich nach Verrechnung von Verbindlichkeiten in Höhe von 656 TEUR zum 31.12.2025 auf insgesamt 2,1 Mio. EUR. Auf die nicht mit den Verbindlichkeiten verrechneten Forderungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR sind Wertberichtigungen für Ausfallrisiken in Höhe von 2,2 Mio. EUR (davon Zuführungen des Berichtsjahres 573 TEUR) gebildet, die sich nach dem Alter der Forderungen richten.

Im Jahr 2025 wurden zudem uneinbringliche Forderungen in Höhe von 52 TEUR ausgebucht.

**f) Liquidität**

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über liquide Mittel in Höhe von 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 8,6 Mio. EUR).

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an Fondszeichner ab dem Auszahlungstermin 30.11.2024 zur Sicherstellung der Liquidität im Fonds ausgesetzt.

Mit der Entscheidung zur Aussetzung der Auszahlung kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der nach dem KAGB vorgeschriebenen Pflicht zur Liquiditätsvorsorge nach. So ist es gemäß § 30 KAGB Aufgabe des Liquiditätsmanagements, Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu identifizieren und entsprechend dem Liquiditätsprofil sowie der Investmentstrategie zu handeln.

Im Zuge der Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen, sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit die notwendigen Maßnahmen, die zur Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit zum bestmöglichen Anlageergebnis führen sollen, durch ausreichend freie Mittel finanzieren zu können.

**g) Wertentwicklung des AIF**

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.505.933,87 EUR (3,1 %) von 112.524.505,45 EUR auf 109.018.571,58 EUR. Die Reduzierung ergibt sich aus dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 3.488.370,40 EUR und aus Zwischenentnahmen der Fondsanleger aufgrund anrechenbarer Abschlagsteuern auf Zinserträge in Höhe von 17.563,47 EUR.

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

## 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 neuerlicher Konflikt aufgetan, 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 Finanzierungskonditionen 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 Wohnungsbestandhalter 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 Milliardenenergebnis 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 Bewirtschaftungsphase.

Im Gesamtbestand waren zum Stichtag 31.12.2025 96,4 % (Vorjahr 95,9 %) der 1.452 Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet. Die auf Basis des Monats Dezember 2025 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Bestand befindlichen Objekte konnte gegenüber dem Vorjahr von 9,99 Mio. EUR auf 10,40 Mio. EUR und damit um 4,13 % gesteigert werden. Die monatliche Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> des Gesamtfonds erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % auf 8,49 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum Stichtag 31.12.2025 im Rahmen der gutachterlichen Regelbewertung neu ermittelt und sind um 1,2 % auf 224,26 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr 221,7 Mio. EUR).

Im Berichtsjahr wurde im März ein Darlehen in Höhe von 3,4 Mio. EUR für das Objekt in Leipzig, Pfaffendorfer Straße 1, sowie im Oktober ein Darlehen für die Objekte des Portfolios Chor in Berlin (Aspenweg, Birkenweg, Doehlweg, Lindenweg, Kastanienweg) in Höhe von 6,2 Mio. EUR aufgenommen. Im Juli des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von 3,0 Mio. EUR auf das Darlehen der Objekte Aachener Straße, Duisburger Straße und Grabenstraße, Düsseldorf, zurückgeführt. Der effektive Darlehensstand erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr<sup>19</sup> von 120,2 Mio. EUR auf 126,6 Mio. EUR.

Alle im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte, mit Ausnahme der Objekte Bad Bramstedt, Schillerstraße, Elmshorn, Bauerweg / Panjestraße, sowie das Objekt Schkeuditz, Rathausstraße, waren somit zum 31.12.2025 mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der gesetzlichen Begrenzung (bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten oder Aufwendungen) unterlegt.

Die Sanierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten wird fortlaufend aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft sowie vorangetrieben, um einen kontinuierlichen Leerstandsabbau zu fördern. Im Berichtsjahr wurden 107 Einheiten neu vermietet, davon wurden 44 Einheiten mit durchschnittlichen Kosten von rund 17,5 TEUR saniert.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiter in der fortlaufenden Entwicklung der Mieterträge und Erhöhung der Vermietungsquote. Der Leerstand der vermietbaren Einheiten wurde gegenüber dem Vorjahr mit Stand 31.12. von 4,1 % auf 3,7 % reduziert. Parallel wurden insgesamt 1.873 Einheiten auf Mieterhöhungspotenzial überprüft und 301 Mieterhöhungen mit einem Volumen von 164 TEUR p.a. ausgesprochen.

<sup>19</sup> Der hier aufgeführte Vorjahresstand beinhaltet bereits Rückzahlungen in Höhe von 5,9 Mio. EUR, die im Januar geleistet wurden.

Der NIW des AIF reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. EUR auf 109.018.571,58 EUR. Die Änderung zum NIW des Vorjahres ergibt sich im Wesentlichen aus dem negativen Jahresergebnis.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 570,71 EUR unter dem Wert von 589,06 EUR des Vorjahres.

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 **negatives Gesamtperiodenergebnis** von 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 11,7 Mio. EUR) aus, das sich aus einem realisierten Verlust in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR) und einem nicht realisierten Verlust aus der Bewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften F 1201 und 12 H in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 10,6 Mio. EUR) zusammensetzt.

Der **realisierte Verlust** ergibt sich aus vereinnahmten Zinserträgen in Höhe von 1.428 TEUR (Vorjahr 1.422 TEUR) und Fonds- und sonstige Geschäftskosten in Höhe von 2.425 TEUR (Vorjahr 2.567 TEUR). Die Erträge resultieren dabei wie im Vorjahr mit 1.392 TEUR aus der Verzinsung in Höhe von 4 % p.a. an die Handelsgesellschaft 12 H gewährten unbesicherten Gesellschafterdarlehen.

Die Fonds- und sonstigen Geschäftskosten haben sich im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs der Bemessungsgrundlage (durchschnittlicher Nettoinventarwert) für die Verwaltungsvergütung der ZBI Fondsmanagement GmbH und die Treuhandvergütung der Erlanger Consulting GmbH um 142 TEUR auf 2.425 TEUR reduziert.

Der **nicht realisierte Verlust** in Höhe von 2,5 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligungen entfällt mit 1.629 TEUR (Vorjahr 6,3 Mio. EUR) auf die F 1201 und mit 863 TEUR (Vorjahr 4,3 Mio. EUR) auf die 12 H. Bei der F 1201 resultiert der Verlust aus planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien nach den Vorschriften des KAGB in Höhe von 4,2 Mio. EUR, denen ein positives realisiertes Ergebnis von 864 TEUR sowie ein nicht realisierter Gewinn aus der Immobilienneubewertung von 1,8 Mio. EUR gegenüberstehen. Der Neubewertungsverlust bei der Beteiligung an der 12 H resultiert dagegen im Wesentlichen aus einem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 857 TEUR.

#### b) Finanzlage

##### (1) Kapitalstruktur

Mit einer Bilanzsumme von 109,2 Mio. EUR, einem Eigenkapital von 109,0 Mio. EUR und kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen von 224 TEUR ist die Kapitalstruktur des AIF wie im Vorjahr geprägt durch eine Eigenkapitalquote von nahezu 100 %.

##### (2) Investitionen

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr im Ergebnis keine Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Beteiligungsgesellschaften haben im Berichtsjahr in die Sanierung und Modernisierung des Immobilienportfolios des AIF 2,1 Mio. EUR investiert.

##### (3) Liquidität

Zum 31.12.2025 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 301 TEUR). Einschließlich der Beteiligungsgesellschaften beliefen sich die liquiden Mittel des AIF zum Bilanzstichtag auf 9,8 Mio. EUR. Damit hat sich die Gesamtliquidität des AIF im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg ist weitgehend auf die Aufstockung von Bankdarlehen der Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen.

