

ZBI Regiofonds Jahresbericht 2025

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen



+49 9131 48009-1102



+49 9131 48009-1100



anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Glossar | 4 |
| ZBI Regiofonds - 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..... | 13 |
| 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 13 |
| 2. Geschäftsverlauf..... | 14 |
| 3. Lage der Gesellschaft | 15 |
| D. Ereignisse nach Bilanzstichtag..... | 16 |
| E. Risikobericht..... | 17 |
| 1. Wesentliche Risiken des AIF | 17 |
| 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 | 26 |
| 7. Ergänzende Angaben nach KAGB..... | 30 |
| 8. Gesellschaftsrechtliche Angaben..... | 34 |
| 9. Sonstige Angaben..... | 36 |
| III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 38 |
| IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB..... | 42 |

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. |
| 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 Regiofonds - auf einen Blick

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Wertpapierkennnummer (WKN): A2AGND | | |
| ISIN: DE000A2AGND8 | | |
| Bewirtschaftungskennzahlen | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹ | 355 Einheiten | 355 Einheiten |
| Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹ | 24.578 m ² | 24.466 m ² |
| Anzahl gekaufte Einheiten ² | 0 Einheiten | 0 Einheiten |
| Anzahl verkaufte Einheiten ² | 0 Einheiten | 0 Einheiten |
| Vermietungsquote Einheiten | 96,90 % | 95,77 % |
| Fluktuationsquote | 13,24 % | 12,14 % |
| Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag | 9,12 EUR | 8,80 EUR |
| Jahresnettokaltemiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember) | 2,65 Mio. EUR | 2,54 Mio. EUR |
| Jahresnettokaltemiete (hochgerechnet auf Basis des Monats Dezember), Veränderung zum Vorjahr | 4,22 % | 4,18 % |
| Kumulierte Mietforderungen zum Bilanzstichtag vor Wertberichtigungen ³ (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 0,68 Mio. EUR | 0,60 Mio. EUR |
| Ergebniskennzahlen | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Jahresnettokaltemiete (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 2,55 Mio. EUR | 2,44 Mio. EUR |
| Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung | 0,61 Mio. EUR | 0,69 Mio. EUR |
| Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ² | 24,87 EUR | 28,14 EUR |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 1,63 Mio. EUR | 1,74 Mio. EUR |
| Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 0,00 EUR | 0,00 EUR |
| Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 0,41 Mio. EUR | 0,46 Mio. EUR |
| Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 0,58 Mio. EUR | -0,52 Mio. EUR |
| Gesamtperiodenergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 0,99 Mio. EUR | -0,06 Mio. EUR |
| Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a. | 1,38 % | 1,31 % |
| Bilanzielle Kennzahlen | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Fondsvermögen (netto) / NIW | 25,31 Mio. EUR | 24,33 Mio. EUR |
| Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 48,50 Mio. EUR | 47,58 Mio. EUR |
| Gesellschaftskapital | 30,54 Mio. EUR | 30,54 Mio. EUR |
| Agio | 1,52 Mio. EUR | 1,52 Mio. EUR |
| Anteilswert | 828,81 EUR | 796,68 EUR |
| Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital ohne Agio | 0,00 % | 1,25 % |
| Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss) | 1,56 Mio. EUR | 1,31 Mio. EUR |
| Fremdmittel (Effektivstand) ⁴ | 24,71 Mio. EUR | 24,75 Mio. EUR |
| Fremdfinanzierungsquote ⁵ | 50,94 % | 52,02 % |

¹ Weitere Informationen zu den Veränderungen der bewirtschafteten Einheiten im Berichtszeitraum sind im Tätigkeitsbericht auf Seite 10 unter **I.B.a)(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr** aufgeführt.

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ ohne Saldierung von Verbindlichkeiten gegenüber Mietern

⁴ ohne fällige, noch nicht abgebuchte Zins- und Tilgungsleistungen; Vorjahreswert angepasst

⁵ Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der **ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** (im Folgenden ZBI Regiofonds, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 25.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF begann am 01.02.2015 und endete am 31.12.2016.

Die Dauer der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag befristet bis zum 31.12.2026. Ab dem 01.01.2027 beginnt die Liquidationsphase.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital, umlaufende Anteile und Hafteinlage

| | | Kapital per 31.12.2025 in EUR |
|---|--|----------------------------------|
| Komplementärin: | ZBI Regiofonds Wohnen GmbH | 0 |
| Geschäftsführende Kommanditistin: | ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH | 10.000 |
| Kommanditisten: | - Peter Groner | 200.000 |
| | - Erlanger Consulting GmbH | 10.000 |
| | - Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 643 Treuhandverträgen (Zeichnern) | 30.318.000 |
| Summe Gesellschaftskapital: | | 30.538.000 |
| Summe Agio: | | 1.515.900 |
| Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio: | | 32.053.900 |
| Umlaufende Anteile: | | 30.538 |

Die **Hafteinlage** wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages für alle am Gesellschaftskapital beteiligten Gesellschafter mit 10 % der 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. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 3 und 4 und zur zulässigen Belastung auf § 5 der Anlagebedingungen verwiesen.

Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 11 unter Ziffer **I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen** berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Die Erzielung von Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung. 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.

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

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

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

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

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 17.08.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 06.10.2015, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 4 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Die Beteiligungsgesellschaft ZBI R101 GmbH & Co. KG (R101) ist dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Die ZBI Fondsmanagement GmbH hat seit dem 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 15.01.2014. Der aktuell gültige Vertrag vom 17.08.2015 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 Beteiligungsgesellschaft beauftragt.

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

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

| Nr. | Auslagerungspartner | Vertrag über | Auslagerungs-ebene | Auslagerungsbeginn |
|-----|---|---|--------------------|--------------------|
| 1 | ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH | Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung) | AIF | 01.01.2018 |
| 2 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf | AIF | 01.01.2018 |
| 3 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf | AIF | 01.01.2018 |
| 4 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Laufendes Management von Darlehensverträgen | AIF | 12.11.2015 |
| 5 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Neufinanzierung (Darlehensvermittlung) | AIF | 02.12.2021 |
| 6 | ZBI Immobilienmanagement GmbH | Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung und Steuern | AIF | 01.01.2018 |
| 7 | ZBI GmbH | Geldwäsche-Beauftragter ⁶ | KVG | 01.01.2014 |
| 8 | Union Investment Services & IT 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 Investment Services & IT 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 % | Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. |
| 2 | Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis) | max. 0,77 % | bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage. |
| 3 | Transaktion Verkauf (Liquidationsphase) | 3,00 % | Immobilienverkauf: Verkaufspreis des Vermögensgegenstandes, Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Immobilien-Gesellschaft: Verkehrswert der gehaltenen Immobilien. |
| 4 | Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf | 2,00 % | bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten. |
| 5 | Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf | 3,20 % | bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsverkauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten. |
| 6 | erfolgsabhängige Vergütung | 50,00 % | Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (2 % p.a. bis 31.12.2014 und 6 % p.a. ab 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 6 % des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände. |

4. Angaben zur Verwahrstelle

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

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

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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

| Gesellschaft | Leistung | Betrag 31.12.2025 | Betrag 31.12.2024 |
|---|--|-----------------------|----------------------------|
| ZBI Fondsmanagement GmbH | Fondsverwaltung ⁹ | 420.251,60 EUR | 416.766,06 EUR |
| Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Verwahrstelle ¹⁰ | 67.503,98 EUR | 66.180,42 EUR |
| ZBI Regiofonds Wohnen GmbH | Komplementärin ¹¹ | 2.133,38 EUR | 1.800,00 EUR ¹² |
| ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH | Geschäftsführende Kommanditistin ¹¹ | 2.133,38 EUR | 1.800,00 EUR ¹² |
| Erlanger Consulting GmbH | Treuhandkommanditistin ⁹ | 72.511,45 EUR | 71.875,13 EUR |
| Summe | | 564.533,79 EUR | 558.421,61 EUR |

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

¹⁰ Bemessungsgrundlage: Gezeichnetes Kommanditkapital (ohne Agio).

