



ZBI Professional 9 i.L. Jahresbericht 2025

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

 +49 9131 48009-1102

 +49 9131 48009-1100

 anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Professional 9 i.L. - auf einen Blick	5
I. Lagebericht	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF	6
3. Angaben zur externen KVG	7
4. Angaben zur Verwahrstelle	9
5. Belastung mit Verwaltungskosten	9
B. Tätigkeitsbericht	10
C. Wirtschaftsbericht	14
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
2. Geschäftsverlauf	15
3. Lage der Gesellschaft	16
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag	17
E. Risikobericht	18
1. Wesentliche Risiken des AIF	18
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	19
II. Jahresabschluss	20
A. Bilanz	20
B. Gewinn- und Verlustrechnung	21
C. Anhang	22
1. Allgemeine Angaben	22
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
3. Angaben zur Bilanz	23
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft	25
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	27
7. Ergänzende Angaben nach KAGB	38
8. Gesellschaftsrechtliche Angaben	41
9. Sonstige Angaben	44
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
IV. Erklärung der Liquidatorin nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB	51

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

Glossar

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

ZBI Professional 9 i.L. - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A12BRZ		
ISIN: DE000A12BRZ9		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	1.387 Einheiten	1.741 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	91.098 m ²	117.864 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ²	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ²	354 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	96,61 %	96,27 %
Fluktuationsquote	9,49 %	11,00 %
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	7,54 EUR	7,39 EUR
Jahresnettokaltemiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember)	8,02 Mio. EUR	10,19 Mio. EUR
Kumulierte Mietforderungen zum Bilanzstichtag vor Wertberichtigungen ³ (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,80 Mio. EUR	2,46 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Jahresnettokaltemiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	9,30 Mio. EUR	9,77 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	2,85 Mio. EUR	3,23 Mio. EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	5,59 Mio. EUR	6,32 Mio. EUR
Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	3,83 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,92 Mio. EUR	-0,77 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-1,13 Mio. EUR	-3,93 Mio. EUR
Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,78 Mio. EUR	-4,70 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	2,84 %	3,00 %
Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Fondsvermögen (netto) / NIW	94,33 Mio. EUR	92,58 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss)	146,64 Mio. EUR	188,14 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	106,97 Mio. EUR	106,97 Mio. EUR
Agio	5,35 Mio. EUR	5,35 Mio. EUR
Anteilswert	881,90 EUR	865,52 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inklusive Agio	0,00 %	0,00 %
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	6,30 Mio. EUR	7,34 Mio. EUR
Fremdmittel (Effektivstand) ⁴	54,88 Mio. EUR	98,37 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁵	37,42 %	52,29 %

¹ Einzelheiten zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten und der bewirtschafteten Fläche im Berichtszeitraum sind unter Punkt I.B.a)(2) **Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr** auf Seite 10 aufgeführt.

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ ohne Saldierung von Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

⁴ ohne fällige, noch nicht abgebuchte Zins und Tilgungsleistungen

⁵ 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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L. (im Folgenden ZBI Professional 9 i.L., AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und an einem Immobilienhandelskonzept. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2019 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 18.08.2014 von der BaFin genehmigt, und zum 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 06.11.2014 und endete am 29.02.2016.

Die Gesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet, also bis zum 31.12.2024. Die Fondsgesellschaft befindet sich somit seit dem 01.01.2025 in Liquidation. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 08.01.2025 in das Handelsregister eingetragen. Die Immobilien-Gesellschaften des AIF wurden mit Beschluss der Gesellschafterversammlungen vom 28.10.2024 mit Ablauf des 31.12.2024 aufgelöst und befinden sich damit seit dem 01.01.2025 ebenfalls in Liquidation.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2025 in EUR
Komplementärin:	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	0
Kommanditisten:	Erlanger Consulting GmbH	10.000
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 2.202 Treuhandverträgen (Zeichner)	106.957.000
Summe Gesellschaftskapital:		106.967.000
Summe Agio:		5.347.850
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		112.314.850
Umlaufende Anteile:		106.967

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

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

a) Anlagestrategie, Anlageziele

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

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

b) Steuerung des AIF

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

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

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

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

3. Angaben zur externen KVG**a) Name, Rechtsform und Kapital**

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 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 10.07.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 2 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 3 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 ursprünglich abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 07.11.2014. Der aktuell gültige Vertrag datiert vom 10.07.2015 und ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

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

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

⁶ Kostenträger ist die KVG

⁷ 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.

⁸ 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	1,33 %	Summe aus dem durchschnittlichen NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Fondsverwaltung (Liquidationsphase)	3,36 %	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage. Aufgrund der Einzelverkäufe im Rahmen der Liquidation erfolgte 2025 weiterhin eine Abrechnung der Gebühr der Bewirtschaftungsphase.
4	erfolgsabhängige Vergütung	50,00 %	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (6,5 % p.a. ab 01.01.2016) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.
5	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.
6	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20 % (Globalverkauf) 4,00 % (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.

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

Gesellschaft	Leistung	31.12.2025	31.12.2024
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung ⁹	1.789.576,31 EUR	1.813.047,46 EUR
ZBI Fondsmanagement GmbH	Verkauf von Vermögensgegenständen ¹⁰	1.468.640,00 EUR	0,00 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle ¹¹	250.889,45 EUR	256.283,54 EUR
ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH	Komplementärin ¹²	2.142,00 EUR	2.142,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin ¹¹	309.475,40 EUR	314.070,35 EUR
Summe		3.820.723,16 EUR	2.385.543,35 EUR

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

⁹ Bemessungsgrundlage: Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen

¹⁰ Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb und Verkauf von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet.

¹¹ 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.

¹² Pauschal vereinbarte Vergütung gem. Gesellschaftsvertrag

B. Tätigkeitsbericht

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

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an den Immobilien-Gesellschaften ZBI F 901 GmbH & Co. KG i.L. (F 901 i.L.), ZBI F 902 GmbH & Co. KG i.L. (F 902 i.L.), ZBI F 903 GmbH & Co. KG i.L. (F 903 i.L.), ZBI F 904 GmbH & Co. KG i.L. (F 904 i.L.) und ZBI Fonds 9 / H GmbH i.L. (9 H i.L.) beteiligt, welche das Eigentum an 1.387 Mieteinheiten (davon 1.321 Wohnungen und 66 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 91.098 m²¹³ (davon 82.115 m² Wohnfläche und 8.984 m² 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 Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin.

Bundesland	Verkehrswert in TEUR 31.12.2025	Kaufpreis in TEUR ¹⁴	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete zum 31.12.2025
Bayern	6.890	6.560	26,48	18,76
Berlin	27.030	17.057	19,65	16,05
Brandenburg	12.900	7.250	15,67	8,88
Hamburg	1.330	1.400	27,29	23,76
Mecklenburg-Vorpommern	29.291	22.000	15,78	14,23
Nordrhein-Westfalen	54.149	41.885	15,29	12,77
Sachsen-Anhalt	13.490	10.827	14,74	13,10
Thüringen	1.560	1.180	15,53	14,39
Summe AIF	146.640	108.159	16,45	13,48

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden von den Beteiligungsgesellschaften insgesamt 311 Wohneinheiten und 43 Gewerbeeinheiten veräußert. Weitere Angaben zu den Veräußerungen können der Tabelle **II.C.6.f)(1) Verkäufe im Berichtszeitraum** auf Seite 37 entnommen werden.

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2025 in TEUR	2024 in TEUR	2024 entspricht EUR/m ² p.a.
Nicht umlagefähige laufende Instandhaltung	1.856	1.579	13,39
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	360	585	4,96
Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten	636	1.065	9,04
Summe (Aufwand)	2.851	3.228	27,39
Aktivierete Kosten	0,00	0,00	0,00
Summe	2.851	3.228	27,39

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

¹³ ohne Keller- und Lagerflächen

¹⁴ Bei Share-Deals: vereinbarter Wert der Immobilien

b) Finanzierung**(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr**

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

Immobilien-Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgungskonditionen	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
F 901 i.L.	Portfolio Wuppertal	4.542	3,130 ¹⁵	annuitätisch	31.03.2026	30.12.2027
F 902 i.L.	Düsseldorf, Kölner Landstraße 332, 334	1.151	3,250	annuitätisch	30.06.2026	30.06.2026
F 902 i.L.	Gelsenkirchen, Feldhauser Straße 109-113a	825	3,130 ¹⁵	annuitätisch	31.03.2026	unbefristet
F 902 i.L.	Krefeld, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	2.998	3,250	annuitätisch	30.06.2026	30.06.2026
F 903 i.L.	Alle Objekte der ZBI F 903	13.103	3,018 ¹⁵	endfällig	30.03.2026	30.12.2027
9 H i.L.	Berlin, Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	4.208	3,062 ¹⁵	annuitätisch	31.10.2026	31.10.2026
9 H i.L.	Berlin, Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	3.600	2,930	endfällig	31.12.2026	31.12.2026
9 H i.L.	Köln, Raderberggürtel 11 Zonser Straße 43, 45	2.800	3,450 ¹⁵	endfällig	31.12.2026	30.12.2027
9 H i.L.	Köln, Raderberggürtel 11, Zonser Straße 43, 45	4.200	3,450 ¹⁵	endfällig	31.12.2026	30.12.2027
9 H i.L.	Portfolio Essen III	3.000	3,187 ¹⁵	endfällig	31.01.2026	31.12.2027
9 H i.L.	Jena, Krautgasse 6	680	3,161 ¹⁵	annuitätisch	15.01.2026	30.12.2026

Im Rahmen der Prolongation des Darlehens zum 01.01.2026 für das Objekt Berlin, Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39, wurde eine Sondertilgung zum 15.01.2026 in Höhe von 350 TEUR vereinbart. Mit dieser Sondertilgung wurde der Darlehensnominalbetrag auf 3.250 TEUR reduziert.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

Die zur Finanzierung der Objekte der Immobilien-Gesellschaften 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 zu einem Jahr)	47.355	83,4	46.507	84,7
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	9.450	16,6	8.372	15,3
Summe AIF	56.805	100,0	54.879	100,0

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus bereits geleisteten Tilgungszahlungen.

