

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

«KND_Adressblock»

Erlangen, 28. März 2022

**ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI Professional 8)
Kundeninformation 1/2022**

Wesentlicher Inhalt dieses Schreibens:

- **Auszahlung zum 31. März 2022 erfolgt in Höhe von 5 % p.a. gemäß Prognoserechnung Fondsprospekt**
- **Aktuelle Entwicklung**

«KND_Briefandrede2»,

zum 31. März 2022 werden wir die nächste Auszahlung aus Ihrer Beteiligung am ZBI Professional 8 veranlassen. Wir freuen uns, diese erneut in der gemäß Fondsprospekt (Nachtrag 2) vorgesehenen Höhe von 5 % p.a. vornehmen zu können. Sie erhalten somit für die Monate Januar bis April 2022 anteilig 1,67 % der Zeichnungssumme inklusive Agio und der Auszahlungsbetrag bleibt damit unverändert in gleicher Höhe, wie zur letzten Auszahlung.

Zur Entwicklung des Fondsportfolios möchten wir Ihnen folgende Informationen (Stichtag: 28. Februar 2022) geben:

Investitionsstand / Fondsexit: Der Fonds ist mit einem Objektbestand von 85 Immobilien (1.929 Wohn- und 88 Gewerbeeinheiten) voll investiert. Die Verkehrswerte der Objekte wurden durch das Bewertungshaus zum Stichtag 31. Dezember 2021 mit 202,7 Mio. EUR festgestellt, was einer Verkehrswertsteigerung von 6,7 % entspricht. Dieser erfreulichen Entwicklung liegen eine gute Mietentwicklung sowie die im Bestand durchgeführten Sanierungen zugrunde.

So wurde beispielsweise Ende letzten Jahres am Wohnhaus Middeldorper Weg in Essen eine Fassaden- und Dachdämmung fertiggestellt. Der investierte Betrag von etwa 0,4 Mio. EUR führt zu einer Modernisierungsmieterhöhung, die aktuell in Vorbereitung ist.

In der ebenfalls in Essen gelegenen Wohnanlage Frau Bertha-von-Krupp-Straße / Helbingstraße steht eine weitere Großmaßnahme mit einem Bauvolumen in Höhe von etwa 0,6 Mio. EUR kurz vor Abschluss. Hier wurden die Aufzugsanlagen erneuert, eine Dach- und Fassadensanierung durchgeführt und die Fenster ausgetauscht. Auch diese Maßnahme wird zu einer Mietanpassung führen.

Weitere größere Sanierungen laufen aktuell in Weimar (Fassade, geschätzte Kosten 0,2 Mio. EUR) und Gelsenkirchen (Brandschutz, geschätzte Kosten 0,5 Mio. EUR). Darüber hinaus sind noch Maßnahmen in Prüfung.

Wir haben den Verkaufsprozess Ende letzten Jahres mit dem Ziel gestartet, die Beurkundung eines Kaufvertrages zur Veräußerung des gesamten Fondsportfolios im dritten Quartal 2022 und einem anschließenden Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31. Dezember 2022 zu realisieren.

Zur Vorbereitung des Fondsexits sollen in diesem Jahr die im Objektbestand laufenden und noch geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Unser besonderes Augenmerk zur Erhöhung des Portfoliowertes liegt außerdem weiterhin auf den Vermietungsaktivitäten und der Umsetzung möglicher Mieterhöhungen.

Finanzierung: Ende 2021 wurden in Vorbereitung des Fondsexits Mittel in Höhe von rund 2,1 Mio. EUR für die Rückführung zweier aus der Zinsbindung laufender Darlehen (nominal rund 2,3 Mio. EUR) verwendet. Aus einer im letzten Jahr vereinbarten Nachfinanzierung wurden außerdem zwischenzeitlich weitere 4 Mio. EUR abgerufen. Ende Februar waren daraus noch etwa 2 Mio. EUR verfügbar. Zum Stichtag hat sich die nominale Darlehenssumme auf circa 100 Mio. EUR reduziert und die effektive Darlehenssumme auf etwa 96 Mio. EUR erhöht. Im Verhältnis zu den Verkehrswerten berechnet sich daraus ein „Loan to Value“ von 47,3 %. Der Durchschnittszins liegt bei 1,13 % p.a. und der Tilgungssatz bei 0,54 % p.a.

Die Laufzeiten der Konditionen liegen zwischenzeitlich mit 44,2 % der nominalen Darlehenssumme im kurzfristigen Bereich von bis zu einem Jahr. Die weiteren Laufzeiten verteilen sich mit einem Anteil von 30,3 % auf langfristige Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren und mit 25,5 % auf mittelfristige Darlehen mit Laufzeiten zwischen ein und fünf Jahren.

Bewirtschaftung: Die wesentlichen Kennzahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahresmonat wie folgt entwickelt:

Vermietungsstand nach Einheiten:	95,4 % (Steigerung um 0,1 Prozentpunkte)
Durchschnittsmiete:	6,66 EUR/m ² (Steigerung um 1,8 %)
Monatsnettokaltmiete:	893 TEUR (Steigerung um 1,9 %)

Für Ihre Terminplanung möchten wir nochmals auf den Termin der **nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung** hinweisen. Diese soll am **Mittwoch, 23. November 2022 (10 bis 13 Uhr)** in Nürnberg stattfinden. Wir hoffen, dass es die pandemische Situation erlauben wird, die diesjährige Gesellschafterversammlung in Präsenz durchzuführen. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung möchten wir Sie neben den üblichen Themen zum letzten Geschäftsjahr insbesondere zum Stand des geplanten Verkaufs aller Fondsimmobilen und der daraus folgenden Fondsauflösung informieren. Konkrete Einladungsunterlagen werden wir Ihnen rechtzeitig vor dem Termin zusenden.

Sollten Sie eine Übernachtung für den 22./23. November 2022 benötigen, haben Sie die Möglichkeit, das von uns für diese Veranstaltung reservierte Zimmerkontingent zu nutzen. Die Buchung eines Zimmers (129 EUR pro Einzelzimmer, 139 EUR pro Doppelzimmer inklusive Frühstück) ist, soweit das Kontingent nicht ausgeschöpft ist, bis 42 Tage vor Anreise, **also bis 12. Oktober 2022** möglich. Bitte reservieren Sie bei Bedarf unter Angabe „**ZBI-Gesellschafterversammlung 2022**“ direkt beim Veranstaltungshotel:

Leonardo Royal Nürnberg, Bahnhofsplatz 3, 90443 Nürnberg
Telefon +49 (0) 89 / 620 39 779, Fax-Nr. +49 (0) 89 / 620 39 717,
E-Mail reservations.nuernberg@leonardo-hotels.com

Für Fragen zu Ihrer Beteiligung am ZBI Professional 8 stehen Ihnen Ihr Vertriebspartner und selbstverständlich auch wir gerne zur Verfügung. Ansprechpartnerin ist **Frau Mounira Doljanac, Telefon 0 91 31 – 4 80 09 1248,** E-Mail **anlegerverwaltung@zbi.de**.

Mit freundlichen Grüßen

ZBI Fondsmanagement GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Achte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft


Michiko Schöller


ppa. Agnes Schmidt