¹¹ Pauschal vereinbarte Vergütung

¹² Vergütung im Jahr 2024 ohne Umsatzsteuer

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 Berichts sind auf Seite 16 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft ZBI R101 GmbH & Co. KG (R101) beteiligt, welche zum Berichtszeitpunkt das Eigentum an 259 Mieteinheiten (davon 242 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 18.544 m²¹³ (davon 16.054 m² Wohn- und 2.490 m² Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 96 Mieteinheiten (davon 94 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 6.033 m²¹³ (davon 5.624 m² Wohn- und 409 m² Gewerbefläche).

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), aufgeteilt nach den in den Anlagebedingungen genannten Investitionskriterien:

| Region | Verkehrswert in TEUR 31.12.2025 | Kaufpreis in TEUR | Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt | Faktor Kaufpreis / Miete zum 31.12.2025 |
|--|---------------------------------------|----------------------|---|---|
| Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand) | 48.500 | 35.909 | 19,63 | 13,54 |

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben oder veräußert.

Am Standort Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1, wurde die Anzahl der Gewerbeeinheiten durch die Aufteilung einer bestehenden Einheit um eine weitere Einheit erhöht. Im Gegensatz dazu wurde am Standort Fürth, Moststraße 25, durch die Zusammenlegung von zwei Gewerbeeinheiten zu einer Einheit die Gesamtzahl um eine Einheit reduziert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die vermietbare Mietfläche der bewirtschafteten Gewerbeeinheiten um 111 m² vergrößert. Die Flächenerhöhung am Objekt Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1, ist auf durchgeführte Umbaumaßnahmen zurückzuführen. Siehe hierzu auch Tabelle **II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis** auf Seite 27.

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

| | Anzahl Wohnungen 31.12.2025 | Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2025 | Summe Einheiten 31.12.2025 | Summe Einheiten 31.12.2024 | Veränderung |
|---------|-----------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------|
| Bestand | 336 | 19 | 355 | 355 | 0 |

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

| | 2025 in TEUR | Entspricht EUR/m ² p.a. | 2024 in TEUR | Entspricht EUR/m ² p.a. |
|--|-----------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| nicht umlagefähige laufende Instandhaltung | 472 | 19,22 | 267 | 10,90 |
| Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden | 64 | 2,62 | 76 | 3,10 |
| Sanierungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten | 74 | 3,03 | 203 | 8,29 |
| Summe (Aufwand) | 611 | 24,87 | 546 | 22,30 |
| Aktivierete Kosten | 0 | 0 | 143 | 5,84 |
| Summe | 611 | 24,87 | 688 | 28,14 |

¹³ ohne Keller- und Lagerflächen

In folgenden Objekten wurden wesentliche Großmaßnahmen durchgeführt:

| Immobilien-Gesellschaft | Objekt / Objektpaket | Maßnahmen | Volumen in TEUR |
|-------------------------|------------------------------------|--|-----------------|
| ZBI Regiofonds | Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 | Durchführung von notwendigen Sanierungsarbeiten an den Rohrleitungen der Trinkwasseranlage | 64 |

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderungen von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurde ein Fremdfinanzierungsvertrag nach Ablauf der Zinsbindung neu abgeschlossen:

| Immobilien-Gesellschaft | Objekt / Objektpaket | Nominalbetrag in TEUR | Sollzins p.a. in % | Tilgungskonditionen | Ablauf Zinsbindung | Laufzeit Darlehensvertrag |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|
| R101 | Nürnberg, Forsthoferstraße 4a, 4b | 1.000 | 3,12 | annuitätisch | 30.11.2027 | 30.12.2030 |

Der ursprüngliche Nominalkreditbetrag von 700 TEUR wurde auf 1.000 TEUR erhöht (effektiv um 374 TEUR).

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

| Laufzeit | Nominalbetrag in TEUR | Anteil in % | Effektivstand in TEUR | Anteil in % |
|------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Kurzfristig (bis zu einem Jahr) | 12.700 | 47,38 | 11.658 | 47,19 |
| Mittelfristig (ein bis fünf Jahre) | 14.103 | 52,62 | 13.049 | 52,81 |
| Summe | 26.803 | 100,00 | 24.707 | 100,00 |

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand zum 31.12.2025 ergibt sich aus Tilgungsleistungen. Aufgrund der Anschlussvereinbarung des Darlehens für das Objekt Nürnberg, Forsthoferstraße 4a, 4b stieg der Durchschnittszinssatz auf 1,38 % p.a. (Vorjahr 1,31 % p.a.).

c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 31.07.2016 laufend zu erfüllen und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 50,9 % (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60 % war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 31.07.2016, nicht mehr zu überschreiten.

d) Immobilienbewirtschaftung

Der AIF ist vollinvestiert und das Portfolio seit der letzten Objektübernahme im Jahr 2018 unverändert. Die nachfolgend zum Stichtag 31.12. des Berichts- und des Vorjahres angegebenen Kennzahlen sind somit vergleichbar.

(1) Vermietungsstand

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

| Immobilien-Gesellschaft | Fläche 31.12.2025 in % | Fläche 31.12.2024 in % | Einheiten 31.12.2025 in % | Einheiten 31.12.2024 in % |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtbestand | 96,7 | 95,5 | 96,9 | 95,8 |

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände** auf Seite 28 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2025 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 2,65 Mio. EUR (Vorjahr 2,54 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 4,22 % erhöht.

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

| Immobilien-Gesellschaft | 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 | 8,89 | 8,60 | 10,97 | 10,52 | 9,12 | 8,80 |

(3) Forderungen gegen Mieter

Im Berichtsjahr haben sich die Forderungen gegen Mieter – im Wesentlichen aus Nettokaltmieten, vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen, Nebenkostenabrechnungen und sonstigen Kostenweiterbelastungen – um 94 TEUR erhöht (nach Verrechnung von Verbindlichkeiten aus abgerechneten Leistungen). Dies entspricht 2,49 % der Sollstellungen des Berichtsjahres.