(3) Übersicht Fremdfinanzierungen nach Gesellschaftsformen

Zum 31.12. des Berichtsjahres bestanden folgende Fremdfinanzierungen:

Immobilien-Gesellschaften	Nominalbetrag in TEUR	Effektivstand in TEUR	Sollzins p.a. in %
GmbH & Co. KG	38.317	36.459	2,56
GmbH	18.488	18.420	3,41
Summe AIF	56.805	54.879	2,84

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdfinanzierungen sank im Geschäftsjahr auf 2,84 % p.a. (Vorjahr 3,00 % p.a.). Die im Abschnitt **II.C.6.f)(1) Verkäufe im Berichtszeitraum** auf Seite 37 aufgeführten Verkaufserlöse wurden überwiegend zur Tilgung von Darlehen verwendet. Dies sowie die neu abgeschlossenen Zinsvereinbarungen führten insgesamt zu einer Reduzierung des durchschnittlichen Zinssatzes.

¹⁵ Darlehen mit veränderlichem Zins. Die Anpassung des Zinssatzes richtet sich nach der Veränderung des Referenzwertes gemäß vertraglicher Vereinbarung.

c) Immobilienbewirtschaftung

(1) Vermietungsstand

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

Immobilien- Gesellschaften	Fläche 31.12.2025 in %	Fläche 31.12.2024 in %	Einheiten 31.12.2025 in %	Einheiten 31.12.2024 in %
Gesamtbestand	94,7	94,8	96,6	96,3

Erläuterungen zur Entwicklung des Vermietungsstandes können dem **Geschäftsverlauf unter I.C.2** auf Seite 15 und weitere Angaben zu Leerständen der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** ab Seite 31 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltniete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltniete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 8,02 Mio. EUR.

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

Immobilien- Gesellschaften	Wohnen 31.12.2025 in EUR/m ²	Wohnen 31.12.2024 in EUR/m ²	Gewerbe 31.12.2025 in EUR/m ²	Gewerbe 31.12.2024 in EUR/m ²	Gesamt 31.12.2025 in EUR/m ²	Gesamt 31.12.2024 in EUR/m ²
Gesamtbestand	7,43	7,14	8,93	9,33	7,54	7,39

Die durchschnittliche Gewerbemiete ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was unter anderem auf den Verkauf von 43 Gewerbeeinheiten im Jahr 2025 zurückzuführen ist. Bei den Gewerbeobjekten, die zum 31.12.2025 weiterhin im Bestand waren, konnten die Quadratmeter-Mieten im Geschäftsjahr hingegen größtenteils erhöht werden.

(3) Forderungen gegen Mieter

Im Berichtsjahr haben sich die Forderungen gegen Mieter – im Wesentlichen aus Nettokaltnieten, vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen, Nebenkostenabrechnungen und sonstigen Kostenweiterbelastungen – um 82 TEUR reduziert (nach Verrechnung von Verbindlichkeiten aus abgerechneten Leistungen).

Die kumulierten Forderungen gegen Mieter aus abgerechneten Leistungen seit Beginn der Bewirtschaftung des Fonds am 01.11.2019 belaufen sich vor Verrechnung von Verbindlichkeiten zum 31.12.2025 auf insgesamt 2,80 Mio. EUR. Hierauf sind nach dem Alter der Forderungen bemessene Wertberichtigungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR gebildet. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um 297 TEUR erhöht.

Im Jahr 2025 wurden zudem uneinbringliche Forderungen in Höhe von 35 TEUR ausgebucht.

d) Immobilienverkauf und Fondsauflösung

Im Rahmen der Fondsauflösung wurden im Geschäftsjahr 2025 26 Immobilien für insgesamt 50,20 Mio. EUR verkauft. Der Besitzübergang von 23 Immobilien im Wert von 45,90 Mio. EUR erfolgte bereits im laufenden Geschäftsjahr. Die Übergabe eines weiteren Immobilienpakets Magdeburg (3 Objekte in Magdeburg, Hertzstraße 18, 20, Hertzstraße 5-11 und Wiener Straße 40-44) fand im Jahr 2026 statt.

Die Verkäufe sind in der Übersicht auf Seite 37 unter **II.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe** im Detail dargestellt. Informationen zu den Verkäufen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025 finden Sie unter Abschnitt **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 17.

e) Liquidität

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 7,3 Mio. EUR).

Die Auszahlungen wurden im Geschäftsjahr ausgesetzt. Die vorhandene Liquidität bzw. die aus Verkäufen freiwerdende Liquidität soll vorrangig zur Tilgung von Darlehen und somit zur Entschuldung des Fonds und zur Reduzierung der Zinsbelastung verwendet werden.

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

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 eine Erhöhung um 1.752.441,52 EUR (1,89 %) auf 94.334.243,72 EUR, per Saldo resultierend aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 1.761.436,15 EUR und auf Zinserträge angefallene, bei den Kommanditisten anrechenbaren Abgeltungssteuern (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) von 8.994,63 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 Bruttoinlandsprodukt 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 ausbremsen. 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 Liquidationsphase, in welcher der Fokus auf dem Verkauf der Objekte und somit auf der Auflösung des Fonds lag.

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

Im Berichtsjahr konnten Kaufverträge für 26 Objekte an den Standorten Chemnitz, Dresden, Fürth, Halle (Saale), Leipzig, Nürnberg sowie Magdeburg beurkundet werden. Bei 23 dieser Objekte erfolgte der Nutzen-Lasten-Übergang nach Kaufpreiszahlungen in Höhe von 45,9 Mio. EUR noch im Jahr 2025. Für drei weitere beurkundete Objektverkäufe erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel im Jahr 2026, siehe hierzu Kapitel **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** auf Seite 17.

Die Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 37 unter **II.C.6.f)(1) Verkäufe im Berichtszeitraum** im Detail dargestellt.

Die vereinnahmten Kaufpreise wurden schwerpunktmäßig zur Tilgung von Darlehen verwendet. So reduzierte sich im Geschäftsjahr der effektive Darlehensstand von 98,4 Mio. EUR auf 54,9 Mio. EUR. Einige Darlehen konnten vorzeitig getilgt werden, so dass sich zum Berichtsstichtag insgesamt acht Objekte ohne Darlehen im Portfolio befanden. Zum Berichtsstichtag sind rund 74 % der Darlehen aus der ursprünglichen Zinsbindung ausgelaufen und werden auf kurzfristiger Basis prolongiert. Die durchschnittliche Zinsbelastung liegt bei 2,84 % p.a. und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,16 Prozentpunkte gesunken.

Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter für die im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte konnte im Vergleich zum Vorjahr durch Mieterhöhungen und Neuvermietungen von 7,39 EUR/m² auf 7,54 EUR/m² monatlich erhöht werden.

Der Vermietungsstand sämtlicher Wohn- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte erhöht und beträgt zum Stichtag 31.12.2025 nun 96,6 %. So wurde beispielsweise für den Standort Berlin nahezu eine Vollvermietung erreicht. Bei dem aktuellen Leerstand handelt es sich im Wesentlichen um fluktuationsbedingten Leerstand. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 159 Einheiten neu vermietet. Darunter konnten 94 Einheiten ohne Investitionen unmittelbar wieder vermietet werden. Für 65 Einheiten wurden im Durchschnitt 13 TEUR in Sanierungsmaßnahmen investiert und standen so für die Vermietung wieder bereit. Die durchschnittlichen Kosten für die Sanierung leerstehender Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa 3 TEUR gestiegen.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung von 1,8 Mio. EUR auf 94.334.243,72 EUR. Der Wertzuwachs ergibt sich aus einem positiven Jahresergebnis von 1,8 Mio. EUR in Verbindung mit angefallenen und bei den Fondsanlegern anrechenbaren Zinsabschlagsteuern (Kapitalertragsteuer und

Solidaritätszuschlag) von 9 TEUR. Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 liegt. Der Wert eines Anteils liegt zum Stichtag mit 881,90 EUR über den 865,52 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

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2025 ein positives Gesamtperiodenergebnis in Höhe von 1,76 Mio. EUR aus, das sich zusammensetzt aus einem realisierten Gewinn von 7,5 Mio. EUR und einem nicht realisierten Verlust aus der Bewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften von 5,7 Mio. EUR.