#### c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten sind die Beteiligung an der F 1201 in Höhe von 76,6 Mio. EUR (Vorjahr 86,2 Mio. EUR), und der 12 H gewährte, wegen der bilanziellen Überschuldung der Beteiligungsgesellschaft mit 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 9,0 Mio. EUR) wertberichtigte Gesellschafterdarlehen (einschließlich noch nicht ausgezahlter Zinsen) in Höhe von 26,2 Mio. EUR (Vorjahr 26,1 Mio. EUR).

Der Rückgang der Beteiligung an der F 1201 um 9,6 Mio. EUR ist mit 8,0 Mio. EUR auf Entnahmen aus dem variablen Kapitalkonto der F 1201 und mit 1,6 Mio. EUR auf den Neubewertungsverlust des Berichtsjahres zurückzuführen. Bei den Darlehen an die 12 H haben sich die nicht ausgezahlten Darlehenszinsen um 902 TEUR und infolge des

Neubewertungsverlustes 2025 die Wertberichtigungen um 863 TEUR erhöht, so dass sich per Saldo ein leichter Forderungsanstieg um 39 TEUR ergab.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben haben sich durch die Entnahmen aus dem variablen Kapitalkonto der F 1201 um 6,0 Mio. EUR auf 6,3 Mio. EUR erhöht. Die liquiden Mittel sind auf einem verzinslichen Tagesgeldkonto angelegt, soweit sie nicht zur Deckung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs benötigt werden.

Die im Vorjahr mit 163 TEUR ausgewiesenen eingeforderten ausstehenden Einlagen der Kommanditisten haben sich durch Anlegerzahlungen weiter auf 103 TEUR reduziert.

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

Die Ertragslage der ZBI Professional 12 war auch im Geschäftsjahr 2025 geprägt durch - gegenüber dem Vorjahr jedoch deutlich reduzierte - Verluste aus der Beteiligungsbewertung und ein negatives realisiertes Ergebnis. Die Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage ist unter Berücksichtigung der aus Gründen der Liquiditätsvorsorge im Vorjahr beschlossenen Aussetzung von Auszahlungen an die Fondszeichner geordnet.

#### **e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

### **D. Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025 dargestellt.

#### **a) Finanzierung**

Im Februar 2026 wurde für zwei Darlehen im Gesamtvolumen von 6,7 Mio. EUR, deren Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2026 läuft, mit der finanzierenden Bank eine neue Vereinbarung zur Sollzinssicherung getroffen. Diese gilt nun bis zum 30.12.2029 zu einem Zinssatz von 3,33 %.

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, Denkmalschutzaufgaben, 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 gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis eine Langfristplanung ist. Für diese Planung erfolgt eine jährliche Aktualisierung.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 14 unter **I.B.f) Liquidität** näher beschrieben.

**c) Marktpreisrisiken**

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

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 Finanzinstrumente 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 12.05.2026

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

**ZBI Fondsmanagement GmbH**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Steffen Kurschat

## II. Jahresabschluss

### A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	76.615.187,05	86.208.074,85
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	6.336.368,74	301.287,58
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	26.154.046,96	26.115.117,19
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	103.455,44	163.141,26
c) Andere Forderungen	33.492,91	116.830,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	90,42	324,42
<b>Summe Aktiva</b>	<b>109.242.641,52</b>	<b>112.904.776,12</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	197.988,88	240.604,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.941,03	31.951,24
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	10.140,03	15.442,53
b) Andere	0,00	92.272,02
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteil Kommanditisten		
– Kapitalanteil	144.402.307,37	145.416.459,69
– Kapitalrücklagen	9.550.650,00	9.550.650,00
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-44.934.385,79	-42.442.604,24
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>109.018.571,58</i>	<i>112.524.505,45</i>
<b>Summe Passiva</b>	<b>109.242.641,52</b>	<b>112.904.776,12</b>

**B. Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.427.919,06	1.422.250,09
b) sonstige betriebliche Erträge	0,00	18.883,25
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.427.919,06</b>	<b>1.441.133,34</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-3.334,00	-0,34
b) Verwaltungsvergütung	-1.938.501,92	-2.083.978,27
c) Verwahrstellenvergütung	-145.000,00	-144.999,99
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-28.512,56	-34.640,08
e) Sonstige Aufwendungen	-309.159,43	-303.223,78
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-2.424.507,91</b>	<b>-2.566.842,46</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-996.588,85</b>	<b>-1.125.709,12</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-996.588,85</b>	<b>-1.125.709,12</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.491.781,55	-10.586.863,75
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-2.491.781,55</b>	<b>-10.586.863,75</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.488.370,40</b>	<b>-11.712.572,87</b>

## C. Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

#### a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** errichtet. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 11250 eingetragen.

#### b) 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 Lagebericht aufgenommen.

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Soweit der Erwerb weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. In diesem Fall wird der Verkehrswert neu ermittelt.

Zum Stichtag 31.12.2025 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Besichtigungen der Bewertungsobjekte wurden im Zeitraum vom 13.10.2025 bis 26.11.2025 durchgeführt.

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

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

**Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen** werden 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) werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### a) 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 %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
1. Beteiligungen	76.615.187,05	70,3
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	6.336.368,74	5,8
3. Forderungen	26.290.995,31	24,1
4. Sonstige Vermögensgegenstände	90,42	0,0
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>109.242.641,52</b>	<b>100,2</b>
<b>B. Schulden</b>		
1. Rückstellungen	197.988,88	0,2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.941,03	0,0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	10.140,03	0,0
<b>Summe Schulden</b>	<b>224.069,94</b>	<b>0,2</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>109.018.571,58</b>	<b>100,0</b>

#### b) Beteiligungen

Der AIF hält Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH. Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwerben Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken.

Zum 31.12.2025 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr Anteile von jeweils 100 % an den Immobilien-Gesellschaften F 1201 und 12 H. Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Kennziffern der beiden Gesellschaften:

Name und Sitz	Kurzbe- zeichnung	Errichtungs-/ Erwerbs- datum	Beteiligungs- quote in %	Gesellschafts- kapital in TEUR	Jahresergebnis 2025 in TEUR	Verkehrswert/ KAGB- Bilanzwert in TEUR
ZBI F 1201 GmbH & Co. KG, Erlangen	F 1201	11.04.2019	100,0	74.337	-1.149	76.615
ZBI Fonds 12 H / GmbH, Erlangen	12 H	07.06.2019	100,0	-9.148	-498	0
<b>Summe 31.12.2025</b>				<b>65.189</b>	<b>-1.647</b>	<b>76.615</b>
<b>Summe Vorjahr</b>				<b>74.799</b>	<b>-6.015</b>	<b>86.208</b>

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind in der Übersicht die handelsrechtlichen Werte zum 31.12.2025 angegeben.

Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital und der Verkehrswert der Beteiligung an der **F 1201** verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 9,1 Mio. EUR auf 74,3 Mio. EUR bzw. um 9,6 Mio. EUR auf 76,6 Mio. EUR. Ursache sind Nettoentnahmen (Saldo aus Einzahlungen und Rückzahlungen) in Höhe von 8,0 Mio. EUR aus dem variablen Kapitalkonto der Objektgesellschaft sowie ein negatives Jahresergebnis 2025 in Höhe von 1,1 Mio. EUR gemäß dem handelsrechtlichen Abschluss und in Höhe von 1,6 Mio. EUR gemäß der für den Verkehrswert der Beteiligung maßgeblichen, nach den Vorschriften des KAGB aufgestellten Vermögensaufstellung.