Die kumulierten Forderungen gegen Mieter aus abgerechneten Leistungen seit Beginn der Bewirtschaftung des Fonds am 01.02.2014 belaufen sich nach Verrechnung von Verbindlichkeiten in Höhe von 61 TEUR zum 31.12.2025 auf 620 TEUR. Auf die Forderungen sind Wertberichtigungen für Ausfallrisiken in Höhe von 565 TEUR (davon Zuführungen des Berichtsjahres 110 TEUR) gebildet, die sich nach dem Alter der Forderungen richten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zudem uneinbringliche Forderungen in Höhe von 11 TEUR ausgebucht.

e) Liquidität

Zum 31.12.2025 verfügt der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellung über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). Hiervon entfällt ein Anteil von 64 TEUR (Vorjahr 146 TEUR) auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an Fondszeichner, ab dem Auszahlungstermin 31.03.2025, zur Sicherstellung der Liquidität im Fonds ausgesetzt.

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

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 einen Anstieg um 981 TEUR (4,03 %) auf 25.310 TEUR, per Saldo resultierend aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 987 TEUR und Zwischenentnahmen der Fondsanleger aus durch die Kreditinstitute einbehaltene, auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbaren Abgeltungssteuern (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) auf Zinserträge von 6 TEUR.

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 weiterer Konflikt ergeben, der weitreichende globale Folgen hat. In Deutschland stiegen die Energiepreise abrupt und die deutsche Wirtschaftsleistung dürfte infolgedessen spürbar gehemmt werden. Zudem steigen das Inflationsrisiko und die Belastung für die globalen Aktien- und Finanzmärkte deutlich. Mit andauernder Krisensituation wachsen die Herausforderungen jedoch auch in weiteren Bereichen: internationale Investmentströme können sich verändern, die Versorgung mit fossilen Rohstoffen kann fortdauernd gestört sein, Lieferketten verzögern sich, Bau- und Betriebskosten steigen und höhere Inflationswerte könnten die Finanzierungskonditionen verschlechtern.

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

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

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

b) Markt für Wohnimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Der ZBI Regiofonds ist voll investiert, und das Immobilienportfolio hat sich im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres nicht verändert.

Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum Stichtag 31.12.2025 im Rahmen der Regelbewertung ermittelt und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % auf 48,5 Mio. EUR (Vorjahr 47,6 Mio. EUR).

Alle Objekte, die sich im Besitz des AIF und seiner Immobilien-Gesellschaft befinden, waren unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds zum 31.12.2025 mit Fremdfinanzierungen unterlegt. Im Berichtszeitraum wurde ein bestehendes Darlehen für das Objekt Nürnberg, Forstthofstraße 4a, 4b prolongiert und gleichzeitig nominal auf 1,0 Mio. EUR aufgestockt.

Der Vermietungsstand aller Wohn- und Gewerbeeinheiten hat sich auf hohem Niveau leicht erhöht: Um 1,1 Prozentpunkte auf 96,9 % der Einheiten bzw. um 1,2 Prozentpunkte auf 96,7 % der vermietbaren Fläche. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres von 8,80 EUR/m² auf 9,12 EUR/m² erhöht werden.

Die Nettokaltmiete¹⁴ der zum 31.12.2025 im Bestand des ZBI Regiofonds sowie seiner Immobiliengesellschaft befindlichen 355 Mieteinheiten konnte im Vergleich zum Vorjahr (2,44 Mio. EUR) um 4,7 % auf 2,55 Mio. EUR entwickelt werden. Dies ist unter anderem auf den erfolgreichen Abschluss von auslaufenden Mietverträgen mit Bestandsmietern, Mietanpassungsverfahren im Bestand, Neuvermietungen zu Marktpreisen, aber auch auf zielgerichtete Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten zurückzuführen.

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 50 neue Mietverträge abgeschlossen werden, darunter 45 Wohneinheiten sowie 5 Gewerbeeinheiten. Hervorzuheben ist, dass allein 15 Wohneinheiten im Objekt Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23, aufgrund gewöhnlicher Fluktuation teilweise saniert und erfolgreich vermietet wurden.

Zum 31.12.2025 beträgt der NIW des AIF 25.310.338,11 EUR, das gezeichnete Kapital 30.538.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 30.538 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 828,81 EUR um 32,13 EUR über dem Wert von 796,68 EUR des Vorjahres.

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

¹⁴ Im Gegensatz zur hochgerechneten Jahresnettokaltmiete auf Basis des Monats Dezember 2025 unter **I.B.d(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete** auf Seite 12 handelt es sich hier um die tatsächlich abgerechnete Jahresnettokaltmiete.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Der AIF hat im Geschäftsjahr 2025 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 987 TEUR (Vorjahr Verlust von 63 TEUR) erzielt, das sich aus einem realisierten Verlust in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr 469 TEUR) und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 und des eigenen Immobilienbestands der Gesellschaft in Höhe von 1.434 TEUR (Vorjahr 405 TEUR) zusammensetzt.

Beim realisierten Ergebnis ergab sich trotz eines um 39 TEUR auf 307 TEUR erhöhten Überschusses aus der Immobilienbewirtschaftung (Saldo aus Erträgen aus Sachwerten und Bewirtschaftungskosten) gegenüber dem Vorjahr ein um 21 TEUR höherer Verlust. Ausschlaggebend hierfür ist ein Anstieg der unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Kosten für die Fondsbuchhaltung, Jahresabschlusserstellung und für Steuerberatungsleistungen.

Der nicht realisierte Gewinn in Höhe von 1,4 Mio. EUR betrifft fast ausschließlich die Beteiligung an der R101, die im Berichtsjahr einen realisierten Gewinn in Höhe von 856 TEUR (Vorjahr 925 TEUR) und einen nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 577 TEUR (Vorjahr Verlust von 292 TEUR) erwirtschaftete. Beim eigenen Immobilienbestand der Fondsgesellschaft ergab sich ein Wertzuwachs von 90 TEUR (Vorjahr Wertrückgang von 140 TEUR), der jedoch durch planmäßige Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 89 TEUR (Vorjahr 89 TEUR) weitgehend kompensiert wurde.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2025 nur unwesentlich verändert. Zum 31.12.2025 beläuft sich das Eigenkapital bei einer Bilanzsumme von 30,8 Mio. EUR auf 25,3 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 82,3 % (Vorjahr 81,4 %).

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden mittel- bis langfristige Bankdarlehen aufgenommen, die sich durch planmäßige Tilgungen um 87 TEUR auf 5,1 Mio. EUR reduziert haben. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten aus vorausgezahlten Mieten in Höhe von 312 TEUR (Vorjahr 326 TEUR).

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 hat der AIF nur Investitionen in Sanierungs-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf 65 TEUR (Vorjahr 107 TEUR) und bei der Beteiligungsgesellschaft R101 auf 73 TEUR (Vorjahr 315 TEUR). In Immobilienankäufe wurden, wie im Vorjahr, keine Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2025 über liquide Mittel in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr 146 TEUR). Bei der Beteiligungsgesellschaft R101 beträgt die Liquidität 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR).