Das **positive realisierte Ergebnis** des Berichtsjahres ergibt sich bei Aufwendungen für die laufende Fondsverwaltung in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR) aus Erträgen in Höhe von insgesamt 10,0 Mio. EUR, die bis auf 7 TEUR aus der phasengleichen Vereinnahmung von handelsrechtlich entnahmefähigen Gewinnen der F 901 i.L. (781 TEUR), F 903 i.L. (8,9 Mio. EUR) und der F 904 i.L. (286 TEUR) resultieren. Bei der F 901 i.L. und der F 903 i.L. konnte dabei der gesamte Geschäftsjahresgewinn, bei der F 904 i.L. aufgrund der Verrechnung von Verlustvorträgen nur ein geringer Teil des Jahresüberschusses von 3,0 Mio. EUR übernommen werden.

Die handelsrechtlichen Gewinne der F 903 i.L. und der F 904 i.L. sind hauptsächlich auf Objektverkäufe zurückzuführen.

Das **negative nicht realisierte Ergebnis** aus der Beteiligungsbewertung von 5,7 Mio. EUR ist durch die Realisierung der Gewinne der Tochtergesellschaften in Höhe von 10,0 Mio. EUR bedingt. Ohne diese Gewinnrealisierungen wäre aufgrund von Wertsteigerungen des Immobilienbestandes der Beteiligungsgesellschaften das nicht realisierte Ergebnis mit 4,3 Mio. EUR positiv ausgefallen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des AIF hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Zum 31.12.2025 beträgt das Eigenkapital des AIF 94,3 Mio. EUR (Vorjahr 92,6 Mio. EUR). Bezogen auf die Bilanzsumme von 111,6 Mio. EUR errechnet sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 84,5 % gegenüber 84,3 % im Vorjahr. Weiterer wesentlicher Passivposten sind wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsgesellschaft 9 H i.L. in Höhe von 16,6 Mio. EUR aus den dem AIF im Jahr 2020 zugeflossenen Erlösen aus dem Verkauf der Immobilienobjekte der ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

(2) Investitionen

Die Fondsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 keine Investitionen in Immobilienankäufe oder den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt.

(3) Liquidität

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Zum 31.12.2025 belaufen sich die liquiden Mittel der Fondsgesellschaft auf 96 TEUR (Vorjahr 332 TEUR) und die der Immobilienobjekt-Gesellschaften des AIF auf 6,2 Mio. EUR (Vorjahr 7,0 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF ist geprägt durch die zu Verkehrswerten bewerteten Beteiligungen an fünf Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 101,5 Mio. EUR (Vorjahr 109,2 Mio. EUR), die 90,9 % (Vorjahr 99,4 %) des Gesamtvermögens des AIF betragen. Weiterer wesentlicher Vermögenposten sind zum 31.12.2025 die Forderungen in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 356 TEUR) gegen Beteiligungsgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung.

Der Rückgang der Verkehrswerte der Beteiligungen um 7,7 Mio. EUR ist auf Nettoentnahmen (Saldo aus Ein- und Rückzahlungen) aus sonstigen Kapitaleinlagen bei den Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 2,0 Mio. EUR und das negative Ergebnis aus der Beteiligungs-Neubewertung von 5,7 Mio. EUR (vgl. Erläuterungen zur Ertragslage) zurückzuführen.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage war aufgrund hoher Beteiligungserträge insbesondere aufgrund von Objektverkäufen positiv. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und geprägt durch die Einlagen der Fondsanleger und die Beteiligungen an Objektgesellschaften.

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 im Hinblick auf das erreichte Verkaufsergebnis gemessen.

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

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

a) Fondsexit

Zum Ende des Berichtsjahres 2025 wurde der Verkauf des Pakets Magdeburg (3 Objekte in Magdeburg, Hertzstraße 18, 20, Hertzstraße 5-11 und Wiener Straße 40-44) zu einem Kaufpreis in Höhe von 4,30 Mio. EUR (letzter Verkehrswert zum 31.12.2025 ca. 4,25 Mio. EUR) beurkundet. Die Kaufpreiszahlung sowie der Übergang von Nutzen und Lasten der betreffenden Objekte erfolgte zum 01.04.2026.

Ein Teil der durch den Verkauf freigesetzten Liquidität wurde zur Sondertilgung eines Darlehens für das Paket Magdeburg in Höhe von 2,10 Mio. EUR (Nominalbetrag) eingesetzt.

Im zweiten Quartal 2026 wurde zudem der Verkauf eines Objekts in Hagen für 1,26 Mio. EUR beurkundet (letzter Verkehrswert zum 31.12.2025 1,25 Mio. EUR). Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgt zum 01.06.2026.

b) Finanzierung

Im Mai 2026 wurde für das Objekt in Düsseldorf, Kölner Landstraße 332–334, ein neues Annuitätendarlehen mit einem Gesamtvolumen von 1,07 Mio. EUR und einem Zinssatz von 3,488 % p.a. vereinbart. Dieses dient der Ablösung eines bestehenden Darlehens, dessen Zinsfestschreibung zum 30.06.2026 endet. Der vereinbarte Zinssatz tritt zum 01.07.2026 in Kraft.

Ebenfalls im Mai 2026 wurde für das Objekt in Krefeld, Königstraße 1–9 sowie Max-Petermann-Platz 2–5, ein Annuitätendarlehen in Höhe von 2,78 Mio. EUR vereinbart. Dieses Darlehen ersetzt ein bestehendes Darlehen mit Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2026. Der Zinssatz von 3,488 % p.a. gilt ab dem 01.07.2026.

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

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

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu 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 unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 13 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 melderlevanten Schadensfälle sind zu erfassen und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht. Zudem ist ein Ad-Hoc-Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potenziellen Risiken implementiert.

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

e) Risiko aus dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente

Zum Berichtsstichtag wurden für den AIF keine derivativen Finanzinstrumenten eingesetzt.

2. Gesamtschätzung 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 26.05.2026

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftender Gesellschafter und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek



Steffen Kurschat

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	101.491.241,51	109.182.082,46
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	95.687,71	332.307,77
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	10.010.280,10	356.113,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	18.077,43	18.214,23
Summe Aktiva	111.615.286,75	109.888.717,67
B. Passiva		
1. Rückstellungen	452.875,38	449.744,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.617,09	182.897,38
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	12.600,00	20.615,00
b) Andere	16.631.950,56	16.653.659,09
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteil Kommanditisten		
– Kapitalanteil	46.430.420,98	38.961.572,02
– Kapitalrücklagen	5.347.850,00	5.347.850,00
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	42.555.972,74	48.272.380,18
<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>94.334.243,72</i>	<i>92.581.802,20</i>
Summe Passiva	111.615.286,75	109.888.717,67

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	10.011.631,54	361.790,44
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.484,36	0,00
Summe der Erträge	10.017.115,90	361.790,44
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.789.576,31	-1.813.047,46
b) Verwahrstellenvergütung	-250.889,45	-256.283,54
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-57.472,52	-55.543,44
d) Sonstige Aufwendungen	-441.334,03	-439.687,41
Summe der Aufwendungen	-2.539.272,31	-2.564.561,85
3. Ordentlicher Nettoertrag	7.477.843,59	-2.202.771,41
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.477.843,59	-2.202.771,41
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.895.580,29	41.600,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-7.611.987,73	-2.496.404,54
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.716.407,44	-2.454.804,54
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.761.436,15	-4.657.575,95

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, firmiert unter der Firma **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft i.L.** Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 10223 eingetragen.

b) Liquidation der Fondsgesellschaft

Mit Ablauf der Fondslaufzeit zum 31.12.2024 ging die Gesellschaft automatisch in die Liquidation über. Bei der Liquidation handelt es sich um eine Verwertungsphase. Alleinige Liquidatorin ist die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, Erlangen. Die Geschäftsleitung hat zum 01.01.2025 die Liquidation angemeldet, diese wurde im Handelsregister am 08.01.2025 eingetragen und die Bezeichnung der Gesellschaft wurde mit dem Zusatz „i.L.“ (in Liquidation) ergänzt.

c) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (Objektgesellschaften) erfolgt zu Liquidationswerten (Verkehrswerten) auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Liquidationswerte (Verkehrswerte) der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu 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. Besichtigungen durch den Bewerter fanden zwischen dem 15.10.2025 und 21.11.2025 statt.

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 %
A. Vermögensgegenstände		
1. Beteiligungen	101.491.241,51	107,6
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	95.687,71	0,1
3. Forderungen	10.010.280,10	10,6
4. Sonstige Vermögensgegenstände	18.077,43	0,0
Summe Vermögensgegenstände	111.615.286,75	118,3
B. Schulden		
1. Rückstellungen	452.875,38	0,5
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183.617,09	0,2
3. Sonstige Verbindlichkeiten	16.644.550,56	17,6
Summe Schulden	17.281.043,03	18,3
C. Fondsvermögen	94.334.243,72	100,0

b) Beteiligungen

Der AIF hält unmittelbar 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 haben Immobilien erworben, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. In der Rechtsform einer GmbH gegründete Gesellschaften betreiben gewerblichen Handel mit den erworbenen Grundstücken. Bei im Rahmen von Share Deals erworbenen GmbHs konnte das Verwertungskonzept auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien vorsehen.