Das mit 9,1 Mio. EUR negative handelsbilanzielle Gesellschaftskapital der Handelsgesellschaft **12 H** ist durch die weitgehende Finanzierung des Immobilienportfolios mit Gesellschafter- und Bankdarlehen, noch nicht erfolgten Immobilienverkäufen und negative Jahresergebnisse bedingt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das negative Eigenkapital um den Jahresfehlbetrag 2025 von 498 TEUR erhöht.

Der Verkehrswert der Beteiligung des AIF an der 12 H, ist zum 31.12.2025 mit 9,8 Mio. EUR (Vorjahr 9,0 Mio. EUR) ebenfalls negativ. Dies wurde durch eine entsprechende Wertberichtigung der Darlehensforderungen des ZBI Professional 12 gegen die 12 H, die unter dem Bilanzposten Forderungen an Beteiligungsgesellschaften ausgewiesen werden, berücksichtigt. Die nach den Vorschriften des KAGB aufgestellte Vermögensaufstellung der 12 H weist für das Geschäftsjahr 2025 ein negatives realisiertes Ergebnis in Höhe von 857 TEUR (Vorjahr 206 TEUR) aus. Das nicht realisierte Ergebnis 2025 aus der Neubewertung der Immobilien und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten weist nur noch einen geringfügigen Verlust in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr 4,1 Mio. EUR) aus.

Anschaffungsnebenkosten sind beim Erwerb der Beteiligungen nicht angefallen.

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

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 301 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Kapitalentnahmen bei der F 1201. Der Gesamtbetrag ist bis auf 42 TEUR als Tagesgeld angelegt.

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 26,2 Mio. EUR (Vorjahr 26,1 Mio. EUR) resultieren aus den an die 12 H in Vorjahren ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34,8 Mio. EUR (Vorjahr 34,8 Mio. EUR), Zinsansprüchen in Höhe von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr 280 TEUR) und der wegen des negativen Verkehrswertes der Beteiligung abgesetzten Wertberichtigung in Höhe von 9,8 Mio. EUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die 12 H Zinszahlungen in Höhe von 490 TEUR geleistet.

Von den zum 31.12.2024 ausgewiesenen **eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen** in Höhe von 163 TEUR waren zum 31.12.2025 103 TEUR noch nicht eingezahlt.

Die **anderen Forderungen** in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 117 TEUR) enthalten im Wesentlichen Ansprüche auf Rückerstattung geleisteter Abschlagszahlungen auf Fondsverwaltungsgebühren.

#### d) **Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Bei den **Rückstellungen** in Höhe von 198 TEUR (Vorjahr 241 TEUR) handelt es sich in Höhe von 157 TEUR (Vorjahr 206 TEUR) um Steurrückstellungen für die Jahre 2020 und 2021 insbesondere aufgrund einer neuen Gesetzgebung aus dem Jahr 2019 zur Behandlung von Fondsetablierungskosten (volle Aktivierung). Die im Vorjahr ausgewiesene Rückstellung für das Jahr 2019 in Höhe von 49 TEUR wurde in Anspruch genommen.

Die übrigen Rückstellungen in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 34 TEUR) sind für Jahresabschlusskosten gebildet.

Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** des Vorjahres in Höhe von 92 TEUR bestanden gegenüber der F 1201 und resultierten aus auf die persönliche Steuerschuld der Fondsanleger anrechenbaren Zinsabschlagsteuern der Beteiligungsgesellschaft. Zum 31.12.2025 wurde beschlossen, die Verbindlichkeiten nicht auszugleichen, sondern als Entnahmen aus dem variablen Kapitalkonto der F 1201 zu behandeln.

#### e) **Restlaufzeiten**

Die **Restlaufzeit** sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt grundsätzlich bis zu einem Jahr, wobei die Rückzahlung der an die 12 H gewährten Gesellschafterdarlehen vom jeweiligen Zeitpunkt der Immobilienverkäufe abhängig ist.

#### f) **Eigenkapital**

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 109,0 Mio. EUR (Vorjahr 112,5 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung im Einzelnen sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 28 dargestellt und erläutert.

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 des Gesellschaftsvertrages wurden für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin für jeden Treugeberkommanditisten pauschal 500 EUR als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Unter den Kapitalrücklagen von 9,6 Mio. EUR (Vorjahr 9,6 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

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

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

Zum 31.12.2025 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB, keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB und keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

#### 5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### a) Realisiertes Ergebnis

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) entfallen mit 1.392 TEUR (Vorjahr 1.392 TEUR) auf Zinserträge aus den der 12 H gewährten Gesellschafterdarlehen und mit 36 TEUR (Vorjahr 30 TEUR) auf Zinserträge aus Bankguthaben und verspäteten Kapitaleinzahlungen von Fondsanlegern.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** des Vorjahres in Höhe von 19 TEUR ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des - gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das negative Gesamtperiodenergebnis reduzierten - durchschnittlichen NIW des Geschäftsjahres ermittelt.

Die **Verwahrstellenvergütung** richtet sich grundsätzlich ebenfalls nach dem durchschnittlichen NIW, ist jedoch begrenzt auf den ausgewiesenen Betrag von 145 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 29 TEUR (Vorjahr 35 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 309 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (303 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	188	202
Fondsrechnungswesen und Steuern (Gesellschaftsbuchhaltung, Erstellung Monatsabschlüsse, Jahresabschlüsse nach HGB, KAGB und Steuerrecht, Steuererklärungen und Betriebsprüfung)	60	19
Kosten der Gesellschafterversammlung (inklusive Kosten für Anlegerkommunikation)	43	36
Rechts- und Beratungskosten	15	41
Übrige Aufwendungen	3	5
<b>Gesamt</b>	<b>309</b>	<b>303</b>

Bemessungsgrundlage der Treuhandvergütung ist gemäß den Anlagebedingungen der durchschnittliche NIW des Geschäftsjahres.

Insgesamt ergibt sich danach ein **realisierter Verlust des Geschäftsjahres** in Höhe von 997 TEUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR).

##### b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 10,6 Mio. EUR) negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 setzt sich zusammen aus den Verlusten aus der Neubewertung der Beteiligungen an der F 1201 (1,6 Mio. EUR, Vorjahr 6,3 Mio. EUR) und der 12 H (863 TEUR, Vorjahr 4,3 Mio. EUR).

#### 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	-996.588,85	-996.588,85
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	996.588,85	996.588,85
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>112.524.505,45</b>	<b>112.524.505,45</b>
1. Zwischenentnahmen	0,00	-17.563,47	-17.563,47
2. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	59.685,82	59.685,82
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-996.588,85	-996.588,85
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-2.491.781,55	-2.491.781,55
5. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	-59.685,82	-59.685,82
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>109.018.571,58</b>	<b>109.018.571,58</b>

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

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)			
- gezeichnete Kommanditeinlagen	0,00	191.023.000,00	191.023.000,00
- nicht eingeforderte, noch ausstehende Kommanditeinlagen	0,00	-16.000,00	-16.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	9.550.650,00	9.550.650,00
Verrechnungskonto			
- Zwischenentnahmen	0,00	-8.345.551,84	-8.345.551,84
- Gutschrift Vorabgewinne <sup>20</sup>	0,00	45.969.713,22	45.969.713,22
Verlustvortragkonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-38.259.140,79	-38.259.140,79
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	-44.934.385,79	-44.934.385,79
- Belastung Vorabgewinne <sup>20</sup>	0,00	-45.969.713,22	-45.969.713,22
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>109.018.571,58</b>	<b>109.018.571,58</b>

Die in vorstehender Tabelle ausgewiesenen nicht eingeforderten, noch ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe von 16 TEUR betreffen ungeklärte Erbschafts- und Übertragungsfälle.

