Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	08.06.2018

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Glossar

AIF	Alternativer Investmentfonds. Als Investmentvermögen 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) Nr. 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.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien- Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
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 i.d.R. 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 u. a. 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.

Inhaltsverzeichnis

Glossar

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3. Angaben zur Bilanz

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

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV)

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

8. Sonstige Angaben

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

4. Angaben zur Verwahrstelle

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

2. Wesentliche Risiken des AIF

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

4. Risikobewertung

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

6. Leverages nach Abschnitt 2 Artikel 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU)

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB in Verbindung mit §§ 135,158 KAGB

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

3. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

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

IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136,159 KAGB

Hinweis: Bei den dargestellten Berechnungen und Grafiken kann es aus EDV-technischen Gründen zu Rundungsdifferenzen kommen.

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Sachanlagen	5.910.000,00	21,53	2.810.000,00	11,06
2. Anschaffungsnebenkosten	699.973,21	2,55	360.210,04	1,42
3. Beteiligungen	19.158.677,39	69,80	12.948.968,28	50,99
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.027.530,16	18,32	7.796.036,45	30,70
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	15.043,19	0,05	4.669,37	0,02
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	3.938.550,00	15,51
6. Sonstige Vermögensgegenstände	9.178,77	0,03	0,00	0,00
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	450,98	0,00	313,00	0,00
Summe Aktiva	30.820.853,70		27.858.747,14	
B. Passiva				
1. Rückstellungen	144.328,00	0,54	890.121,73	3,50
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	2.772.054,34	10,10	1.240.000,00	4,88
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	299.544,28	1,09	272.343,00	1,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	1.800,00	0,01
b) Andere	153.874,28	0,56	57.052,57	0,22
5. Passive Rechnungsabgrenzung	3.542,52	0,01	1.355,00	0,01
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	23.787.395,06	86,67	23.660.628,16	93,17
- Kapitalrücklagen	1.515.900,00	5,52	1.408.150,00	5,54
- Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	2.144.215,22	7,81	327.296,68	1,29
Summe Eigenkapital	27.447.510,28	100,00	25.396.074,84	100,00
Summe Passiva	30.820.853,70		27.858.747,14	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	454.534,47	55.456,26
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.404,85	1.800,00
Summe der Erträge	456.939,32	57.256,26

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2016 in Euro
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-20.586,04	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	-257.834,34	-26.140,87
c) Verwaltungsvergütung	-415.770,52	-231.208,90
d) Verwahrstellenvergütung	-100.474,51	-50.357,22
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.685,22	-40.093,00
f) Sonstige Aufwendungen	-468.746,40	-2.501.291,88
Summe der Aufwendungen	-1.283.097,03	-2.849.091,87
3. Ordentlicher Nettoertrag	-826.157,71	-2.791.835,61
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-826.157,71	-2.791.835,61
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.059.709,11	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-190.000,00	-196.785,83
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-52.790,57	-4.806,58
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.816.918,54	-201.592,41
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	990.760,83	-2.993.428,02

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft wurde unter der Firma ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Regiofonds, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft) errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

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

b) Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

c) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Regiofonds Wohnen GmbH und die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH vertreten. Sie sind zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bilden die Geschäftsleitung.

Auf Basis des mit Wirkung zum 15.01.2014 mit der ZBI Fondsmanagement AG als KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem KAGB vorgesehenen Aufgaben auf die ZBI Fondsmanagement AG übertragen.

d) 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. 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 §§ 21,22 KARBV gegliedert, die Vorschriften des KAGB und der KARBV zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden beachtet und in den Anhang und Lagebericht die in KAGB und KARBV vorgeschriebenen ergänzenden Angaben aufgenommen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen 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.

Nach § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert

anzusetzen. Die Verkehrswerte der übrigen Immobilien 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 31.12.2017 umfassen die Sachanlagen der Fondsgesellschaft sowohl Immobilien, die mit dem Kaufpreis, als auch Immobilien, die mit dem DCF-Wert angesetzt sind.

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 Restwerts.

Die Bewertung der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Der Ansatz der Immobilien erfolgt hier - unabhängig von ihrem Anschaffungszeitpunkt - stets mit dem durch den externen Bewerter auf den Bewertungsstichtag ermittelten DCF-Wert. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden in den Vermögensaufstellungen ebenfalls nach den Regeln des § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB angesetzt und bewertet.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zu ihren Nennwerten angesetzt.

Forderungen 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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen, Anschaffungsnebenkosten

Bei den Sachanlagen in Höhe von 5.910 TEUR (Vorjahr 2.810 TEUR) handelt es sich um das im Vorjahr erworbene Objekt in Pegnitz, Hans-Böckler Straße 38-44 und um die im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien in Nürnberg, Forsthofstraße 17 sowie Ansbach, Triesdorfer Straße 2 und Karolinenstraße 7, 7a.

Die Anschaffungsnebenkosten (700 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr (360 TEUR) durch Zugänge von 393 TEUR, denen planmäßige Abschreibungen von TEUR 53 TEUR gegenüber stehen, um 340 TEUR erhöht. Mit 120 TEUR enthalten sind bereits angefallene Anschaffungsnebenkosten für das Objekt in Nürnberg, Adalbertstraße 7, bei dem der Übergang von Nutzen und Lasten nach Abschluss von Umbau- und Kernsanierungsmaßnahmen voraussichtlich im 1. Halbjahr 2018 erfolgt.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF ist an der Bestandsgesellschaft ZBI R 101 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt. Eine Bestandsgesellschaft erwirbt Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften.

