

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
11111 Musterstadt

Erlangen, 7. Juni 2022

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

Wesentlicher Inhalt dieses Schreibens:

- Jahresbericht 2021 / Aktueller Stand Ihrer Beteiligung
- Ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
- Präsenz-Gesellschafterversammlung am 23.11.2022
- Status Verkauf / Fondsexit

Sehr geehrter Herr Mustermann,

zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (Offenlegung des festgestellten Jahresabschlusses bis zum 30. Juni des Folgejahres) bringen wir die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 im schriftlichen Verfahren entsprechend § 9 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages zur Abstimmung.

Zu den **wesentlichen Posten** der Bilanz und GuV (Seiten 24 und 25 des Jahresberichtes) geben wir Ihnen die folgenden Erläuterungen:

Auf der **Aktivseite** der Bilanz hat sich der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um 12,7 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert mit 11,5 Mio. EUR aus der Neubewertung und mit 1,2 Mio. EUR aus dem Saldo aus Kapitalein- und -auszahlungen. Weiterer wesentlicher Aktivposten sind mit 7,3 Mio. EUR unverzinsliche Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (Objekt-Kommanditgesellschaften), die sich gegenüber dem Vorjahr durch Zahlungsvorgänge um 6,7 Mio. EUR verringert haben.

Auf der **Passivseite** sind Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und Steuern in Höhe von 0,5 Mio. EUR ausgewiesen. Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 24,0 Mio. EUR wurden im Jahr 2018 zur Finanzierung der Beteiligung an der 8 H4 (Lübeck-Portfolio) aufgenommen. Die größte Position bildet das Eigenkapital mit 105,7 Mio. EUR und einer Quote von über 81 % der Bilanzsumme.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** weist einen realisierten Gewinn in Höhe von 0,9 Mio. EUR aus, welcher sich aus unter der Position Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesenen Beteiligungserträge in Höhe von 2,2 Mio. EUR begründet. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Ergebnisses aus der Neubewertung von 11,5 Mio. EUR ergibt sich für 2021 ein Gesamtergebnis von 12,4 Mio. EUR.

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel. +49 9131 48009-1102
Fax +49 9131 48009-1100
info@zbi.de
www.zbi.de

Geschäftsführung:
Michael Krzyzanek
Michiko Schöller

Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE286288585

Die Angaben zur Entwicklung des **Nettoinventarwertes (NIW)** sind auf Seite 30 (Ziffer 6.b) bzw. der NIW pro Anteil auf Seite 42 (Ziffer 7.b) zu finden. Die Erhöhung des NIWs auf 105,7 Mio. EUR resultiert bei Auszahlungen an die Anleger in Höhe von knapp 4,9 Mio. EUR (einschließlich anrechenbarer Steuern) aus dem Gesamtergebnis des Jahres 2021 von 12,4 Mio. EUR.

Entsprechend dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 31.05.2021 hat die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft den mit diesem Beschlussverfahren festzustellenden Jahresabschluss als Abschlussprüfer gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches und des Handelsgesetzbuches geprüft. Die Prüfung hat keine Einwendungen ergeben.

Weitere Detail-Informationen zum Geschäftsjahr 2021 und wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag entnehmen Sie bitte dem Jahresbericht.

Den Beschlussantrag finden Sie auf dem beiliegenden Vordruck zur Stimmabgabe. Die Fondsverwaltung empfiehlt, mit „JA“ zu stimmen. Am Abstimmverfahren werden alle Anleger beteiligt, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesellschafter des Fonds sind.

Je 1.000 EUR Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Als gültig abgegeben gelten nur solche Stimmen, die mit Ablauf des letzten Abstimmungstages in schriftlicher Form bei der Gesellschaft eingehen. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt, ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben, als Enthaltung.

Alle Beschlüsse können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen getroffen werden. Für die Gültigkeit von Beschlüssen im schriftlichen Verfahren muss ein Beteiligungsquorum von 30 % der Stimmen erreicht werden. Bei nicht ausreichender Beteiligung an diesem Beschlussverfahren verweisen wir auf die gemäß § 9 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages mögliche Fristverlängerung. Über das Beschlussverfahren werden wir Ihnen nach Auswertung der Stimmen ein Protokoll zur Verfügung stellen.

Die Frist zur Stimmabgabe beträgt drei Wochen. Bitte senden Sie Ihren Stimmzettel an uns eingehend **bis Dienstag 28. Juni 2022** per Post, per Fax (0 91 31 – 4 80 09 1100) oder per E-Mail (Anlegerverwaltung@zbi.de) zurück.

Die Vorbereitungen zum **Verkauf / Fondsexit** laufen planmäßig. Im Rahmen der nächsten Kundeninformation werden wir Ihnen dazu konkretere Ausführungen machen können.

Die nächste Gesellschafterversammlung soll am **Mittwoch 23.11.2022** (10:00-13:00 Uhr im Leonardo Royal Nürnberg) stattfinden. Sollte die Präsenzveranstaltung Ende November nicht möglich sein, werden wir zur Vorstellung des konsolidierten Jahresabschlusses und der weiteren Beschlussfassungen zum Geschäftsjahr 2021 gegebenenfalls mit einem weiteren schriftlichen Beschlussverfahren auf Sie zukommen.

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, Bahnhofplatz 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 oder zu dem mit diesem Schreiben initiierten Abstimmungsverfahren stehen wir Ihnen 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. Eva Schädler

Anlagen

- Vordruck zur schriftlichen Stimmabgabe
- Jahresbericht 2021

Max Mustermann, Musterstraße 1, 1234 Musterstadt

An die
ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Rücksendung per E-Mail an:
Anlegerverwaltung@zbi.de
Rücksendung per Fax an:
0 91 31 - 480 09 1100
bis spätestens 28. Juni 2022

SCHRIFTLICHE STIMMABGABE
zur Beschlussfassung der
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Gesellschafter-Nummer: 8-XXXX
Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren gemäß Schreiben vom 7. Juni 2022

Tagesordnungspunkt 1: Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021

Beschlussantrag Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird in der vorgelegten Fassung festgestellt.

Abstimmung: JA NEIN ENTHALTUNG

_____, den _____
Ort, Datum

Unterschrift
Max Mustermann

Hinweis: Sofern eine Beteiligung von mehreren Personen gehalten wird, ist für eine gültige Stimmabgabe die Unterschrift aller Personen erforderlich.