**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
<b>Fondsvermögen (NIW) in EUR</b>	109.018.571,58	112.524.505,45	125.644.441,24	154.875.726,91
<b>Wertentwicklung absolut in EUR</b>	-3.505.933,87	-13.119.935,79	-29.231.285,67	-9.444.519,10
<b>Wertentwicklung in %</b>	-3,12	-10,44	-18,87	-5,75

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 24 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

Der Rückgang des NIW gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. EUR ist überwiegend auf das negative Jahresergebnis (3,5 Mio. EUR) zurückzuführen.

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](http://www.zbi.de) im Bereich Anlegerinformationen unter Bekanntmachungen.

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

<sup>20</sup> Vorabgewinn gemäß § 11 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages, Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 42 dargestellt.

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

## (1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum <sup>B</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	W	1963	-	01.01.2021	6.773	-	2.825	2.825	0	Sa, B
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	W	1902	-	01.05.2022	1.070	-	846	697	149	Sa, Bt
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	W	1985	-	01.02.2021	2.531	-	1.094	1.094	0	Sa, F, Bt, S
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2, 4	W	1931	-	01.06.2022	9.454	-	4.218	4.218	0	D, Bt
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	M	1916	-	01.07.2023	1.654	-	1.018	550	468	D, Bt
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	M	1972	-	01.01.2022	8.228	-	6.971	5.178	1.793	Si, Sa, A, B
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	W	1995	-	01.05.2022	4.277	-	2.270	2.270	0	Sa, B
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	W	1968	-	01.01.2022	2.662	-	2.904	2.904	0	Si, A, B
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	W	1916	-	01.05.2022	709	-	1.769	1.484	285	Bt
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	W	1975	-	01.05.2022	4.001	-	4.626	4.626	0	Si, Sa, B
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	M	1898	-	01.05.2022	609	-	825	648	178	-
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	W	1910	-	01.05.2022	856	-	1.272	1.131	141	Bt
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	W	1906	-	01.01.2022	629	-	1.590	1.590	0	Sa
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	W	1910	-	01.05.2022	708	-	2.111	1.949	163	Bt
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, 124a Indira-Gandhi-Straße 13	M	1908	-	01.05.2022	1.202	-	2.017	1.560	457	Bt
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	W	1997	-	01.01.2020	837	-	1.599	1.599	0	Si, A, F, B
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	W	1899	-	01.05.2022	1.176	-	1.581	1.581	0	Ft, Bt
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	M	1906	-	01.05.2022	761	-	967	723	244	Bt, Si
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	W	1983	-	01.02.2021	802	-	887	887	0	Sa, A, Bt, S
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	W	1975	-	01.07.2020	9.621	-	3.642	3.642	0	D, Sa, B
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	W	1967	-	01.07.2020	2.617	-	682	682	0	Sa, B
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	W	1954	-	01.10.2022	327	-	622	504	118	Bt
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	W	1933	-	01.10.2022	453	-	1.593	1.354	239	A, Bt
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	M	1955	-	01.10.2022	221	-	580	393	187	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum <sup>B</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	W	1954	-	01.07.2022	2.703	-	5.308	4.807	500	Bt
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	M	1954	-	01.07.2020	1.070	-	2.024	1.578	446	D, Sa, Bt
27	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	W	1960	-	01.07.2020	1.129	-	984	984	0	-
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	W	1962	-	01.07.2020	1.227	-	390	390	0	Sa, Bt
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	M	1964	-	01.07.2020	367	-	544	354	190	-
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	M	1964	-	01.07.2020	1.043	-	1.373	944	429	Sa
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	W	1973	-	01.07.2020	709	-	633	633	0	Sa, Bt
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	W	1960	-	01.07.2020	2.108	-	1.019	865	154	Sa, F, B
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	M	1955	-	01.07.2020	1.327	-	1.166	636	530	Sa, Bt
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	W	1906	-	01.07.2020	487	-	690	690	0	-
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	W	1973	-	01.07.2022	1.328	-	823	823	0	Bt, Sa
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	W	1989	-	01.07.2022	1.097	-	1.018	1.018	0	B, Si
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	W	1987	-	01.07.2022	561	-	435	435	0	Bt, Sa
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	W	1982	-	01.07.2022	2.711	-	1.630	1.630	0	S, Bt, Si, Sa
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	W	1924	-	01.04.2021	2.510	-	570	570	0	Si, Sa, F
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradayastraße 14	W	1906	-	01.12.2019	660	-	681	681	0	D, Bt
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	W	1914	-	01.05.2022	470	-	1.231	1.197	34	Bt, D
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	W	1907	-	01.05.2022	720	-	676	607	69	Sa
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	W	1900	-	01.12.2019	560	-	1.045	1.045	0	D, Ft, Bt
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	M	1867	-	01.02.2022	660	-	2.167	1.529	638	D, A, Bt
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	M	1900	-	01.12.2019	1.352	-	572	158	414	D, Sa, A, Bt
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	W	1930	-	01.11.2019	6.850	-	5.513	5.293	219	D, Sa, Bt
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	W	1900	-	01.12.2019	730	-	629	629	0	D, Bt
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	W	1900	-	01.12.2019	1.690	-	1.339	1.339	0	D, Si, Sa, Bt
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	M	1992	-	01.07.2020	572	-	1.941	1.357	585	Si, A, Ft, Bt
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	W	1962	-	01.12.2020	6.317	-	4.587	4.587	0	Sa, B
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	M	1900	-	01.08.2021	430	-	1.046	599	447	D, A, Bt
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	M	1900	-	01.04.2021	740	-	1.240	910	330	D, Bt
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebkecht-Straße 9, 10, 11	W	1920	-	01.04.2021	2.579	-	1.585	1.585	0	D, Ft, B
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	W	1912	-	01.04.2021	1.210	-	369	369	0	D, Si, Sa, F

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks <sup>A</sup>	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum <sup>B</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile <sup>C</sup>	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>D</sup>
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	W	1927	-	01.04.2021	5.953	-	2.717	2.717	0	Si, Ft
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebnecht-Straße 3	M	1905	-	01.05.2022	574	-	778	431	347	Bt
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	G	2005	-	01.05.2022	7.549	-	8.359	1.572	6.786	D, Si, Sa, A, F, B
<b>Summe</b>									<b>122.171</b>		<b>103.587</b>	<b>87.048</b>	<b>16.539</b>	