Zum 31.12.2025 umfasst der Beteiligungsbestand wie im Vorjahr fünf Immobilien-Gesellschaften mit Verkehrswerten von 101,5 Mio. EUR (Vorjahr 109,2 Mio. EUR). Ihre Zusammensetzung sowie wesentliche Kennziffern zeigt die folgende Übersicht:

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2025 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR ¹⁶
ZBI F 901 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 901 i.L.	09.04.2014	100,0	11.525	780	23.689
ZBI F 902 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 902 i.L.	23.04.2015	100,0	6.043	-3	12.011
ZBI F 903 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 903 i.L.	23.04.2015	100,0	809	8.944	14.647
ZBI F 904 GmbH & Co. KG i.L., Erlangen	F 904 i.L.	18.02.2016	100,0	2.200	3.033	4.125
ZBI Fonds 9 H / GmbH i.L., Erlangen	9 H i.L.	10.04.2014	100,0	41.467	-43	47.019
Summe 31.12.2025				62.044	12.711	101.491
Summe Vorjahr				61.332	-1.529	109.182

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte angegeben.

Die Gewinne der F 903 i.L. und der F 904 i.L. sind maßgeblich durch Gewinne aus Immobilienverkäufen beeinflusst. Diese belaufen sich bei der F 903 i.L. auf 8,1 Mio. EUR und bei der F 904 i.L. auf 2,9 Mio. EUR. Bei der 9 H i.L. ergab sich aus der Veräußerung von Handelsobjekten dagegen ein handelsrechtlicher Verlust in Höhe von 336 TEUR.

Bei den Jahresergebnissen 2025 handelt es sich bei der F 901 i.L. und der F 903 i.L. in voller Höhe und bei der F 904 i.L. in Höhe von 286 TEUR um entnahmefähige Gewinne, die nach dem Grundsatz der phasengleichen Gewinnvereinnahmung bei der Fondsgesellschaft als Forderung und bei den Beteiligungsgesellschaften nicht im Eigenkapital, sondern unter den Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft auszuweisen sind.

Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital der Beteiligungsgesellschaften hat sich im Vergleich zum Vorjahr trotz eines negativen Saldos aus Entnahmen und Einlagen von 2,0 Mio. EUR infolge des nur teilweise vereinnahmten Gewinns der F 904 i.L. per Saldo um 712 TEUR auf 62,0 Mio. EUR erhöht. Demgegenüber ist beim Verkehrswert der Beteiligungen ein Rückgang um 7,7 Mio. EUR auf 101,5 Mio. EUR zu verzeichnen. Wesentliche Ursache für diese Abweichung ist, dass in den der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen die Immobilien der Bestandsgesellschaften (F 903 i.L. und F 904 i.L.) nicht wie in der Handelsbilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten, sondern zu den höheren Marktwerten bilanziert werden und somit ein geringeres Veräußerungsergebnis entsteht.

c) Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen

Für die sich noch im Bestand des AIF befindlichen Beteiligungen sind keine Anschaffungsnebenkosten angefallen.

d) Barmittel und Barmitteläquivalente

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 96 TEUR (Vorjahr 332 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

e) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen an Beteiligungsgesellschaften** in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 356 TEUR) bestehen gegen die F 901 i.L., die F 903 i.L. und die F 904 i.L. und resultieren aus der phasengleichen Vereinnahmung des entnahmefähigen Gewinns 2025 dieser Gesellschaften (vgl. Erläuterungen zu Beteiligungen). Die im Vorjahr ausgewiesenen entnahmefähigen Gewinne in Höhe von 356 TEUR wurden vollständig ausbezahlt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 18 TEUR (Vorjahr 18 TEUR) betreffen Guthaben auf einem Mietkautionkonto.

Sämtlichen Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine **Restlaufzeit** von weniger als einem Jahr.

¹⁶ Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem auf den AIF entfallenden Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

f) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 453 TEUR setzen sich im Vergleich zum Vorjahr (450 TEUR) wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Latente Steuern aus der Neubewertung der Beteiligung an der 9 H i.L.	371	357
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Konsolidierung, Steuererklärungen)	73	75
noch abzurechnende Vergütungen	9	18
Gesamt	453	450

g) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus **anderen Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 183 TEUR) resultieren aus Leistungsabrechnungen für verschiedene Fondsdienstleistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr 21 TEUR) beinhalten noch zu leistende Auszahlungen an Kommanditisten.

Die **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 16,6 Mio. EUR bestehen mit Ausnahme eines Betrages von 18 TEUR, die eine Mietkaution betreffen, gegen die 9 H i.L. Diese resultieren aus den der Fondsgesellschaft im Jahr 2020 zugeflossenen Erlöse aus den Objektverkäufen der zum 01.08.2020 auf die 9 H i.L. verschmolzenen ehemaligen Beteiligungsgesellschaften Evostate Hamburg & Hannover GmbH und Phönix Immobilien GmbH.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine **Restlaufzeit** von unter einem Jahr. **Sicherheiten** wurden nicht gewährt.

h) Eigenkapital

Das Eigenkapital des AIF in Höhe von 94,3 Mio. EUR (Vorjahr 92,6 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Der Anstieg um 1,7 Mio. EUR ist im Ergebnis auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres sowie verrechnete Entnahmen aus anrechenbare Zinsabschlagsteuern (9 TEUR) zurückzuführen.

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

Unter den Kapitalrücklagen (5,3 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen. Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals des AIF im Einzelnen ist im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 27 dargestellt.

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 oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB sowie keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

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

Unter den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 362 TEUR) sind die Beteiligungserträge aus der phasengleichen Vereinnahmung des Gewinns 2025 der F 901 i.L. in Höhe von 780 TEUR (Vorjahr 268 TEUR) der F 903 i.L. in Höhe von 8,9 Mio. EUR (Vorjahr 87 TEUR) und der F 904 i.L. in Höhe von 286 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) ausgewiesen. Daneben enthält der Posten Zinserträge aus Bankguthaben in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr 6 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 TEUR resultieren aus der Rückerstattung von IHK-Beiträgen für die Jahre 2022 und 2023.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) und die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von 251 TEUR (Vorjahr 256 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der an die Anleger geleisteten kumulierten Auszahlungen) berechnet.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen 57 TEUR (Vorjahr 56 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 441 TEUR (Vorjahr 440 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2025 in TEUR	Geschäftsjahr 2024 in TEUR
Treuhandvergütung	309	314
Fondsrechnungswesen und Steuern (Gesellschaftsbuchhaltung, Erstellung Monatsabschlüsse, Jahresabschlüsse nach HGB, KAGB und Steuerrecht, Steuererklärungen und Betriebsprüfung)	49	19
Kosten der Gesellschafterversammlung (inklusive Kosten für Anlegerkommunikation)	48	40
Vergütung Anlegerausschuss	18	18
Darlehensmanagement	12	15
Rechts- und Beratungskosten	2	31
Übrige Kosten	3	3
Gesamt	441	440

Insgesamt ergibt sich ein **realisierter Gewinn des Geschäftsjahres** in Höhe von 7,5 Mio. EUR (Vorjahr ein Verlust von 2,2 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das negative nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung der Beteiligungen in Höhe von 5,7 Mio. EUR resultiert aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung an der F 903 i.L. in Höhe von 7,6 Mio. EUR, Erträgen in Höhe von 1,9 Mio. EUR aus der Neubewertung der übrigen Beteiligungen und einem Aufwand in Höhe von 15 TEUR aus der Zuführung zur Rückstellung aus der Bewertung der Beteiligung an der 9 H i.L.

Nach Gesellschaften setzen sich die Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
F 901 i.L.	463	-63
F 902 i.L.	487	-71
F 903 i.L.	-7.597	-917
F 904 i.L.	544	-318
9 H i.L.	386	-1.127
Gesamt	-5.716	-2.496

Ursache für den Neubewertungsverlust bei der Beteiligungsgesellschaft F 903 i.L. ist die Auflösung der in Vorjahren entstandenen Neubewertungsgewinne der verkauften Immobilienobjekte zugunsten des realisierten Veräußerungsergebnisses.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	7.477.843,59	7.477.843,59
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	-7.477.843,59	-7.477.843,59
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	92.581.802,20	92.581.802,20
1. Zwischenentnahmen	0,00	-8.994,63	-8.994,63
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	7.477.843,59	7.477.843,59
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-5.716.407,44	-5.716.407,44
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	94.334.243,72	94.334.243,72

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalkonto I (Kommanditeinlage)	0,00	106.967.000,00	106.967.000,00
Verlustvortragkonto	0,00	-17.290.347,46	-17.290.347,46
Verrechnungskonto (Zwischenentnahmen)	0,00	-43.246.231,56	-43.246.231,56
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio)	0,00	5.347.850,00	5.347.850,00
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	42.555.972,74	42.555.972,74
Stand 31.12.2025	0,00	94.334.243,72	94.334.243,72