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligung an der Objektgesellschaft R101 mit einem Verkehrswert von 19,9 Mio. EUR (Vorjahr 19,0 Mio. EUR) und der eigene Grundbesitz mit einem Verkehrswert von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 10,5 Mio. EUR). Der Verkehrswert der Beteiligung an der R101 hat sich trotz des Neubewertungsgewinns von 1,4 Mio. EUR nur um 913 TEUR erhöht. Ursache ist die Entnahme von Kapitaleinlagen in Höhe von 519 TEUR.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI Regiofonds mit seiner Beteiligungsgesellschaft R101 ist geprägt durch ein positives konsolidiertes Ergebnis vor Neubewertung, eine Erhöhung der verfügbaren liquiden Mittel im Gesamtfonds um 246 TEUR auf 1,6 Mio. EUR sowie eine Eigenkapitalquote der Fondsgesellschaft in Höhe von 82,3 %.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen, welche vom erzielten Bewirtschaftungsergebnis des AIF abhängig sind. Die erzielten Ergebnisse werden in der Entwicklung von Kennzahlen wie Vermietungsstand und Durchschnittsmiete gemessen.

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle nach dem Bilanzstichtag 31.12.2025 dargestellt.

a) Finanzierung

Zu Beginn des zweiten Quartals 2026 wurde das Annuitätendarlehen des Portfolios Windsor (R101) in Höhe von 2,5 Mio. EUR mit einem Zinssatz von 3,39 % p.a. verlängert. Dieser Zinssatz tritt zum 01.09.2026 in Kraft und gilt bis zum 30.08.2028.

Im April 2026 wurde für das Objekt Lange Straße 76 in Fürth ein neues Annuitätendarlehen mit einem Gesamtvolumen von 4,1 Mio. EUR aufgenommen. Dieses dient der Ablösung von zwei bestehenden Darlehen, deren Zinsfestschreibung am 30.04.2026 endet. Der neue Zinssatz von 3,25 % p.a. gilt bis zum 30.04.2028.

Für die Objekte in Nürnberg, Leopoldstraße 6, 6a, 6b, wurde das bestehende Annuitätendarlehen von ursprünglich 1,4 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR (effektiv um 502 TEUR) aufgestockt und zu einem Zinssatz von 3,39 % p.a. verlängert. Die neuen Konditionen gelten ab 01.06.2026 bis zum 30.03.2028.

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

E. Risikobericht

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

1. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

b) Liquiditätsrisiken

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft 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 so weit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelasteten Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu steuern.

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

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

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind unter **I.B.e) Liquidität** auf Seite 12 näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

Durch für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI-Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

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

d) Operationelle Risiken

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

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

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

e) Risiko aus dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente

Zum Berichtsstichtag wurden für den AIF keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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

Erlangen, den 13.05.2026

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Itäl

Michael Krzyzaneck

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Itäl

Michael Krzyzaneck

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Itäl

Steffen Kurschat

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

| | Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR | Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| I. Investmentanlagevermögen | | |
| A. Aktiva | | |
| 1. Sachanlagen | 10.550.000,00 | 10.460.000,00 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten | 83.608,37 | 172.125,64 |
| 3. Beteiligungen | 19.918.382,43 | 19.004.852,12 |
| 4. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | 63.529,52 | 145.886,85 |
| 5. Forderungen | | |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung | 24.193,57 | 44.316,82 |
| b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | 2.142,00 | 2.142,00 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 124.969,80 | 55.923,55 |
| Summe Aktiva | 30.766.825,69 | 29.885.246,98 |
| B. Passiva | | |
| 1. Rückstellungen | 102.340,66 | 137.138,54 |
| 2. Kredite | | |
| a) von Kreditinstituten | 5.143.516,53 | 5.230.363,74 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 53.957,61 | 27.215,43 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 4.875,00 | 5.000,00 |
| b) Andere | 139.956,43 | 142.481,93 |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung | 11.841,35 | 13.976,93 |
| 6. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile Kommanditisten | | |
| - Kapitalanteil | 13.181.356,75 | 13.634.579,13 |
| - Kapitalrücklagen | 1.515.900,00 | 1.515.900,00 |
| - Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung | 10.613.081,36 | 9.178.591,28 |
| <i>Summe Eigenkapital</i> | <i>25.310.338,11</i> | <i>24.329.070,41</i> |
| Summe Passiva | 30.766.825,69 | 29.885.246,98 |

B. Gewinn- und Verlustrechnung

| | Geschäftsjahr 31.12.2025 in EUR | Geschäftsjahr 31.12.2024 in EUR |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| I. Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | 826.531,93 | 859.574,00 |
| b) Zinsen und ähnliche Erträge | 632,34 | 3.756,38 |
| c) Sonstige betriebliche Erträge | 5.816,62 | 2.417,89 |
| Summe der Erträge | 832.980,89 | 865.748,27 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | -65.451,75 | -66.610,56 |
| b) Bewirtschaftungskosten | -519.255,58 | -591.141,56 |
| c) Verwaltungsvergütung | -420.251,60 | -416.766,06 |
| d) Verwahrstellenvergütung | -67.503,98 | -66.180,42 |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -27.128,46 | -26.117,32 |
| f) Sonstige Aufwendungen | -180.852,62 | -167.583,32 |
| Summe der Aufwendungen | -1.280.443,99 | -1.334.399,24 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -447.463,10 | -468.650,97 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -447.463,10 | -468.650,97 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.633.007,35 | 653.752,88 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | -110.000,00 | -160.000,00 |
| c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -88.517,27 | -88.517,26 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 1.434.490,08 | 405.235,62 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | 987.026,98 | -63.415,35 |

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma **ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** errichtet.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRA 9913 eingetragen.

b) Gesetzliche Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich sowohl auf die Fondsgesellschaft als auch auf die gemäß § 271 Absatz 3 KAGB zur Bewertung der Beteiligung aufzustellende Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft des AIF.

Die Sachanlagen (Immobilien) werden gemäß § 271 Absatz 1 in Verbindung mit § 168 Absatz 2 KAGB mit dem Verkehrswert, das heißt dem Preis, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Eigenschaften zu erzielen wäre (§ 2 Nummer 5 KARBV), angesetzt.

Die Verkehrswerte werden 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.

Zum Stichtag 31.12.2025 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Besichtigungen der Bewertungsobjekte wurden im Zeitraum vom 21.10.2025 bis 27.11.2025 durchgeführt.

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

Die Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft 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 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.

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Zur periodengerechten Abgrenzung von erhaltenen Mietzahlungen für Folgeperioden werden passive Rechnungsabgrenzungsposten gebildet und mit den Nennbeträgen bewertet.