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

<sup>B</sup> Übergang von Nutzen und Lasten

<sup>C</sup> Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

<sup>D</sup> 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 <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand WE <sup>E</sup>	Anzahl GE <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand GE <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt in % <sup>F</sup>	Nutzungsgehalt- ausfallquote in % <sup>G</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % <sup>H</sup>	Restlaufzeit in Jahren <sup>I</sup>	Jahresnettokalt- miete in TEUR <sup>I</sup>	Faktor Ankauf <sup>J</sup>	Faktor Ankauf inkl. ANK <sup>K</sup>	Faktor Verkehrswert <sup>L</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % <sup>M</sup>	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR <sup>N</sup>	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	48	9	0	0	18,8	21,7	-	-	235	16,8	19,0	17,9	308	4,6	4.236	4.200	-36
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	13	1	2	0	8,0	11,9	100,0	1,50	74	32,8	36,6	28,1	104	3,0	2.015	2.080	65
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	18	0	0	0	0,0	3,0	-	-	98	24,8	28,0	25,0	115	2,6	2.590	2.460	-130
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2,4	66	0	0	0	0,0	0,0	-	-	448	30,0	33,7	26,1	506	3,1	13.419	11.700	-1.719
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	6	0	5	0	0,0	0,0	23,7	4,20	110	30,7	34,5	23,3	123	3,3	3.484	2.560	-924
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	102	4	8	0	2,8	4,5	100,0	3,62	683	33,3	37,3	25,0	863	2,8	24.778	17.100	-7.678
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	32	1	0	0	2,6	3,0	-	-	228	29,5	33,0	28,6	264	2,5	7.148	6.520	-628
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	45	0	0	0	0,0	1,8	-	-	272	52,2	58,5	25,6	299	3,0	9.970	6.960	-3.010
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	23	1	2	0	1,9	2,3	100,0	2,41	173	31,4	35,1	24,6	215	3,2	5.299	4.260	-1.039
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	71	3	0	0	4,2	5,5	-	-	445	32,8	36,7	27,9	539	3,1	15.564	12.400	-3.164
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	9	0	2	0	0,0	0,0	0,0	-	67	29,5	33,0	28,3	91	2,9	2.073	1.910	-163
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	21	0	2	0	0,0	0,0	100,0	5,25	140	28,2	31,6	24,4	161	3,2	4.035	3.420	-615
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	33	0	0	0	0,0	1,2	-	-	160	34,5	38,6	27,5	201	2,8	5.417	4.420	-997
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	28	1	2	1	5,4	7,2	100,0	7,59	194	28,7	32,1	26,2	257	3,3	5.999	5.080	-919
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, 124a, Indira-Gandhi-Straße 13	18	0	3	0	0,0	0,0	71,3	9,67	192	39,0	43,7	24,7	243	3,3	5.883	4.760	-1.123
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	19	0	0	0	0,0	0,0	-	-	177	28,1	31,6	27,4	196	2,9	4.891	4.860	-31
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	24	1	0	0	2,5	2,9	-	-	166	29,9	33,5	26,4	185	3,1	4.957	4.380	-577
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	9	0	2	1	11,5	23,3	100,0	3,75	99	31,0	34,7	27,1	144	3,7	4.269	2.680	-1.589
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	10	0	0	0	0,0	2,6	-	-	76	25,3	28,5	26,7	98	2,7	2.140	2.030	-110
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	48	0	0	0	0,0	0,7	-	-	297	18,1	20,4	14,9	328	4,4	4.755	4.430	-325
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	8	0	0	0	0,0	1,7	-	-	59	16,4	18,5	13,9	63	4,5	1.014	820	-194
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	10	1	1	0	14,2	16,2	100,0	1,16	77	29,7	33,4	31,6	105	3,0	2.815	2.440	-375
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	14	1	2	0	4,1	4,3	0,0	-	244	32,5	36,6	27,0	278	3,2	8.784	6.610	-2.174

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand WE <sup>E</sup>	Anzahl GE <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand GE <sup>E</sup>	Leerstandsquote gesamt in % <sup>F</sup>	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % <sup>G</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % <sup>H</sup>	Restlaufzeit in Jahren <sup>I</sup>	Jahresnettokalt- miete in TEUR <sup>I</sup>	Faktor Ankauf <sup>J</sup>	Faktor Ankauf inkl. ANK <sup>K</sup>	Faktor Verkehrswert <sup>L</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % <sup>M</sup>	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR <sup>N</sup>	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	4	1	1	0	16,0	3,9	0,0	-	397	23,3	26,2	16,0	306	3,8	10.241	6.360	-3.881
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, Panjestraße 6-18, Jürgenstraße 3	92	7	6	0	7,0	7,7	90,8	5,30	538	24,7	27,8	22,3	645	3,7	14.181	12.000	-2.181
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	26	3	3	0	11,4	11,5	56,1	4,29	154	19,6	22,1	16,4	178	4,4	3.056	2.530	-526
27	F 1201	45356	Essen	Bottroper Straße 226-228	12	1	0	0	7,3	7,9	-	-	70	18,8	21,1	18,2	80	3,9	1.341	1.270	-71
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	6	0	0	0	0,0	2,2	-	-	45	14,7	16,6	17,1	46	4,1	721	760	39
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	5	1	3	0	14,5	8,3	66,8	3,29	78	15,1	17,0	14,8	85	5,3	1.092	1.150	58
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	12	1	2	0	6,6	7,8	76,5	3,50	118	18,5	20,7	16,4	138	4,7	2.144	1.930	-214
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	10	1	0	0	17,5	17,7	-	-	56	20,5	23,1	21,1	70	4,0	1.386	1.180	-206
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	11	0	1	0	0,0	7,3	0,0	-	115	16,0	17,9	16,9	128	4,4	2.136	1.940	-196
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	8	1	4	1	31,7	27,9	30,7	1,41	75	16,3	18,3	19,5	108	4,5	1.405	1.460	55
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	54	18,9	21,3	17,2	64	4,2	1.034	920	-114
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	15	1	0	0	7,8	9,6	-	-	85	34,2	37,9	25,6	104	3,4	3.216	2.180	-1.036
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	15	0	0	0	0,0	0,7	-	-	138	25,9	28,6	23,1	140	3,3	3.808	3.200	-608
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	54	25,4	28,1	22,6	55	3,4	1.362	1.220	-142
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	24	0	0	0	0,0	0,0	-	-	137	37,0	40,9	29,8	187	2,8	5.058	4.090	-968
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	8	0	0	0	0,0	2,5	-	-	39	17,2	18,9	14,1	45	4,4	721	550	-171
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradayastraße 14	12	1	0	0	8,1	9,8	-	-	46	28,3	31,1	26,4	58	2,9	1.337	1.220	-117
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	14	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	84	31,3	34,3	23,2	104	2,8	2.482	1.950	-532
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	10	0	1	0	0,0	0,0	100,0	0,33	58	31,9	35,0	20,8	67	3,3	1.467	1.210	-257
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	11	0	0	0	0,0	0,0	-	-	86	31,8	35,0	23,5	96	3,2	2.334	2.020	-314
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	20	0	8	0	0,0	0,0	100,0	7,35	261	32,8	36,0	21,8	272	3,5	8.776	5.690	-3.086
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	2	0	3	0	0,0	0,0	100,0	4,86	54	23,2	25,5	15,9	56	4,4	952	860	-92
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	79	0	3	0	0,0	0,0	65,1	0,00	497	24,7	27,1	23,5	570	3,3	12.775	11.700	-1.075
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	50	26,8	29,5	23,8	60	3,2	1.427	1.190	-237
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	23	1	0	0	3,6	4,2	-	-	115	28,8	31,7	20,3	131	3,2	3.148	2.330	-818
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	20	3	7	0	10,6	12,4	41,3	2,36	276	19,4	21,9	20,1	317	4,2	5.930	5.560	-370
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	78	1	0	0	1,7	2,2	-	-	407	17,7	19,5	15,6	446	4,6	5.279	6.370	1.091