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

Jahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondsvermögen (NIW) in EUR	94.334.243,72	92.581.802,20	97.258.041,54	103.379.863,56
Wertentwicklung absolut in EUR	1.752.441,52	-4.676.239,34	-6.121.822,02	-5.648.766,30
Wertentwicklung in %	1,89	-4,81	-5,92	-5,18

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

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

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

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

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
1	9 H i.L.	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	W	1930	1990	01.10.2015	3.892	-	6.257	6.257	0	Bt
2	F 901 i.L.	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	W	1996	-	01.08.2015	766	-	596	596	0	Sa, F, B
3	9 H i.L.	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	W	1900	-	31.12.2015	851	-	1.950	1.870	80	Bt
4	9 H i.L.	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	W	1982	-	31.12.2015	950	1000 / 1000stel	516	516	0	Si, Sa, Bt
5	F 903 i.L.	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	W	1900	-	31.12.2015	1.035	-	1.075	926	149	Bt
6	F 903 i.L.	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	W	1939	-	31.12.2015	1.630	-	1.735	1.692	43	Bt
7	F 902 i.L.	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	W	1972	2010	01.12.2015	1.369	-	1.600	1.600	0	Sa, A, B, S
8	9 H i.L.	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	W	1905	2016	01.03.2020	1.315	-	1.202	1.202	0	D, Sa, Bt
9	9 H i.L.	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	W	1912	1993	01.03.2020	1.074	-	1.824	1.824	0	F, B, S
10	9 H i.L.	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	W	1953	-	01.03.2020	2.195	-	818	818	0	-
11	F 901 i.L.	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	M	1993	-	01.11.2015	9.522	-	8.069	6.150	1.918	Bt, S
12	9 H i.L.	90763	Fürth	Höfener Straße 24	W	1900	-	01.03.2018	206	-	519	519	0	D
13	9 H i.L.	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	M	1900	-	01.03.2018	240	-	438	339	99	Bt
14	F 902 i.L.	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	W	1922	1994	01.12.2015	2.244	-	1.681	1.681	0	Si, F, Bt
15	F 902 i.L.	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	M	1908	-	31.12.2016	257	-	631	476	155	-
16	F 902 i.L.	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	W	1954	-	31.12.2016	820	-	956	956	0	-
17	F 902 i.L.	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	W	1953	-	31.12.2016	281	-	644	644	0	Si
18	F 902 i.L.	58097	Hagen	Friedensstraße 127	M	1961	-	31.12.2016	1.140	-	3.349	2.136	1.213	Si, Sa, A, Bt
19	F 902 i.L.	58099	Hagen	Hagener Straße 125	W	1971	-	31.12.2016	1.705	-	1.409	1.409	0	Si, Sa, A, B
20	F 902 i.L.	58135	Hagen	Hofstraße 3	W	1903	-	31.12.2016	244	-	433	433	0	-
21	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 74	W	1914	2016	31.12.2016	231	-	530	530	0	B
22	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 78	W	1909	-	31.12.2016	222	-	524	524	0	Bt
23	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 80	W	1903	2016	31.12.2016	227	-	548	548	0	B
24	F 902 i.L.	58095	Hagen	Lukasstraße 1	W	1954	2016	31.12.2016	432	-	399	399	0	Bt
25	F 902 i.L.	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	W	1952	-	31.12.2016	5.588	-	1.875	1.875	0	-
26	F 902 i.L.	58089	Hagen	Paschestraße 2, Palmkestraße 4a	W	1955	-	31.12.2016	342	-	912	912	0	Si, Bt
27	9 H i.L.	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	W	1953	-	01.07.2020	587	-	509	509	0	-
28	9 H i.L.	07743	Jena	Krautgasse 6	W	1911	1997	01.04.2016	264	-	737	593	145	-
29	9 H i.L.	50968	Köln	Raderberggürtel 11	W	1974	2017	01.05.2018	2.467	-	2.323	2.323	0	Sa, A, B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
30	9 H i.L.	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	M	1967	-	01.05.2018	301	-	672	500	173	Si, F
31	9 H i.L.	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	S	1992	-	30.11.2015	0	-	0	0	0	-
32	F 902 i.L.	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	M	1992	-	01.12.2015	1.705	-	5.146	3.161	1.985	Si, A, F, Bt
33	F 904 i.L.	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	W	1903	2008	01.07.2017	673	-	1.009	865	144	Si, Bt
34	F 903 i.L.	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	W	1912	-	31.12.2015	1.104	-	1.256	1.256	0	D, Ft, Bt
35	F 904 i.L.	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	W	1890	-	01.07.2017	690	-	509	509	0	D, Sa
36	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	W	1890	-	01.07.2017	281	-	548	548	0	-
37	F 904 i.L.	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	W	1940	-	01.07.2017	1.682	-	521	521	0	Sa, F
38	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	M	1884	2006	01.07.2017	785	-	552	366	186	D, Sa, Bt
39	F 903 i.L.	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	W	1993	2016	01.07.2016	5.236	-	2.977	2.977	0	Sa, A, Bt
40	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	W	1936	2001	01.11.2016	736	-	562	562	0	Ft, Bt
41	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	W	1936	2001	01.11.2016	2.445	-	1.681	1.681	0	Si, Sa, Ft, B
42	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	W	1936	2001	01.11.2016	2.084	-	1.202	1.142	60	Si, Ft, B
43	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	W	1910	1993	01.03.2018	370	-	826	766	60	A, B
44	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	W	1930	-	01.03.2018	300	-	732	732	0	Bt
45	9 H i.L.	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	M	1900	-	01.03.2018	310	-	750	568	182	Ft
46	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 27	M	1912	1996	29.09.2015	272	-	466	358	108	A, B
47	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 28	W	1912	1996	29.09.2015	177	-	421	421	0	A, Bt
48	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 72	W	1914	1997	29.09.2015	201	-	635	635	0	D, Ft, Bt
49	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 73	W	1914	1997	29.09.2015	207	-	416	416	0	D, Ft, Bt
50	F 903 i.L.	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	S	1900	-	29.09.2015	1.625	-	0	0	0	-
51	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	W	2002	-	29.09.2015	1.487	-	918	918	0	Sa, F, Bt
52	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	W	2002	-	29.09.2015	197	-	376	376	0	Sa, F, Bt
53	F 903 i.L.	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	W	1876	1998	29.09.2015	751	-	1.674	1.592	82	D, Bt
54	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	W	2001	-	29.09.2015	2.731	-	1.797	1.797	0	Si, Sa, A, Bt
55	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 14	W	2001	-	29.09.2015	1.317	-	722	722	0	Si, Sa, A, Bt
56	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	W	2001	-	29.09.2015	1.969	-	1.627	1.627	0	Si, A, Bt
57	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	W	2001	-	29.09.2015	1.640	-	1.729	1.729	0	Si, Sa, A, Bt
58	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	W	2001	-	29.09.2015	3.186	-	3.376	3.376	0	Si, Sa, A, Bt
59	F 903 i.L.	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	W	2000	2010	29.09.2015	251	-	659	659	0	D, A, F, Bt
60	F 902 i.L.	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	G	1985	2015	31.12.2016	2.258	775 / 1000stel	2.043	0	2.043	Sa, A, B

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ^A	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ^B	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ^C	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ^D
61	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	W	1950	1990	01.09.2015	5.631	-	3.561	3.561	0	F, Bt
62	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	W	1952	1980	01.09.2015	4.160	-	2.653	2.493	160	Si, F, Bt
63	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	W	1938	1990	01.09.2015	4.883	-	5.025	5.025	0	Si, F, Bt
Summe									93.741		91.098	82.115	8.984	