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 Fondsvermögen in % |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | |
| 1. Sachanlagen | 10.550.000,00 | 41,7 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten | 83.608,37 | 0,3 |
| 3. Beteiligungen | 19.918.382,43 | 78,7 |
| 4. Barmittel und Barmitteläquivalente | 63.529,52 | 0,3 |
| 5. Forderungen | 26.335,57 | 0,1 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 124.969,80 | 0,5 |
| Summe Vermögensgegenstände | 30.766.825,69 | 121,6 |
| B. Schulden | | |
| 1. Rückstellungen | 102.340,66 | 0,4 |
| 2. Kredite | 5.143.516,53 | 20,3 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 53.957,61 | 0,2 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 144.831,43 | 0,6 |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung | 11.841,35 | 0,0 |
| Summe Schulden | 5.456.487,58 | 21,6 |
| C. Fondsvermögen | 25.310.338,11 | 100,0 |

b) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 10,6 Mio. EUR umfassen Objekte in Ansbach, Triesdorfer Straße 2 und Karolinenstraße 7, 7a, Nürnberg, Forsthoferstraße 17 und Adalbertstraße 7 sowie Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr durch das Ergebnis aus der Neubewertung um 90 TEUR erhöht.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (172 TEUR) durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 89 TEUR auf 84 TEUR reduziert.

c) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF ist an der Bestandsgesellschaft R101 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt. Die Bestandsgesellschaft erwirbt Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Wesentliche Kennziffern der Gesellschaft sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

| Name und Sitz | Kurzbezeichnung | Errichtungs- / Erwerbsdatum | Beteiligungsquote in % | Kaufpreis der Beteiligung in TEUR | Gesellschaftskapital in TEUR | Jahresergebnis 2025 in TEUR | Verkehrswert der Beteiligung in TEUR |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen | R101 | 19.09.2014 | 100,0 | 642 | 7.930 | 691 | 19.918 |

Der Kaufpreis entspricht dem Gründungskapital der Gesellschaft. Durch den AIF zu tragende Anschaffungsnebenkosten sind nicht angefallen.

Beim Gesellschaftskapital und Jahresergebnis der R101 handelt es sich um die handelsrechtlichen Werte. Das positive Jahresergebnis von 691 TEUR resultiert mit 381 TEUR aus Zuschreibungen auf den Immobilienbestand.

Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der R101. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des positiven Geschäftsjahresergebnisses der Objektgesellschaft von

1,4 Mio. EUR und durch die Fondsgesellschaft getätigte Entnahmen aus sonstigen Einlagen von 519 TEUR per Saldo um 913 TEUR erhöht.

d) Übrige Aktiva

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr 146 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die **Forderungen aus der Bewirtschaftung** in Höhe von 24 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 98 TEUR (Vorjahr 123 TEUR), von denen Wertberichtigungen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr 79 TEUR) abgesetzt sind.

Sämtliche Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 125 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) betreffen im Wesentlichen mit 70 TEUR (Vorjahr 55 TEUR) Guthaben auf den Mietkautionenkonten der Gesellschaft und mit 50 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) Ansprüche auf Erstattung von Verwaltungskosten.

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 102 TEUR (Vorjahr 137 TEUR) wurden in Höhe von 49 TEUR (Vorjahr 91 TEUR) für noch nicht abgerechnete Sanierungs-, Bewirtschaftungs- und Fondskosten und in Höhe von 53 TEUR (Vorjahr 45 TEUR) für Abschluss-, Prüfungs- und Offenlegungskosten gebildet.

f) Verbindlichkeiten

Die **Kredite von Kreditinstituten** in Höhe von 5,1 Mio. EUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 87 TEUR resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) resultieren aus Entnahmeansprüchen von Fondsanlegern.

Bei den **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 140 TEUR (Vorjahr 142 TEUR) handelt es sich vor allem um Verbindlichkeiten gegenüber Mietern insbesondere aus Mietkautionen und überhöhten Betriebskostenzahlungen (114 TEUR, Vorjahr 96 TEUR) sowie Gewährleistungseinbehalte (25 TEUR, Vorjahr 25 TEUR).

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR) eine **Restlaufzeit** von einem bis fünf Jahren und 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 2,3 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 25,3 Mio. EUR entspricht dem NIW des AIF. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 981 TEUR erhöht. Der Anstieg ergibt sich per Saldo aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 987 TEUR und anrechenbare Abgeltungssteuern auf Zinserträge betreffende Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 6 TEUR.

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

Unter den Kapitalrücklagen (1,5 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 sind im Abschnitt **II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV** auf Seite 26 dargestellt.

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

Zum 31.12.2025 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

Die Kredite von Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Miet- und Pachtforderungen gesichert. Darüber hinaus bestehen keine Rechte Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

a) Realisiertes Ergebnis

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 827 TEUR (Vorjahr 860 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Immobilienobjekte der Fondsgesellschaft. Der Erlösrückgang um 33 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den weiter zu belastenden Nebenkosten.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen betragen 65 TEUR (Vorjahr 67 TEUR) und sind für Darlehen zur Teilfinanzierung der erworbenen Immobilien angefallen. Bei den Zinskonditionen ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 519 TEUR (Vorjahr 591 TEUR) und setzen sich aus umlagefähigen Kosten in Höhe von 257 TEUR (Vorjahr 314 TEUR) und nicht umlagefähigen Kosten in Höhe von 262 TEUR (Vorjahr 277 TEUR) zusammen. Der Rückgang der umlagefähigen Kosten ist vor allem auf geringere Heizkosten zurückzuführen.

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 420 TEUR (Vorjahr 417 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Jahres 2025 zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen ermittelt. Bei der mit jährlich 2 % indexierten Verwahrstellenvergütung in Höhe von 68 TEUR (Vorjahr 66 TEUR) ist das gezeichnete Kommanditkapital die Bemessungsgrundlage.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 27 TEUR (Vorjahr 26 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 181 TEUR (Vorjahr 168 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

| | Geschäftsjahr in TEUR | Vorjahr in TEUR |
|---|--------------------------|--------------------|
| Treuhandvergütung | 73 | 72 |
| Fondsrechnungswesen und Steuern (Gesellschaftsbuchhaltung, Erstellung Monatsabschlüsse, Jahresabschlüsse nach HGB, KAGB und Steuerrecht, Steuererklärungen und Betriebsprüfung) | 65 | 28 |
| Vergütung Darlehensmanagement | 14 | 14 |
| Kosten der Gesellschafterversammlung | 12 | 14 |
| Vergütung Anlegerausschuss | 5 | 7 |
| Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen | 4 | 4 |
| Rechts- und Beratungskosten | 2 | 10 |
| Forderungsbewertung | 0 | 14 |
| Übrige Aufwendungen | 6 | 6 |
| Gesamt | 181 | 168 |

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 447 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr eine Ergebnisverbesserung um 21 TEUR.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 405 TEUR) setzt sich aus den Gewinnen aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 von 1.433 TEUR (Vorjahr 634 TEUR) und aus der Neubewertung des Immobilienvermögens der Gesellschaft von 90 TEUR (Vorjahr Verlust 140 TEUR) sowie dem Aufwand aus den planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien von 89 TEUR (Vorjahr 89 TEUR) zusammen.