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand WE <sup>E</sup>	Anzahl GE <sup>E</sup>	Anzahl Leerstand GE <sup>E</sup>	Leerstandquote gesamt in % <sup>F</sup>	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % <sup>G</sup>	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % <sup>H</sup>	Restlaufzeit in Jahren <sup>I</sup>	Jahresnettokalt- miete in TEUR <sup>I</sup>	Faktor Ankauf <sup>J</sup>	Faktor Ankauf inkl. ANK <sup>K</sup>	Faktor Verkehrswert <sup>L</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins in % <sup>M</sup>	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR <sup>N</sup>	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	6	0	4	2	13,9	16,1	100,0	2,96	83	22,7	24,9	17,4	111	5,2	1.911	1.450	-461
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	18	0	3	1	10,4	17,0	100,0	3,09	98	17,7	19,4	15,2	124	5,3	1.966	1.480	-486
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	24	0	0	0	0,0	0,0	-	-	113	20,4	22,4	15,6	128	4,0	1.989	1.760	-229
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	27	34,5	37,9	15,3	31	4,0	450	410	-40
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf- Renner-Straße 21	46	0	0	0	0,0	0,0	-	-	198	19,0	20,9	15,5	221	4,0	3.494	3.060	-434
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	5	0	4	0	0,0	0,0	100,0	5,92	99	26,8	30,2	19,1	106	3,9	2.434	1.880	-554
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	24	0	22	1	1,6	1,5	35,0	4,94	981	18,9	20,7	13,6	1.018	5,6	18.154	13.300	-4.854
<b>Summe</b>					<b>1.345</b>	<b>46</b>	<b>107</b>	<b>7</b>	<b>3,6</b>	<b>4,7</b>	<b>50,6</b>	<b>4,49</b>	<b>10.403</b>				<b>11.985</b>		<b>274.740</b>	<b>224.260</b>	<b>-50.480</b>

<sup>E</sup> WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeeinheit

<sup>F</sup> Basis m<sup>2</sup>-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

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

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

<sup>I</sup> Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

<sup>J</sup> Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

<sup>K</sup> Verhältnis Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (ANK) / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

<sup>L</sup> Verhältnis Verkehrswert lt. Gutachten / Jahresnettokaltmiete zum 31.12. des Berichtszeitraumes

<sup>M</sup> Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

<sup>N</sup> bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

## (3) Kaufpreise, Anschaffungsnebenkosten Immobilien und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Restnutzungsdauer in Monaten <sup>o</sup>	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>p</sup>
1	F 1201	24576	Bad Bramstedt	Schillerstraße 40-54	3.750	253	233	486	12,9	12	81	81	0,0 %
2	F 1201	10315	Berlin	Alt Friedrichsfelde 20	1.806	109	101	210	11,6	12	45	45	54,3 %
3	12 H	12357	Berlin	Alt-Rudow 27, 27a	2.300	158	132	290	12,6	0	0	0	43,3 %
4	F 1201	13587	Berlin	Aspenweg 19, 19a, 20-23, Doehlweg 2,4	11.965	740	714	1.454	12,1	12	318	318	43,1 %
5	F 1201	13587	Berlin	Birkenweg 25, 26, 27	3.100	193	191	384	12,4	12	107	107	44,3 %
6	F 1201	12207	Berlin	Celsiusstraße 57, Fahrenheitstraße 28-34	22.144	1.355	1.279	2.634	11,9	12	527	527	83,8 %
7	F 1201	12557	Berlin	Charlottenstraße 14a-14d, 15	6.385	392	370	762	11,9	12	164	164	63,4 %
8	F 1201	12351	Berlin	Goldammerstraße 10-12	8.891	548	531	1.079	12,1	12	219	219	85,2 %
9	F 1201	12439	Berlin	Hasselwerder Straße 37, Schnellerstraße 30	4.738	291	270	561	11,8	12	120	120	71,8 %
10	F 1201	12307	Berlin	Hilbertstraße 34-36	13.904	855	806	1.661	11,9	12	356	356	72,5 %
11	F 1201	12051	Berlin	Juliusstraße 26	1.854	114	105	219	11,8	12	47	47	62,7 %
12	F 1201	12055	Berlin	Lahnstraße 92	3.605	222	209	431	11,9	12	92	92	67,9 %
13	F 1201	10827	Berlin	Langenscheidtstraße 2	4.841	296	280	577	11,9	12	115	115	70,8 %
14	F 1201	10317	Berlin	Lückstraße 58, Emanuelstraße 15	5.355	333	310	644	12,0	12	138	138	68,2 %
15	F 1201	13088	Berlin	Meyerbeerstraße 124, 124a, Indira-Gandhi-Straße 13	5.252	326	304	630	12,0	12	135	135	71,4 %
16	12 H	13187	Berlin	Mühlenstraße 39	4.350	293	247	541	12,4	0	0	0	42,8 %
17	F 1201	12557	Berlin	Pestalozzistraße 17	4.429	272	257	529	11,9	12	113	113	65,4 %
18	F 1201	13407	Berlin	Roedernallee 183	3.811	237	221	458	12,0	12	98	98	92,0 %
19	12 H	12051	Berlin	Silbersteinstraße 116	1.900	130	109	240	12,6	0	0	0	43,4 %
20	F 1201	46537	Dinslaken	Hünxer Straße 441-449, Grabenstraße 1-5, Stollenstraße 34-36	4.220	285	250	535	12,7	12	82	82	53,8 %
21	F 1201	46537	Dinslaken	Zur Maaskat 1-7	900	61	53	114	12,7	12	18	18	89,0 %
22	12 H	40223	Düsseldorf	Aachener Straße 28	2.500	173	142	315	12,6	0	79	0	51,6 %
23	12 H	40479	Düsseldorf	Duisburger Straße 133	7.800	540	444	984	12,6	0	246	0	50,2 %
24	12 H	40213	Düsseldorf	Grabenstraße 4	9.110	629	502	1.131	12,4	0	283	0	84,0 %
25	F 1201	25335	Elmshorn	Bauerweg 4, PanjesträÙe 6-18, Jürgenstraße 3	12.585	837	758	1.596	12,7	12	352	352	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 <sup>o</sup>	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote <sup>p</sup>
26	F 1201	45143	Essen	Altendorfer Straße 437, Hirtsieferstraße 1-3	2.720	179	157	336	12,4	12	52	52	71,6 %
27	F 1201	45356	Essen	Böttroper Straße 226-228	1.190	80	71	151	12,7	12	23	23	51,5 %
28	F 1201	45359	Essen	Dümpfner Straße 27	640	43	38	81	12,7	12	12	12	74,1 %
29	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 15	970	63	58	122	12,5	12	19	19	79,1 %
30	F 1201	45327	Essen	Katernberger Straße 21-25	1.910	124	110	234	12,3	12	36	36	77,4 %
31	F 1201	45359	Essen	Labberg 13	1.230	83	73	156	12,7	12	24	24	77,8 %
32	F 1201	45138	Essen	Morsehofstraße 2-6	1.900	124	113	236	12,4	12	36	36	75,2 %
33	F 1201	45145	Essen	Mülheimer Straße 79	1.250	81	74	155	12,4	12	24	24	62,3 %
34	F 1201	45327	Essen	Ückendorfer Straße 46, 48	920	60	55	114	12,4	12	18	18	72,3 %
35	12 H	22117	Hamburg	Kaspar-Siemers-Weg 24-26	2.904	145	166	311	10,7	0	52	0	47,3 %
36	12 H	20535	Hamburg	Marienthaler Straße 34	3.439	172	197	369	10,7	0	61	0	42,8 %
37	12 H	22119	Hamburg	Öjendorfer Weg 29	1.230	61	70	132	10,7	0	22	0	49,5 %
38	12 H	22117	Hamburg	Steinbeker Marktstraße 13, 15, 15a	4.568	228	261	490	10,7	0	82	0	42,1 %
39	F 1201	01809	Heidenau	Dohnaer Straße 11, 13	655	24	41	66	10,0	12	11	11	96,4 %
40	F 1201	04159	Leipzig	Faradaystraße 14	1.215	46	76	122	10,0	12	17	17	57,2 %
41	F 1201	04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 34	2.266	85	131	216	9,6	12	46	46	75,3 %
42	F 1201	04249	Leipzig	Huttenstraße 22	1.339	51	77	128	9,6	12	27	27	71,4 %
43	F 1201	04279	Leipzig	Leinestraße 8	2.122	80	133	212	10,0	12	30	30	60,3 %
44	12 H	04105	Leipzig	Pfaffendorfer Straße 1	8.000	327	449	776	9,7	0	22	0	151,1 %
45	F 1201	04288	Leipzig	Stötteritzer Landstraße 28	865	33	54	87	10,0	12	12	12	57,7 %
46	12 H	04277	Leipzig	Triftweg 32-46, 52-58	11.638	478	660	1.138	9,8	0	0	0	59,0 %
47	F 1201	04416	Markkleeberg	Dammstraße 14	1.298	49	81	130	10,0	12	18	18	62,6 %
48	F 1201	04416	Markkleeberg	Karl-Liebknecht-Straße 15, 17, 19	2.863	107	178	285	10,0	12	41	41	70,5 %
49	12 H	41460	Neuss	Hafenstraße 58, 60	5.260	381	289	670	12,7	0	0	0	64,9 %
50	F 1201	91257	Pegnitz	Haydnstraße 2-18	4.800	182	297	479	10,0	12	79	79	52,7 %
51	F 1201	01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.740	64	107	171	9,8	12	32	32	75,4 %
52	F 1201	01796	Pirna	Jacobäer Straße 4, 5, 6	1.792	66	108	174	9,7	12	30	30	97,0 %
53	F 1201	01796	Pirna	Karl-Liebknecht-Straße 9, 10, 11	1.810	67	112	179	9,9	12	31	31	68,3 %
54	F 1201	01796	Pirna	Pillnitzer Straße 14	410	15	25	40	9,9	12	7	7	70,4 %