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

^B Übergang von Nutzen und Lasten

^C Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

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

(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
1	9 H i.L.	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	93	1	0	0	1,0	1,2	-	-	510	19,4	21,8	25,1	601	3,2	9.544	12.800	3.256
2	F 901 i.L.	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	61	17,1	19,4	27,3	71	3,1	1.101	1.680	579
3	9 H i.L.	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	20	0	1	0	0,0	0,0	100,0	4,16	201	20,5	23,1	25,0	222	3,2	3.430	5.020	1.590
4	9 H i.L.	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	6	0	0	0	0,0	2,0	-	-	48	20,1	22,7	26,3	54	3,1	874	1.270	396
5	F 903 i.L.	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	14	0	2	0	0,0	0,0	100,0	9,96	94	20,4	23,0	25,5	131	3,4	1.516	2.390	874
6	F 903 i.L.	13583	Berlin	Wustemarcker Straße 94, 96, 98, 100	32	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	149	20,2	22,7	26,0	171	3,0	2.763	3.870	1.107
7	F 902 i.L.	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	30	2	0	0	5,0	6,2	-	-	121	17,1	19,5	23,8	158	3,3	2.327	2.870	543
8	9 H i.L.	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	14	1	0	0	15,1	15,9	-	-	106	31,0	35,0	18,4	131	4,4	1.912	1.950	38
9	9 H i.L.	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	33	1	0	0	3,9	4,3	-	-	132	22,9	25,9	16,0	148	4,2	2.372	2.110	-262
10	9 H i.L.	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	13	1	0	0	9,8	9,6	-	-	76	14,6	16,6	15,2	88	4,8	1.150	1.150	0
11	F 901 i.L.	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	92	0	19	0	0,0	0,0	88,7	2,46	816	15,7	17,7	15,8	864	4,5	8.195	12.900	4.705
12	9 H i.L.	90763	Fürth	Höfener Straße 24	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	55	21,8	24,1	19,2	58	3,7	1.113	1.060	-53
13	9 H i.L.	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	4	0	2	0	0,0	0,0	87,3	1,00	39	16,6	18,3	21,5	50	3,9	705	840	135
14	F 902 i.L.	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	31	3	0	0	9,7	10,5	-	-	119	12,7	14,4	13,2	147	5,1	1.588	1.580	-8
15	F 902 i.L.	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	5	1	2	1	42,8	40,0	100,0	2,16	27	14,8	17,1	18,5	47	5,3	508	500	-8
16	F 902 i.L.	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	18	0	0	0	0,0	0,0	-	-	69	11,0	12,7	12,4	72	4,7	552	850	298
17	F 902 i.L.	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	44	11,6	13,4	13,4	49	4,6	424	590	166
18	F 902 i.L.	58097	Hagen	Friedensstraße 127	35	0	3	3	36,2	26,6	-	-	151	9,5	11,0	13,1	206	5,3	1.652	1.990	338
19	F 902 i.L.	58099	Hagen	Hagener Straße 125	24	1	0	0	2,9	5,2	-	-	109	13,2	15,3	11,5	115	4,6	1.195	1.250	55
20	F 902 i.L.	58135	Hagen	Hofstraße 3	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	30	13,4	15,5	11,7	31	4,8	347	350	3
21	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 74	6	0	0	0	0,0	0,0	-	-	40	13,0	15,1	14,5	43	4,6	575	580	5
22	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 78	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	37	13,9	16,1	12,3	41	4,7	439	460	21
23	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 80	6	1	0	0	19,7	22,2	-	-	32	13,1	15,1	17,4	44	4,6	596	550	-46
24	F 902 i.L.	58095	Hagen	Lukasstraße 1	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	32	12,2	14,1	13,0	34	4,6	370	410	40

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
25	F 902 i.L.	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	35	4	0	0	11,3	12,6	-	-	104	14,5	16,7	14,2	135	4,7	1.095	1.480	385
26	F 902 i.L.	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	18	1	0	0	5,4	6,1	-	-	61	13,7	15,8	12,7	69	4,7	710	780	70
27	9 H i.L.	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	9	0	0	0	0,0	0,0	-	-	59	27,3	30,3	22,6	61	3,4	1.555	1.330	-225
28	9 H i.L.	07743	Jena	Krautgasse 6	9	0	3	0	0,0	0,0	0,0	-	82	15,5	17,3	19,0	88	4,0	1.318	1.560	242
29	9 H i.L.	50968	Köln	Raderberggürtel 11	76	5	0	0	6,6	7,8	-	-	402	20,9	23,6	24,0	452	3,6	8.713	9.630	917
30	9 H i.L.	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	12	1	1	0	4,8	7,3	100,0	3,00	101	24,9	28,1	21,9	112	3,7	2.795	2.220	-575
31	9 H i.L.	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	0	0	0	0	0,0	0,0	-	-	0	0,0	0,0	0,0	0	4,3	309	199	-110
32	F 902 i.L.	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	46	3	12	2	6,6	9,4	77,4	3,57	491	12,2	13,9	13,6	571	5,5	5.726	6.700	974
33	F 904 i.L.	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	14	1	1	0	5,7	5,4	0,0	-	70	14,8	16,6	13,8	79	4,8	1.052	970	-82
34	F 903 i.L.	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	14	0	0	0	0,0	0,0	-	-	98	14,5	16,2	17,1	109	3,9	1.205	1.670	465
35	F 904 i.L.	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	10	1	0	0	11,2	19,3	-	-	33	15,9	17,8	16,4	43	4,0	571	550	-21
36	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	8	0	0	0	0,0	0,0	-	-	39	15,5	17,4	16,0	44	4,1	470	620	150
37	F 904 i.L.	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	38	15,0	16,8	15,5	44	4,1	571	590	19
38	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	6	0	2	0	0,0	2,2	100,0	0,58	45	14,3	16,1	15,2	50	4,3	638	680	42
39	F 903 i.L.	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	44	2	0	0	4,4	6,6	-	-	241	13,1	14,7	17,2	274	4,1	3.608	4.160	552
40	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	12	0	0	0	0,0	0,0	-	-	45	18,5	20,7	14,8	47	4,1	646	670	24
41	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	29	0	0	0	0,0	0,8	-	-	129	15,9	17,9	16,5	151	4,0	1.989	2.130	141
42	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	17	0	1	0	0,0	0,0	0,0	-	88	16,2	18,2	16,5	105	4,1	1.381	1.450	69
43	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	11	0	1	0	0,0	0,0	100,0	3,00	86	24,9	27,4	20,6	99	3,9	1.826	1.770	-56
44	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	86	43,5	47,9	18,8	88	4,2	1.761	1.620	-141
45	9 H i.L.	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	8	1	3	0	11,2	10,7	69,4	3,25	83	27,7	30,4	19,2	94	4,1	1.812	1.600	-212
46	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 27	4	0	1	0	0,0	0,0	100,0	0,00	49	14,3	15,9	17,5	52	4,1	670	850	180
47	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 28	7	0	0	0	0,0	0,0	-	-	45	15,3	17,1	19,6	48	3,6	670	890	220
48	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 72	10	0	0	0	0,0	0,0	-	-	68	15,9	17,7	19,8	72	3,6	1.004	1.340	336
49	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 73	5	0	0	0	0,0	0,0	-	-	43	16,2	18,1	20,0	47	3,7	670	860	190

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Anzahl WE ^E	Anzahl Leerstand WE ^E	Anzahl GE ^E	Anzahl Leerstand GE ^E	Leerstandsquote gesamt in % ^F	Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ^G	Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ^H	Restlaufzeit in Jahren ^H	Jahresnettokalt- miete in TEUR ^I	Faktor Ankauf ^J	Faktor Ankauf inkl. ANK ^K	Faktor Verkehrswert ^L	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungs- zins in % ^M	Kaufpreis inkl. ANK in TEUR	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ^N	Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR
50	F 903 i.L.	18059	Rostock	Erholungsfläche Kösters Hof 1-18	0	0	0	0	0,0	0,0	-	-	0	0,0	0,0	0,0	0	3,9	0	21	21
51	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	10	0	0	0	0,0	1,0	-	-	102	16,6	18,5	19,2	110	3,9	1.582	1.960	378
52	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	5	0	0	0	0,0	0,0	-	-	41	16,6	18,5	18,9	43	3,8	648	780	132
53	F 903 i.L.	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	18	0	1	0	0,0	0,0	100,0	5,00	173	16,5	18,4	20,4	193	3,6	2.676	3.530	854
54	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	23	0	0	0	0,0	0,5	-	-	186	15,7	17,5	18,1	193	3,9	3.009	3.370	361
55	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 14	10	0	0	0	0,0	2,5	-	-	77	15,7	17,5	18,3	79	3,8	1.209	1.400	191
56	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	22	1	0	0	3,8	4,0	-	-	169	15,7	17,5	18,6	178	3,8	2.724	3.150	426
57	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	18	0	0	0	0,0	0,6	-	-	179	15,7	17,5	18,7	189	3,8	2.895	3.360	465
58	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	37	1	0	0	1,9	2,3	-	-	339	15,7	17,5	18,9	354	3,8	5.652	6.400	748
59	F 903 i.L.	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	9	0	0	0	0,0	0,0	-	-	75	15,0	16,7	18,4	77	3,9	1.116	1.380	264
60	F 902 i.L.	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	0	0	8	4	50,9	59,5	70,6	1,33	59	14,3	16,4	27,0	168	6,5	2.538	1.600	-938
61	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	71	1	0	0	1,0	1,0	-	-	298	12,6	14,3	15,3	342	4,6	3.158	4.550	1.392
62	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	50	1	2	0	2,6	3,0	100,0	1,50	223	15,1	17,1	14,7	265	4,8	2.320	3.280	960
63	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	94	2	0	0	2,7	3,0	-	-	415	12,2	13,8	15,7	489	4,7	4.256	6.520	2.264
Summe					1.321	37	66	10	5,3	5,1	81,5	2,84	8.021				9.188		121.793	146.640	24.847

^E WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeeinheit

^F Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

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

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

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

^J Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

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

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

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

^N bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Bei den Betriebsvorrichtungen in Zeile 48 handelt es sich um den Buchwert.