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 | -447.463,10 | -447.463,10 |
| 2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten | 0,00 | 447.463,10 | 447.463,10 |
| 3. 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 | 24.329.070,41 | 24.329.070,41 |
| 1. Zwischenentnahmen | 0,00 | -5.759,28 | -5.759,28 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 0,00 | -447.463,10 | -447.463,10 |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 | 1.434.490,08 | 1.434.490,08 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 0,00 | 25.310.338,11 | 25.310.338,11 |

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Kapitalkonto I (Kommanditeinlage) | | | |
| - gezeichnete Kommanditeinlage | 0,00 | 30.538.000,00 | 30.538.000,00 |
| Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio) | 0,00 | 1.515.900,00 | 1.515.900,00 |
| Verrechnungskonto | | | |
| - Zwischenentnahmen | 0,00 | -6.852.827,31 | -6.852.827,31 |
| - Gutschrift Vorabgewinne ¹⁵ | 0,00 | 18.350.648,49 | 18.350.648,49 |
| Verlustvortragskonto | | | |
| - realisiertes Ergebnis | 0,00 | -10.503.815,94 | -10.503.815,94 |
| - nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 0,00 | 10.613.081,36 | 10.613.081,36 |
| - Belastung Vorabgewinne ¹⁴ | 0,00 | -18.350.648,49 | -18.350.648,49 |
| Stand 31.12.2025 | 0,00 | 25.310.338,11 | 25.310.338,11 |

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 | 25.310.338,11 | 24.329.070,41 | 24.785.370,83 | 24.809.438,11 |
| Wertentwicklung absolut in EUR | 981.267,70 | -456.300,42 | -24.067,28 | -568.329,98 |
| Wertentwicklung in % | 4,03 | -1,84 | -0,10 | -2,24 |

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.

¹⁵ Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 34 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2025 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Art des Grundstücks ¹⁶ | Baujahr | Modernisierungsjahr | Erwerbsdatum ¹⁷ | Grundstücksgröße in m ² | Miteigentumsanteile ¹⁸ | Nutzfläche gesamt in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Ausstattungsmerkmale ¹⁹ |
|--------------|----------------|-------|---------------------|---|-----------------------------------|---------|---------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinestraße 7, 7a | M | 1998 | - | 01.06.2017 | 1.257 | - | 1.131 | 722 | 409 | Si, Sa, A, Bt |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 | W | 1885 | 2000 | 01.06.2017 | 1.095 | - | 698 | 698 | 0 | D, Sa, A, Ft, Bt |
| 3 | R101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 | M | 1952 | - | 01.01.2018 | 886 | - | 2.156 | 988 | 1.168 ²⁰ | Sa, A, Bt |
| 4 | R101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 | W | 1989 | 2016 | 01.12.2015 | 1.600 | - | 3.155 | 3.155 | 0 | Si, A, Ft, Bt |
| 5 | R101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 | M | 1800 | 2015 | 01.06.2014 | 580 | - | 1.638 | 653 | 985 | D, Bt |
| 6 | R101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | W | 1902 | 2015 | 01.02.2014 | 360 | - | 1.089 | 951 | 138 | D, Bt |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 | W | 1950 | 2017 | 01.11.2018 | 380 | - | 697 | 697 | 0 | Sa, F, B |
| 8 | R101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 | W | 1910 | - | 31.12.2016 | 250 | - | 686 | 571 | 115 | D |
| 9 | R101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 | W | 1950 | - | 31.12.2016 | 210 | - | 574 | 574 | 0 | - |
| 10 | R101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 | W | 1930 | - | 31.12.2016 | 820 | - | 1.602 | 1.602 | 0 | D, Bt |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthoferstraße 17 | W | 1948 | - | 01.02.2017 | 297 | - | 357 | 357 | 0 | Bt |
| 12 | R101 | 90461 | Nürnberg | Forsthoferstraße 4a, 4b | W | 1900 | 2000 | 01.10.2015 | 682 | - | 880 | 880 | 0 | F |
| 13 | R101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b | W | 1913 | - | 01.04.2016 | 1.180 | - | 1.456 | 1.372 | 84 | D, Sa, Bt |
| 14 | R101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 | W | 1899 | - | 01.06.2018 | 850 | - | 1.043 | 1.043 | 0 | Sa, Ft, Bt |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 | W | 1969 | - | 01.11.2016 | 6.987 | - | 3.150 | 3.150 | 0 | Si, Sa, A, F, B, S |
| 16 | R101 | 91257 | Pegnitz | Katzersteinstraße 13-23 | W | 1982 | - | 01.10.2016 | 9.992 | - | 2.974 | 2.974 | 0 | Si, Sa, F, B |
| 17 | R101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 | W | 1969 | 1991 | 01.04.2018 | 1.491 | - | 1.292 | 1.292 | 0 | Si, F, B |
| Summe | | | | | | | | | 28.917 | | 24.578 | 21.679 | 2.899 | |

¹⁶ W = Mietwohngrundstück (> 80 % Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80 % Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)

¹⁷ Übergang von Nutzen und Lasten

¹⁸ Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

¹⁹ A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

²⁰ Die Erhöhung der Mietfläche um 111 m² im Objekt Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 resultiert aus Umbaumaßnahmen.

(2) Verkehrswerte, Mieten und Vermietungsstände

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Anzahl WE ²¹ | Anzahl Leerstand WE ²¹ | Anzahl GE ²¹ | Anzahl Leerstand GE ²¹ | Leerstandsquote gesamt in % ²² | Nutzungsentgelt- ausfallquote in % ²³ | Mietverträge mit Festlaufzeiten in % ²⁴ | Restlaufzeit in Jahren ²⁴ | Jahresnettokalt- miete in TEUR ²⁵ | Faktor Ankauf ²⁶ | Faktor Ankauf inkl. ANK ²⁷ | Faktor Verkehrswert ²⁸ | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Kapitalisierungs- zins in % ²⁹ | Kaufpreis inkl. ANK in TEUR | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ³⁰ | Saldo aus Verkehrs- wert und Kaufpreis inkl. ANK in TEUR |
|--------------|----------------|-------|------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|---|---|---|---|-----------------------------|--|-----------------------------------|--|--|--------------------------------|--|--|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinestraße 7, 7a | 9 | 0 | 2 | 1 | 13,4 | 15,3 | 0,0 | - | 110 | 22,2 | 24,5 | 18,2 | 133 | 4,6 | 1.765 | 2.010 | 245 |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 | 9 | 1 | 0 | 0 | 6,9 | 8,2 | - | - | 56 | 20,5 | 22,6 | 21,2 | 69 | 3,9 | 1.051 | 1.180 | 129 |
| 3 | R101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißburger Straße 44, Kleberstraße 1 | 12 | 1 | 10 ³¹ | 1 | 9,6 | 10,8 | 73,7 | 3,04 | 247 | 20,7 | 22,9 | 17,8 | 308 | 5,0 | 5.405 | 4.410 | -995 |
| 4 | R101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 | 39 | 1 | 0 | 0 | 2,9 | 5,3 | - | - | 379 | 35,7 | 38,1 | 19,5 | 411 | 4,3 | 6.287 | 7.370 | 1.083 |
| 5 | R101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 | 8 | 0 | 3 ³¹ | 0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 3,78 | 182 | 10,8 | 11,4 | 13,6 | 187 | 5,4 | 1.067 | 2.480 | 1.413 |
| 6 | R101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | 13 | 1 | 2 | 0 | 4,4 | 4,7 | 47,2 | 1,25 | 102 | 12,4 | 13,2 | 20,4 | 116 | 4,0 | 870 | 2.080 | 1.210 |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 1,9 | - | - | 104 | 19,6 | 21,7 | 21,1 | 106 | 3,8 | 2.002 | 2.190 | 188 |
| 8 | R101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 4,67 | 80 | 16,1 | 17,8 | 19,3 | 87 | 4,0 | 1.232 | 1.540 | 308 |
| 9 | R101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 | 10 | 1 | 0 | 0 | 10,5 | 9,9 | - | - | 64 | 18,2 | 20,0 | 20,3 | 69 | 4,0 | 1.073 | 1.300 | 227 |
| 10 | R101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 | 25 | 1 | 0 | 0 | 4,1 | 4,5 | - | - | 169 | 18,6 | 20,5 | 20,4 | 183 | 3,9 | 3.060 | 3.450 | 390 |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthoferstraße 17 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | - | - | 42 | 19,4 | 21,4 | 20,2 | 44 | 3,8 | 817 | 850 | 33 |
| 12 | R101 | 90461 | Nürnberg | Forsthoferstraße 4a, 4b | 16 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | - | - | 97 | 19,0 | 21,0 | 21,6 | 103 | 3,6 | 1.300 | 2.110 | 810 |
| 13 | R101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b | 23 | 1 | 1 | 0 | 4,5 | 5,4 | 0,0 | - | 175 | 22,4 | 24,8 | 19,7 | 190 | 4,1 | 2.719 | 3.460 | 741 |
| 14 | R101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,8 | - | - | 131 | 24,0 | 26,4 | 20,8 | 154 | 3,9 | 2.531 | 2.730 | 199 |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 | 57 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 1,4 | - | - | 275 | 14,5 | 16,0 | 15,7 | 314 | 4,4 | 3.105 | 4.320 | 1.215 |
| 16 | R101 | 91257 | Pegnitz | Katzensteinstraße 13-23 | 48 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 3,3 | - | - | 294 | 12,6 | 13,9 | 15,0 | 332 | 5,1 | 2.429 | 4.420 | 1.991 |
| 17 | R101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 | 23 | 2 | 0 | 0 | 5,3 | 5,9 | - | - | 143 | 21,2 | 23,3 | 18,1 | 157 | 4,2 | 2.604 | 2.600 | -4 |
| Summe | | | | | 336 | 9 | 19 | 2 | 3,3 | 4,7 | 73,3 | 3,21 | 2.652 | | | | 2.962 | | 39.317 | 48.500 | 9.183 |