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 <sup>o</sup>	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote <sup>p</sup>
55	F 1201	01796	Pirna	Schillerstraße 24, 26, Goethestraße 2, 5, 6, Herderstraße 5, 7, Rudolf-Renner-Straße 21	3.180	117	197	314	9,9	12	55	55	70,6 %
56	F 1201	14482	Potsdam	Karl-Liebknecht-Straße 3	2.163	146	125	271	12,6	12	58	58	90,4 %
57	F 1201	04435	Schkeuditz	Rathausplatz 1, 1a, 1b, Theodor-Heuss-Straße 2	16.580	604	970	1.574	9,5	12	338	338	0,0 %
<b>Summe</b>					<b>246.359</b>	<b>14.008</b>	<b>14.373</b>	<b>28.381</b>	<b>11,5</b>		<b>5.053</b>	<b>4.207</b>	<b>56,4 %</b>

#### f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

Im Berichtsjahr haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaften keine Immobilien gekauft oder veräußert.

<sup>o</sup> Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 3 Jahre für Handels- und 10 Jahre für Bestandsobjekte, jedoch maximal bis zum regulären Laufzeitende des AIF (31.12.2026).

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

## 7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

### b) Umlaufende Anteile und 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	191.023	191.023	191.023	191.023
Anteilswert (NIW) in EUR	570,71	589,06	657,75	810,77

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 191.023.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 191.023 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 2,2 % (Vorjahr 2,2 %) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW <sup>21</sup>.

Nicht in die Gesamtkostenquote einzubeziehende Initialkosten sind im Geschäftsjahr 2025 wie im Vorjahr nicht mehr angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0 %).

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

Im Geschäftsjahr ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, zusätzliche Verwaltungsvergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen oder Vergütung für die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0 %).

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr hat die KVG gegenüber den Immobilien-Gesellschaften keine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung (Vorjahr 17 TEUR) in Rechnung gestellt, dies entspricht 0,00 % (Vorjahr 0,01 %) des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden - wie im Vorjahr - keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

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

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und 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 § 17 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

### h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten (Vorjahr 7 TEUR) im Zusammenhang mit dem Kauf von Vermögensgegenständen angefallen.

<sup>21</sup> Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr. Für die Berechnung des Durchschnitts wird der Wert am Anfang und 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 Jahresberichts gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	Änderung des Auslagerungspartners: - IT-Betrieb Beendigung der Auslagerung: - Informationssicherheitsbeauftragter - Datenschutz-Beauftragter	Seite 9 unter <b>I.A.3.c)(5)</b> <b>Auslagerungen einzelner Tätigkeiten</b>
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.

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmefällen 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 zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

**(b) Aktuelles Risikoprofil**

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Berlin (44,4 %), Sachsen (22,4 %) und Nordrhein-Westfalen (17,6 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den sechs Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (>10 Mio. EUR) liegen drei in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 18,4 %), eines in Schkeuditz (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,9 %), eines in Elmshorn (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,4 %) und eines in Leipzig (Anteil am Verkehrswert am Gesamtportfolio = 5,2 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Schkeuditz und Leipzig, bei denen der Anteil der Gewerbefläche überwiegt.

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über Bankguthaben in Höhe von 9,8 Mio. EUR, von welchen 95,4 % bei Volksbanken bestehen. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Die Konzentration der Einlagen und das Ausfallrisiko der Einlagenbanken werden dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2025 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 200,6 Mio. EUR.

Der Verkehrswert der zum 31.12.2025 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug 224,3 Mio. EUR. Die bis zum Geschäftsjahresende aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen von 126,7 Mio. EUR nominal.

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“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“ – überschritten. Beim Gesamtindikator „Bewirtschaftung“ sind bei einem von fünf Unterindikatoren die internen Beobachtungsgrenzen überschritten.

Im Berichtsjahr wurden keine Auszahlungen an die Anleger durchgeführt. Gründe dafür sind weiterhin das hohe Zinsniveau sowie der Tatsache, dass keine Handelstätigkeiten mit akzeptablem Ergebnis stattfinden können und die Bestandsobjekte nicht genug Erträge erwirtschaften. Diese Maßnahme trägt zur fortlaufenden Sicherung der Liquiditätsausstattung der AIF bei.

Aktuell weist die Immobilien-Gesellschaft 12 H eine bilanzielle Überschuldung gemäß Handelsrecht auf, was bedeutet, dass das Eigenkapital negativ ist (siehe hierzu im Kapitel **II.C.3.b) Beteiligungen** auf Seite 25 f. die Tabelle). Zum 31.12.2025 sind zwei Darlehen mit einem Effektivvolumen von 5,69 Mio. EUR ausgelaufen, welche noch im Dezember 2025 in unveränderter Höhe prolongiert wurden. Im IV. Quartal 2026 stehen dann auf Ebene der 12 H (drei Darlehen) und der F 1201 (vier Darlehen) insgesamt weitere sieben Darlehen mit einem Volumen von ca. 93,1 Mio. EUR zur Anpassung an bzw. sind Darlehen mit einem Teilbetrag von 83,0 Mio. EUR davon endfällig.

Bei den Darlehen der 12 H wurden zwei Darlehen in Höhe von ca. 6,7 Mio. EUR bereits erfolgreich prolongiert. Vor diesem Hintergrund geht die KVG davon aus, dass die Fremdkapitalhöhe stabil bleibt und somit nur geringe Risiken für den AIF bestehen.

In der F 1201 wurden für die volumenstärkste Finanzierung bereits Gespräche mit der finanzierenden Bank geführt. Um potenziellen Anforderungen wie zusätzlichen Sicherheiten oder Sondertilgungen flexibel begegnen zu können, steht der KVG die Möglichkeit offen, bislang unbelastete Objekte zu beleihen und somit die erforderliche Liquidität sicherzustellen. Auch hier wird das Prolongationsrisiko als gering eingestuft.

Konzeptgemäß wird auch die Fondsholding die Gesellschaften mit Liquidität unterstützen, sofern weiterer Bedarf besteht und soweit entsprechende Mittel vorhanden sind. Darüber hinaus besteht für die 12 H ein Rangrücktritt der Fondsholding auf deren Forderungen aus Gesellschafterdarlehen.