(3) Kaufpreise, Anschaffungsnebenkosten Immobilien und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzie- rungs- quote
1	9 H i.L.	13585	Berlin	Ackerstraße 5-7, Hügelschanze 19-22	8.470	566	508	1.074	12,7	0	0	0	32,8 %
2	F 901 i.L.	12623	Berlin	Hultschiner Damm 158	975	67	60	126	13,0	0	0	0	0,0 %
3	9 H i.L.	12105	Berlin	Rathausstraße 20, Kurfürstenstraße 39	3.040	205	185	390	12,8	0	0	0	57,2 %
4	9 H i.L.	12355	Berlin	Straße 604, Nr. 6	774	53	47	100	12,9	0	0	0	57,5 %
5	F 903 i.L.	10317	Berlin	Weitlingstraße 97	1.345	89	82	171	12,7	0	0	0	19,9 %
6	F 903 i.L.	13583	Berlin	Wustermarker Straße 94, 96, 98, 100	2.452	163	148	311	12,7	0	0	0	34,0 %
7	F 902 i.L.	40589	Düsseldorf	Kölner Landstraße 332, 334	2.050	153	124	277	13,5	0	0	0	38,0 %
8	9 H i.L.	45257	Essen	Dilldorfer Straße 13-17	1.690	126	96	222	13,1	0	0	0	54,1 %
9	9 H i.L.	45139	Essen	Gerhard-Stötzel-Straße 16-22	2.100	153	119	272	12,9	0	0	0	61,8 %
10	9 H i.L.	45356	Essen	Germaniastraße 114-118	1.010	82	57	140	13,8	0	0	0	55,6 %
11	F 901 i.L.	14612	Falkensee	Spandauer Straße 134-160, 160a	7.250	530	415	945	13,0	0	0	0	0,0 %
12	9 H i.L.	90763	Fürth	Höfener Straße 24	1.010	41	61	103	10,2	0	0	0	0,0 %
13	9 H i.L.	90763	Fürth	Schwabacher Straße 136	640	26	39	65	10,2	0	0	0	0,0 %
14	F 902 i.L.	45896	Gelsenkirchen	Feldhauser Straße 109-113a	1.400	103	85	188	13,4	0	0	0	51,1 %
15	F 902 i.L.	58089	Hagen	Bachstraße 23, Lange Straße 63	439	32	37	69	15,7	0	0	0	52,7 %
16	F 902 i.L.	58095	Hagen	Buschhofstraße 3, 5	477	35	40	75	15,7	0	0	0	33,7 %
17	F 902 i.L.	58089	Hagen	Christian-Rohlf's-Straße 2	366	27	31	58	15,7	0	0	0	37,2 %
18	F 902 i.L.	58097	Hagen	Friedensstraße 127	1.432	104	116	220	15,3	0	0	0	43,2 %
19	F 902 i.L.	58099	Hagen	Hagener Straße 125	1.033	75	87	162	15,7	0	0	0	49,6 %
20	F 902 i.L.	58135	Hagen	Hofstraße 3	300	22	25	47	15,7	0	0	0	51,4 %
21	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 74	497	36	42	78	15,7	0	0	0	51,3 %
22	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 78	379	28	32	60	15,7	0	0	0	49,4 %
23	F 902 i.L.	58089	Hagen	Lange Straße 80	515	38	43	81	15,7	0	0	0	56,2 %
24	F 902 i.L.	58095	Hagen	Lukasstraße 1	320	23	27	50	15,7	0	0	0	46,7 %
25	F 902 i.L.	58091	Hagen	Mühlhauser Straße 2-8, Straßburger Straße 12, 14	946	69	80	149	15,7	0	0	0	38,3 %
26	F 902 i.L.	58089	Hagen	Paschestraße 2, Pelmkestraße 4a	614	45	52	96	15,7	0	0	0	47,2 %
27	9 H i.L.	21073	Hamburg	Julius-Ludowieg-Straße 86	1.400	74	81	155	11,1	0	0	0	0,0 %
28	9 H i.L.	07743	Jena	Krautgasse 6	1.180	68	70	138	11,7	0	0	0	39,7 %
29	9 H i.L.	50968	Köln	Raderberggürtel 11	7.700	545	467	1.013	13,2	0	0	0	56,2 %
30	9 H i.L.	50733	Köln	Zonser Straße 43, 45	2.470	177	148	325	13,2	0	0	0	71,7 %

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	Abschreibungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote
31	9 H i.L.	47798	Krefeld	Betriebsvorrichtungen, Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	309	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0 %
32	F 902 i.L.	47798	Krefeld	Königstraße 1-9, Max-Petermann-Platz 2-5	5.031	384	311	695	13,8	0	0	0	42,2 %
33	F 904 i.L.	39106	Magdeburg	Agnetenstraße 8	940	54	59	112	12,0	0	0	0	53,8 %
34	F 903 i.L.	39108	Magdeburg	Arndtstraße 44, 46	1.077	62	66	128	11,9	0	0	0	27,8 %
35	F 904 i.L.	39124	Magdeburg	Colbitzer Straße 2	510	29	32	61	12,0	0	0	0	51,0 %
36	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Friedenstraße 1	420	24	26	50	12,0	0	0	0	37,6 %
37	F 904 i.L.	39116	Magdeburg	Halberstädter Chaussee 44, 44a-b	510	29	32	61	12,0	0	0	0	47,9 %
38	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Halberstädter Straße 144	570	32	36	68	12,0	0	0	0	46,0 %
39	F 903 i.L.	39112	Magdeburg	Helmstedter Straße 32	3.220	192	196	388	12,0	0	0	0	37,3 %
40	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 18, 20	575	35	36	71	12,3	0	0	0	46,1 %
41	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Hertzstraße 5-11	1.774	108	107	215	12,1	0	0	0	44,8 %
42	F 904 i.L.	39112	Magdeburg	Wiener Straße 40-44	1.231	75	75	150	12,2	0	0	0	45,6 %
43	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Bulmannstraße 28	1.660	66	100	166	10,0	0	0	0	0,0 %
44	9 H i.L.	90459	Nürnberg	Kurfürstenstraße 21	1.600	64	97	161	10,1	0	0	0	0,0 %
45	9 H i.L.	90461	Nürnberg	Wilhelm-Spaeth-Straße 1	1.650	65	96	162	9,8	0	0	0	0,0 %
46	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 27	600	33	38	70	11,7	0	0	0	51,4 %
47	F 903 i.L.	18057	Rostock	Borwinstraße 28	600	33	38	70	11,7	0	0	0	46,5 %
48	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 72	900	49	55	104	11,6	0	0	0	44,0 %
49	F 903 i.L.	18057	Rostock	Budapester Straße 73	600	33	38	70	11,7	0	0	0	42,7 %
50	F 903 i.L.	18059	Rostock	Erholungsfläche, Kösters Hof 1-18	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0 %
51	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 8a	1.419	77	86	163	11,5	0	0	0	33,7 %
52	F 903 i.L.	18057	Rostock	Klosterbachstraße 9	581	32	36	67	11,6	0	0	0	34,5 %
53	F 903 i.L.	18055	Rostock	Koßfelderstraße 20, Weinstraße 3	2.400	130	145	276	11,5	0	0	0	43,5 %
54	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 1, 2, 3	2.700	147	162	309	11,4	0	0	0	54,0 %
55	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 14	1.085	59	65	124	11,4	0	0	0	52,4 %
56	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 15, 16, 17, 18	2.445	133	147	280	11,4	0	0	0	52,3 %
57	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 4, 5, 6	2.598	141	156	297	11,4	0	0	0	52,2 %
58	F 903 i.L.	18059	Rostock	Kösters Hof 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	5.072	276	305	580	11,4	0	0	0	53,4 %
59	F 903 i.L.	18055	Rostock	Wollenweberstraße 50	1.000	54	61	116	11,6	0	0	0	33,6 %
60	F 902 i.L.	58300	Wetter (Ruhr)	Kaiserstraße 85-89	2.207	161	170	331	15,0	0	0	0	82,9 %
61	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Emilienstraße 23-25, Elisabethstraße 8-14, Gerdastraße 13-25	2.790	199	168	368	13,2	0	0	0	32,4 %

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	Abschreibung Anschaffungs- nebenkosten Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR	Fremd- finanzie- rungs- quote
62	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Gerdastraße 43-47, Emilienstraße 7, 7a, 7b, 9	2.050	147	124	270	13,2	0	0	0	33,2 %
63	F 901 i.L.	42287	Wuppertal	Meckelstraße 75-89, Im Springen 15-18, Gerdastraße 4-10	3.760	269	227	496	13,2	0	0	0	30,3 %
Summe					108.159	6.943	6.692	13.634	12,6	0	0	0	37,4 %

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Verkäufe im Berichtszeitraum