²¹ WE = Wohneinheit, GE = Gewerbeeinheit

²² Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

²³ Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (= Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur gutachterlichen Marktmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

²⁴ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe in Jahren und nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel mit unbefristeter Laufzeit.

²⁵ Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

²⁶ Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

²⁷ Verhältnis Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (ANK) / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt

²⁸ Verhältnis Verkehrswert lt. Gutachten / Jahresnettokaltmiete zum 31.12. des Berichtszeitraumes

²⁹ Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

³⁰ bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

³¹ In Aschaffenburg, Weißburger Straße 44, Kleberstraße 1, wurde eine Gewerbeeinheit in zwei Gewerbeeinheiten aufgeteilt. In Fürth, Moststraße 25, wurden zwei Gewerbeeinheiten zusammengelegt.

(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 | Anschaf- fungs- nebenkosten Gesamt in TEUR | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Rest- nutzungs- dauer in Monaten ³² | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR | Fremd- finanzie- rungs- quote ³³ |
|--------------|----------------|-------|------------------------|--|---|--|---|--|--|---|---|--|--|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinenstraße 7, 7a | 1.600 | 70 | 95 | 165 | 10,3 | 12 | 17 | 17 | 44,5 % |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 | 950 | 42 | 58 | 101 | 10,6 | 12 | 11 | 11 | 43,9 % |
| 3 | R101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißbürger Straße 44, Kleberstraße 1 | 4.900 | 200 | 305 | 505 | 10,3 | 12 | 56 | 56 | 65,8 % |
| 4 | R101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 | 5.893 | 250 | 145 | 394 | 6,7 | 0 | 36 | 0 | 56,4 % |
| 5 | R101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 | 1.010 | 2 | 55 | 57 | 5,7 | 0 | 0 | 0 | 38,3 % |
| 6 | R101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | 820 | 2 | 48 | 50 | 6,1 | 0 | 0 | 0 | 48,1 % |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 | 1.810 | 81 | 111 | 192 | 10,6 | 12 | 24 | 24 | 50,2 % |
| 8 | R101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 | 1.117 | 46 | 69 | 115 | 10,3 | 12 | 11 | 11 | 38,1 % |
| 9 | R101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 | 973 | 40 | 60 | 100 | 10,3 | 12 | 10 | 10 | 39,3 % |
| 10 | R101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 | 2.776 | 114 | 170 | 285 | 10,3 | 12 | 28 | 28 | 42,2 % |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 17 | 740 | 31 | 46 | 77 | 10,5 | 12 | 8 | 8 | 43,3 % |
| 12 | R101 | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 4a, 4b | 1.175 | 53 | 72 | 125 | 10,6 | 0 | 9 | 0 | 47,3 % |
| 13 | R101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b | 2.465 | 106 | 148 | 254 | 10,3 | 3 | 25 | 6 | 34,6 % |
| 14 | R101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 | 2.300 | 99 | 132 | 231 | 10,0 | 12 | 27 | 27 | 54,9 % |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 | 2.810 | 124 | 171 | 295 | 10,5 | 10 | 29 | 25 | 52,4 % |
| 16 | R101 | 91257 | Pegnitz | Katzersteinstraße 13-23 | 2.200 | 96 | 133 | 229 | 10,4 | 9 | 23 | 17 | 65,8 % |
| 17 | R101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 | 2.370 | 102 | 132 | 234 | 9,9 | 12 | 27 | 27 | 53,8 % |
| Summe | | | | | 35.909 | 1.458 | 1.950 | 3.408 | 9,5 | | 342 | 267 | 50,9 % |

³² Die Nutzungsdauer für Bestandsobjekte beträgt grundsätzlich 10 Jahre, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF.

³³ Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung, bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2025 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien veräußert.

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

Der AIF darf nach § 6 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 Beteiligungsgesellschaft 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 | 30.538 | 30.538 | 30.538 | 30.538 |
| Anteilswert (NIW) in EUR | 828,81 | 796,68 | 811,62 | 812,41 |

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 30.538.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile zum Stichtag 30.538 beträgt.

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 5,2 % (Vorjahr 5,4 %) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW³⁴.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten, Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen sowie Zinsaufwendungen aus der Finanzierung der Immobilienobjekte der Gesellschaft in Höhe von 0,70 Mio. EUR (Vorjahr 0,66 Mio. EUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,8 % (Vorjahr 2,7 %).

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, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0 %).