Im Portfolio TORO liegen derzeit drei Covenant-Brüche vor. Der erste Bruch bezieht sich auf eine nicht erreichte Jahresnettokaltmiete, weshalb die Gesellschaft Ansparungen auf einem Reservekonto durchgeführt und noch weiter monatlich durchzuführen hat, bis der vereinbarte Betrag erreicht ist. Sofern die Jahresnettokaltmiete auf das notwendige Niveau gesteigert wird, wird der Betrag freigegeben, ansonsten wird er zur Sondertilgung verwendet. Im April 2026 wurden rückwirkend für das Geschäftsjahr 2025 184 TEUR auf dem Konto eingezahlt. Die beiden anderen Brüche beziehen sich darauf, dass der vom Darlehensgeber ermittelte Verkehrswert unter dem für die ausgezahlte Darlehenshöhe erforderlichen Wert liegt. Das Fondsmanagement konnte erreichen, dass der Darlehensgeber die Covenant-Brüche nicht weiterverfolgt, sofern sich der Verkehrswert nicht weiter reduziert. Die KVG geht aktuell nicht von einer weiteren Wertminderung aus, da planmäßig erst im Jahr 2028 eine erneute Bewertung durch die Bank vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund wird das Risiko als gering eingeschätzt. Änderungen im Bewertungssturnus erfolgen erfahrungsgemäß nur infolge signifikanter exogener Schocks, die nicht vorhersehbar sind. Sollte ein solches Risiko eintreten und sich der Verkehrswert verringern, müsste die Gesellschaft im Worst-Case-Szenario die Differenzen aus den erhöhten Beleihungen außerordentlich tilgen.

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.<sup>22</sup>

#### (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 94,39 %, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	109.242.641,52 EUR
Barmittel	6.336.368,74 EUR
Gesamtrisikowert	102.906.272,78 EUR
NIW	109.018.571,58 EUR
<b>Leverage</b>	<b>94,39 %</b>

## 8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

### a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages werden Verluste im Verhältnis der Kapitalkonten I (Kommanditeinlagen ohne Agio) auf alle Kommanditisten verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten und Anlegers; entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb - gegebenenfalls - in den Folgejahren unter den Kommanditisten auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten werden verbleibende Gewinne der Gesellschaft im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt. Die auf den Kapitalkonten I und II der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten mit 5 % p.a. rechnerisch verzinst.

### b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

#### (1) Entnahmen

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

Prognostiziert waren gemäß Verkaufsprospekt vom 28.03.2019 Auszahlungen in Höhe von 3 % p.a. bis 31.12.2020, von 3,5 % p.a. ab 01.01.2021, von 4 % p.a. ab 01.01.2022, von 4,25 % p.a. ab 01.01.2023, von 4,5 % p.a. ab 01.01.2026 und von 5,0 % p.a. ab 01.01.2027 bis zum Ende der geplanten Fondslaufzeit, jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital zuzüglich Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich 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) vorgenommen werden.

<sup>22</sup> Vgl.: Eskalation im Nahen Osten | DZ BANK (Abruf vom 12.03.2026), Finanzielle Auswirkungen Krieg Iran | Sparkasse.de (Abruf vom 12.03.2026)

Ab dem 30.11.2024 wurden die Auszahlungen ausgesetzt. Weitere Angaben zur Aussetzung der Auszahlungen werden unter **I.B.f) Liquidität** auf Seite 14 gemacht.

Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2025 in EUR	2019-2024 in EUR	Gesamt in EUR
<b>Betrag</b>	0,00	8.229.643,21	8.229.643,21

### (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	2019-2024 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	16.648,59	93.218,16	109.866,75
Solidaritätszuschlag	914,88	5.127,00	6.041,88
<b>Gesamt</b>	<b>17.563,47</b>	<b>98.345,16</b>	<b>115.908,63</b>

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 18 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 %	2019-2024 <sup>23</sup> in %	Gesamt in %
Entnahmen	0,00	8,75	8,75
Anrechenbare Steuern	0,01	0,05	0,06
<b>Gesamt</b>	<b>0,01</b>	<b>8,80</b>	<b>8,81</b>

<sup>23</sup> Die ersten Anleger waren ab August 2019 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2019 ein Ansatz von 1,25 % anteilig für fünf Monate (August bis Dezember 2019) berücksichtigt ist.

**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 Michael Krzyzaneck (Geschäftsführer der ZBI Fondsmanagement GmbH), seit dem 01.01.2025,  
Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe), bis zum 31.03.2025,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: anlegerverwaltung@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

**ZBI Fondsmanagement GmbH**

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzaneck,

Herr Steffen Kurschat, seit dem 01.11.2025,

Frau Michiko Schöllner, bis zum 31.10.2025,

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

## 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](http://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 Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden aufgrund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Mit Kundeninformationsschreiben vom 30.03.2023 sowie mit dem Jahresbericht zum 31.12.2024 haben wir Sie bereits darüber informiert, dass beim AIF eine Änderung des steuerlichen Konzepts vorgenommen wurde. Der ZBI Professional 12 folgt nun dem steuerlichen Konzept gemäß § 15a EStG. Die Anwendung des § 15a EStG ermöglicht die unmittelbare Verrechnung von Verlusten mit anderen positiven Einkünften, sofern bei dem Anleger entsprechende verrechenbare positive Einkünfte (z.B. aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.) vorhanden sind. Die Verrechnung erfolgt bis zur Höhe des jeweiligen steuerlichen Kapitals. Die Umstellung der steuerlichen Konzeption erfolgte sowohl in Abstimmung mit der Veranlagungsstelle des Finanzamtes Erlangen als auch mit der zuständigen Konzernbetriebsprüfung.

#### (2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für den Zeitraum 2019 bis 2022 die Betriebsprüfung statt. Die Betriebsprüfung ist abgeschlossen und führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen im Bereich der Gesamthand. Es wurden lediglich geringfügige Feststellungen betreffend den Sonderbereich einzelner Anleger getroffen. Der Prüfungsbericht wurde uns im Sommer 2024 zugesandt. Die entsprechenden Steuerbescheide liegen uns teilweise vor.

Auch für die Tochtergesellschaften des AIF wurden Betriebsprüfungen für die Zeiträume bis 2022 durchgeführt und abgeschlossen. Es ergaben sich jeweils keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen. Die entsprechenden Steuerbescheide liegen uns vor. Der Vorbehalt der Nachprüfung wurde aufgehoben.

#### (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 im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl durchzuführen hat. Die Wahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung am 27.06.2025.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

**Herr Dr. Matthias Köppel** (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Schlossplatz 5  
95183 Töpen

Tel.: 09295 914826 oder 0171 6270352  
E-Mail: matthias\_koeppel@web.de

**Herr Udo Kiechle**

Carl-Zuckmayer-Straße 9  
81927 München

Tel.: 089 9302251  
E-Mail: udo.kiechle@t-online.de

**Herr Dr. Andreas Luber**

Dompfaffweg 21  
85591 Vaterstetten

Tel.: 0170 6110440  
E-Mail: andreas@luber.info

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen von zwei Sitzungen am 19.03.2025 und am 24.09.2025 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 12.05.2026

**ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

**ZBI Fondsmanagement GmbH**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Steffen Kurschat

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, 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. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 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.

##### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- ZBI Professional 12 – 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 gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum 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 und Lagebericht oder zu 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 gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 ihre 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. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 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 Satz 1 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 gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, 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 Satz 1 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 12. Mai 2026

Rödl Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Difflipp  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

#### **IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB**

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

Erlangen, den 12.05.2026

##### **ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH**

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

##### **ZBI Fondsmanagement GmbH**

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Steffen Kurschat