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes ¹⁷	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche gesamt in m ²	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Vertriebsart	Verkaufspreis in TEUR	Letzter Verkehrswert in TEUR	Verkaufsdatum ¹⁸
1	9 H i.L.	09111	Chemnitz	Zöllnerplatz 11	W	1.663	167	1.830	20	3	Global	1.228	1.690	01.08.2025
2	F 903 i.L.	01159	Dresden	Kesselsdorfer Straße 24a-d	M	2.990	2.763	5.753	46	16	Global	13.200	12.600	01.08.2025
3	F 903 i.L.	01129	Dresden	Trachenberger Straße 16	W	889	0	889	14	0	Global	1.710	1.580	01.08.2025
4	F 903 i.L.	01159	Dresden	Wernerstraße 35	M	937	382	1.319	14	1	Global	2.450	2.420	01.08.2025
5	9 H i.L.	90765	Fürth	Alte Reutstraße 162	W	628	0	628	10	0	Global	1.060	870	01.06.2025
6	9 H i.L.	90763	Fürth	Johannisstraße 5	W	679	0	679	7	0	Global	1.565	1.480	01.09.2025
7	F 904 i.L.	06110	Halle (Saale)	Beesener Straße 1	W	1.451	300	1.751	18	1	Global	2.150	1.970	01.08.2025
8	F 904 i.L.	06110	Halle (Saale)	Bertramstraße 20	M	511	414	925	6	3	Global	1.100	1.040	01.08.2025
9	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 20	M	468	227	695	4	1	Global	1.272	990	01.09.2025
10	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 28	M	143	40	183	4	1	Global	350	300	01.08.2025
11	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 29	M	368	120	488	5	2	Global	640	630	01.08.2025
12	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 34	M	348	105	453	7	2	Global	640	640	01.08.2025
13	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 46	M	547	171	718	7	2	Global	960	830	01.08.2025
14	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 50	M	443	334	777	6	2	Global	800	760	01.08.2025
15	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 75	M	669	475	1.144	9	1	Global	1.300	1.100	01.08.2025
16	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Leipziger Straße 80	M	177	132	309	3	1	Global	390	340	01.08.2025
17	F 904 i.L.	06108	Halle (Saale)	Rannische Straße 20	M	818	349	1.167	10	3	Global	1.410	1.400	01.08.2025
18	F 903 i.L.	04103	Leipzig	Spoehrstraße 4, 6	W	2.128	0	2.128	42	0	Global	4.200	3.850	01.08.2025
19	F 903 i.L.	04179	Leipzig	Voigtstraße 9, 11, 13	W	1.614	0	1.614	30	0	Global	2.450	2.330	01.08.2025
20	9 H i.L.	90461	Nürnberg	Allersberger Straße 117	W	448	95	543	8	2	Global	1.414	1.260	01.09.2025
21	9 H i.L.	90480	Nürnberg	Arnoldstraße 2	M	649	166	815	12	1	Global	1.717	1.730	01.09.2025
22	9 H i.L.	90443	Nürnberg	Gibitzenhofstraße 131, 133	W	1.219	0	1.219	20	0	Global	2.379	2.250	01.09.2025
23	9 H i.L.	90429	Nürnberg	Kernstraße 9	W	652	106	758	9	1	Global	1.510	1.440	01.09.2025
Summe						20.439	6.346	26.785	311	43		45.895	43.500	

¹⁷ W = Mietwohngrundstück (> 80 % Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80 % Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/Garagengrundstücke)

¹⁸ Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach KAGB

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

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

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

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

Jahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Umlaufende Anteile	106.967	106.967	106.967	106.967
Anteilswert (NIW) in EUR	881,90	865,52	909,23	966,47

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 106.967.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 106.967 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 27).

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 2,7 % (Vorjahr 2,7 %) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten (das heißt ohne Initial- und Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW¹⁹.

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

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

Für den Verkauf von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr hat die KVG an die Immobilien-Gesellschaften Verwaltungsvergütungen für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 1,47 Mio. EUR (Vorjahr 0 EUR) berechnet. Dies entspricht 1,6 % (Vorjahr 0,0 %) des durchschnittlichen NIW.

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

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

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

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

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

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

h) Transaktionskosten

Im Berichtsjahr sind im Zusammenhang mit dem Verkauf von Vermögensgegenständen Transaktionskosten in Höhe von 1.504 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) angefallen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen sind – wie im Vorjahr – keine Transaktionskosten angefallen.

¹⁹ Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Berichtsjahr: Für die Berechnung wird der NIW am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

k) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Nr.	wesentliche Änderungen zu	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 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	

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

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

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

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

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

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

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

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

(b) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist ausschließlich in Deutschland investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte in Nordrhein-Westfalen (36,9 %), Mecklenburg-Vorpommern (20,0 %) und Berlin (18,4 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der AIF gut diversifiziert. Von den drei Objekten mit den höchsten Verkehrswerten (> 6 Mio. EUR) liegt eines in Falkensee (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 8,8 %), eines in Berlin (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 8,7 %), und eines in Köln (Anteil Verkehrswert am Gesamtportfolio = 6,6 %). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahme hiervon bildet ein Objekt in Hagen, das ein reines Gewerbeobjekt ist.

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 6,3 Mio. EUR, von welchen ca. 92,8 % bei Volksbanken bestehen. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Zum 31.12.2025 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 112,3 Mio. EUR. Der Verkehrswert der zum 31.12.2025 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 146,6 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 56,8 Mio. EUR nominal (54,9 Mio. EUR effektiv).

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

Im Berichtsjahr erfolgten keine Auszahlungen an die Anleger. Vorhandene Liquidität bzw. Liquidität aus Verkäufen soll vorzugsweise zur Tilgung von Darlehen und damit zur Entschuldung des Fonds eingesetzt werden. Der AIF befindet sich seit dem 01.01.2025 in der Liquidationsphase.

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

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

Bislang konnten keine wesentlichen unmittelbaren Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft festgestellt werden. Die wirtschaftlichen und marktbezogenen Folgen der Eskalation sind aufgrund der unvorhersehbaren Dauer und Intensität des Konflikts weiterhin mit Unsicherheit behaftet. Die Situation wird fortlaufend beobachtet, insbesondere im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf Energiepreise, Lieferketten und Finanzmärkte. Kurz- und mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Eskalation die wirtschaftliche Unsicherheit erhöht und damit indirekt auch Risiken für das Fondsvermögen bestehen.²⁰

(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 118,22 %, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	111.615.286,75 EUR
Barmittel	95.687,71 EUR
Gesamtrisikowert	111.519.599,04 EUR
NIW	94.334.243,72 EUR
Leverage	118,22 %

8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

a) Ergebnisverteilung

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

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

Ein Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden

²⁰ Vgl.: Eskalation im Nahen Osten | DZ BANK (Abruf vom 12.03.2026), Finanzielle Auswirkungen Krieg Iran | Sparkasse.de (Abruf vom 12.03.2026)

nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2015 4 % p.a. und ab dem 01.01.2016 6,5 % p.a.

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

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Die Auszahlungen wurden im Geschäftsjahr ausgesetzt. Weitere Angaben zur Auszahlung werden unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 13 gemacht.

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

Jahr	2025 in EUR	2015-2024 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	0,00	41.632.476,35	41.632.476,35

(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	2015-2024 in EUR	Gesamt in EUR
Kapitalertragsteuer	8.525,75	1.521.100,21	1.529.625,96
Solidaritätszuschlag	468,88	83.660,37	84.129,25
Gesamt	8.994,63	1.604.760,58	1.613.755,21

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 9 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 %	2015-2024 in %	Gesamt in %
Entnahmen	0,00	40,80	40,80
Anrechenbare Steuern	0,01	1,43	1,44
Gesamt	0,01	42,23	42,24

c) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftender Gesellschafter und Liquidatorin)

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

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

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

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

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: anlegerverwaltung@zbi.de

(2) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzaneck,

Frau Michiko Schöller, bis zum 31.10.2025,

Herr Steffen Kurschat, seit dem 01.11.2025,

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: anlegerverwaltung@zbi.de

Web: www.zbi.de

(3) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(4) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth

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

E-Mail: info@asservandum.de

9. Sonstige Angaben

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

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

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

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

b) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

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

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben informiert. Für die 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.

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15b EStG. Aufgrund dieser Beschränkung darf der ermittelte steuerliche Verlust bei den Kommanditisten nicht mit anderen (positiven) Einkünften verrechnet werden (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit etc.). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch der Verlustrücktrag nach § 10d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus der Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

(2) Betriebsprüfung

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

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

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

c) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet mit der Beendigung der Liquidation des Fonds. Die Neuwahl des Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 27.06.2025. Durch das Ausscheiden von Herrn Holger Lies wird eine Ersatzwahl eines neuen Mitgliedes des Anlegerausschusses notwendig. Diese wird im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 26.06.2026 erfolgen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Alfred Schmidt (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Neuzenlache 63

Tel.: 0176 57758528

68519 Viernheim

E-Mail: alfred.schmidt@t-systems.com

Herr Dr. Dirk Becker

Georg-Dehio-Weg 10

Tel.: 0551 44166 oder 0171 6462376

37075 Göttingen

E-Mail: dirk-b@gmx.de

Herr Holger Lies (bis zum 07.10.2025)

Mozartstraße 42

Tel.: 0172 7216852

64646 Heppenheim

E-Mail: holger@lies-heppenheim.de

Herr Wilhelm Weißbecker

Schwalbenstraße 17a

Tel.: 08106 899673 oder 0160 99775050

85598 Baldham

E-Mail: wweissbecker@komwibe.de

Herr Detlev Wurzler

Buchwalder Straße 14a

Tel.: 03573 798479 oder 0176 23209666

01968 Senftenberg

E-Mail: detlev.wurzler@googlemail.com

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

Erlangen, den 26.05.2026

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftender Gesellschafter und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek



Steffen Kurschat

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

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

Sonstige Informationen

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

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

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Nürnberg, den 26.05.2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 26.05.2026

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH

persönlich haftender Gesellschafter und Liquidatorin



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital



Michael Krzyzanek



Steffen Kurschat