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 Aufwundererstattungen 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 § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

³⁴ Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Berichtsjahr: Für die Berechnung wird der NIW am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

h) 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 |

i) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

j) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

| Nr. | wesentliche Änderungen zu | wesentliche Änderungen | Details siehe unter |
|-----|--|--|--|
| 1 | Gesellschaftsvertrag | keine | |
| 2 | Anlagebedingungen | keine | |
| 3 | Kapitalverwaltungsgesellschaft | keine | |
| 4 | Verwahrstelle | keine | |
| 5 | Abschlussprüfer | keine | |
| 6 | Auslagerungen | Änderung des Auslagerungspartners: - IT-Betrieb Beendigung der Auslagerung: - Informationssicherheitsbeauftragter - Datenschutz-Beauftragter | Seite 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 | |

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

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

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

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

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

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

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

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

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von 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 entsprechend seiner Investitionskriterien ausschließlich in Nordbayern investiert. Die Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte laut Gutachten in Nürnberg (41,7 %), Fürth (24,6 %) und Pegnitz (18,0 %). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der Fonds gut diversifiziert. Die drei Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen in Fürth, Pegnitz und Aschaffenburg (Anteile Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 33,4 %). Der Großteil der Objekte wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden jeweils ein Objekt in Aschaffenburg und Fürth, bei denen der Gewerbeanteil überwiegt.

Zum 31.12.2025 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über ein Bankguthaben in Höhe von 1,6 Mio. EUR, welches größtenteils bei Volksbanken besteht. 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.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2025 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2025 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien betrug 48,5 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 26,8 Mio. EUR nominal (24,7 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“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“ – überschritten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Auszahlungen an die Gesellschafter geleistet.

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.³⁵

(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 121,31 %, der sich wie folgt berechnet:

| Leverageberechnung | |
|---------------------------|-------------------|
| Summe Vermögenswerte | 30.766.825,69 EUR |
| Barmittel | 63.529,52 EUR |
| Gesamtrisikowert | 30.703.296,17 EUR |
| NIW | 25.310.338,11 EUR |
| Leverage | 121,31 % |

³⁵ Vgl.: Eskalation im Nahen Osten | DZ BANK (Abruf vom 12.03.2026), Finanzielle Auswirkungen Krieg Iran | Sparkasse.de (Abruf vom 12.03.2026)

8. Gesellschaftsrechtliche Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages vom 25.10.2017 wird das Ergebnis der Gesellschaft nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkontos I auf die Gesellschafter verteilt. Die Verluste der Geschäftsjahre, in denen das Kapital der Gesellschaft gemäß § 3 Absatz 2 aufgestockt wird, werden allerdings kumuliert und dann nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkontos I auf die Gesellschafter verteilt.

Das auf den Kapitalkonten I und II der Gesellschafter zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital wird bis einschließlich 31.12.2014 mit 2 % p.a. und ab dem 01.01.2015 mit 6 % p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Gesellschafter gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in § 12 Absatz 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages niedergelegten Ergebnisverteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Gesellschafter gebucht.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung. Gemäß § 10 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Prognostiziert waren gemäß Verkaufsprospekt vom 22.10.2014 Auszahlungen in Höhe von 2 % p.a. (bis 31.12.2014), von 3 % p.a. (ab 01.01.2015), von 4 % p.a. (ab 01.01.2016), von 4,25 % p.a. (ab 01.01.2018), von 4,5 % p.a. (ab 01.01.2020), von 4,75 % p.a. (ab 01.01.2022), von 5 % p.a. (ab 01.01.2024) und von 6 % p.a. (ab 01.01.2025) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital ohne Agio. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Die Auszahlungen wurden ab dem Auszahlungstermin 31.03.2025 für den Zeitraum des gesamten Jahres 2025 und bis auf Weiteres zur Sicherstellung der Liquidität ausgesetzt. Einzelheiten hierzu finden Sie auf Seite 12, Abschnitt **I.B.e) Liquidität**.

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

| Jahr | 2025 in EUR | 2014-2024 in EUR | Gesamt in EUR |
|--------|----------------|---------------------|------------------|
| Betrag | 0,00 | 6.832.152,97 | 6.832.152,97 |

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge wird eine 25-prozentige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5-prozentigen 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 | 2014-2024 in EUR | Gesamt in EUR |
|----------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Kapitalertragsteuer | 5.459,03 | 14.099,81 | 19.558,84 |
| Solidaritätszuschlag | 300,25 | 775,49 | 1.075,74 |
| Gesamt | 5.759,28 | 14.875,30 | 20.634,58 |

Die im Berichtsjahr angefallenen anrechenbaren Steuern in Höhe von 6 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 ohne Agio ³⁶ wie folgt dar:

| Jahr | 2025 in % | 2015-2024 ³⁷ in % | Gesamt in % |
|----------------------|--------------|---------------------------------|----------------|
| Entnahmen | 0,00 | 27,00 | 27,00 |
| anrechenbare Steuern | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamt | 0,00 | 27,00 | 27,00 |

c) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Regiofonds Wohnen 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) geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Gert Wachsmann, bis zum 31.03.2025,

Herr Michael Krzyzaneck, seit dem 01.01.2025,

Kontaktdaten siehe unter Komplementärin

(3) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital,

Herr Michael Krzyzaneck,

Frau Michiko Schöllner, 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

(4) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(5) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth

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

E-Mail: info@asservandum.de

³⁶ In den Jahresberichten 2021 bis 2024 wurde irrtümlich angegeben, dass die Auszahlung als Prozentsatz der Kommanditeinlage inklusive Agio dargestellt wird. Korrekt ist die Angabe als Prozentsatz der Kommanditeinlage ohne Agio, wie bis 2020 angegeben.

³⁷ Durch den Start der Zeichnungsphase am 01.02.2015 waren die ersten Anleger ab März 2015 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2015 ein Ansatz von 2,5 % anteilig für zehn Monate (März bis Dezember 2015) zu berücksichtigen ist.

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 originär Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Diese werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

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 individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF fand für die Jahre 2020 bis 2023 eine Betriebsprüfung statt, die bereits abgeschlossen ist. Die von der ZBI ermittelten und deklarierten steuerlichen Ergebnisse wurden bestätigt. Einige wenige Korrekturen finden auf der Ebene der Anleger statt und betreffen die Umqualifizierung der Einkünfte bei den Körperschaften, den Sonderbereich sowie Veräußerungsgewinne einzelner Anleger und werden den betroffenen Anlegern im Rahmen der geänderten Veranlagung bekannt gegeben.

Auch für die Tochtergesellschaft des AIF wurde die Betriebsprüfung für den genannten Zeitraum durchgeführt und abgeschlossen. Es ergaben sich dabei keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

(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, Rathsbberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 09131 7880-60).

c) Anlegerausschuss

Die Amtszeit des Anlegerausschusses begann mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 26.06.2025.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Ralph Heller (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Am Stadtwald 2a
90768 Fürth

Tel.: 0911 3920945

E-Mail: heller-fuerth@web.de

Herr Walter Feil

Brahmsstraße 6
77815 Bühl

E-Mail: wf@walterfeil.de

Herr Dipl. Ing. Erich Käser

E-Mail: ek_100@web.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen von zwei Sitzungen am 20.03.2025 und am 25.09.2025 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 13.05.2026

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Itäl

Michael Krzyzanek

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Itäl

Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Itäl

Steffen Kurschat

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen

Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

Nürnberg, den 13. Mai 2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

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

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

Erlangen, den 13.05.2026

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin



Dr. Bernd Ital

Michael Krzyzanek

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft



Dr. Bernd Ital

Steffen Kurschat