Name und Sitz	Kurz-bezeichnung	Gründungs-datum	Beteiligungs-quote	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Gesellschafts-kapital in TEUR	Jahresergebnis 2017 in TEUR	Verkehrs-wert der Beteiligung in TEUR
ZBI R 101 GmbH & Co. KG, Erlangen	R 101	19.09.2014	100,0%	642	15.813	111	19.159

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

Als Gesellschaftskapital ist das handelsrechtliche Eigenkapital der R 101 zum 31.12.2017 angegeben.

c) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 144 TEUR (Vorjahr 890 TEUR) wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen gebildet. Sie setzen

sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	47	40
Verwahrstellenvergütung	47	11
Bewirtschaftungskosten	39	15
Verwaltungsvergütung	6	0
Treuhandvergütung	5	22
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	803
Gesamt	144	890

d) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 2.772 TEUR (Vorjahr 1.240 TEUR) bestehen gegenüber der Sparkasse Bayreuth zur Finanzierung des Objekts in Pegnitz und Sparkasse Ansbach zur Finanzierung der Objekte in Ansbach.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 300 TEUR (Vorjahr 272 TEUR) betreffen im Wesentlichen abgerechnete Verwaltervergütungen.

Unter den anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 154 TEUR (Vorjahr 57 TEUR) wird im Wesentlichen eine noch nicht fällige Kaufpreisrate für das Objekt Nürnberg, Forsthofstraße 17 ausgewiesen (146 TEUR).

e) Eigenkapital

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig eingezahlt. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Kapitalanteile ist im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 10 dargestellt.

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

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

Zum 31.12.2017 bestehen 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 454 TEUR (Vorjahr 55 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Objekte in Pegnitz, Nürnberg und Ansbach. Die von der Gesellschaft getragenen Bewirtschaftungskosten für die Objekte beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 258 TEUR (Vorjahr 26 TEUR).

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 416 TEUR (Vorjahr 231 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen) ermittelt.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 469 TEUR (Vorjahr 2.501 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Fondskonzeption, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung	282	2.425
Treuhandvergütung	48	48
Kosten für geplante Objekte	48	0
Gesellschafterversammlung	28	3
Vergütung Anlegerausschuss	19	0
Buchführungskosten	15	12
Immobilienbewertung	11	2
übrige	18	11
Gesamt	469	2.501

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 2.060 TEUR entfallen auf die Beteiligung an der R 101. Im Vorjahr hatten sich aus der Beteiligungsbewertung Aufwendungen in Höhe von 197 TEUR ergeben.

Die Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 190 TEUR resultieren aus einem Rückgang des Verkehrswertes des Objekts in Pegnitz.

6. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV)

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-826.157,71	-826.157,71
2. Gutschrift/ Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	0,00	826.157,71	826.157,71
4. Gutschrift/ Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	25.396.074,84	25.396.074,84
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-1.202.075,39	-1.202.075,39
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	5.201.300,00	5.201.300,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-826.157,71	-826.157,71
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.816.918,54	1.816.918,54
6. Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	0,00	-3.938.550,00	-3.938.550,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	27.447.510,28	27.447.510,28

c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV

	Komplementärin in Euro	Kommanditisten in Euro	Gesamt in Euro
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	-1.791.755,02	-1.791.755,02
- Gutschrift Vorabgewinne [1]		2.732.992,08	2.732.992,08
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-4.958.849,92	-4.958.849,92
- nicht realisiertes Ergebnis	0,00	2.144.215,22	2.144.215,22
- Belastung Vorabgewinne [1]		-2.732.992,08	-2.732.992,08
Stand 31.12.2017	0,00	27.447.510,28	27.447.510,28

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

Jahr	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondsvermögen (Nettoinventarwert) in Euro	27.447.510,28	25.396.074,84	7.812.012,73	661.964,63
Entwicklung absolut in Euro	2.051.435,44	17.584.062,11	7.150.048,10	447.117,29
Entwicklung in %	8,08	225,09	1.080,13	208,11

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 ermittelt. Seine Ermittlung erfolgt gemäß der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze. Der Ausgabeaufschlag findet bei der Ermittlung des Fondswertes Berücksichtigung.

Die Veröffentlichung des Wertes erfolgt durch die Fondsverwaltung im Zuge der Offenlegung des Jahresberichtes über den Bundesanzeiger und auf der Internetseite www.zbi-kvg.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

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

[1] Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages

e) Bestand der zum 31.12.2017 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[2]	Baujahr	Modernisierungs-jahr	Erwerbs-datum[3]
1 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	M	1998	-	01.06.2017
2 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	W	1880	-	01.06.2017
3 R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	W	ca. 1989	2016	01.12.2015
4 R 101	90762	Fürth	Moststraße 25	M	1800	2015	01.06.2014
5 R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	W	1902	2015	01.02.2014
6 R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	W	1910	-	31.12.2016
7 R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	W	ca. 1950	-	31.12.2016
8 R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14,16	W	1930	-	31.12.2016
9 ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	W	1948	-	01.02.2017
10 R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	W	ca. 1900	2000	01.10.2015
11 R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6,6a, 6b	W	1913/1995	-	01.04.2016
12 ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	W	1969-1971	-	01.11.2016
13 R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	W	1982-1984	-	01.10.2016
Summe							25.344
davon ZBI Regiofnds							9.636
davon R 101							15.708

Gesellschaft	Grundstücks-größe in m²	Miteigentums-anteile[4]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungs-merkmale[5]
1 ZBI Regiofonds	1.257	-	1.139	315	824	A, B, Si, Sa
2 ZBI Regiofonds	1.095	-	698	698	0	A, Bt, D, Ft, Sa
3 R 101	1.600	-	3.155	3.155	0	A, Bt, Si, Sa
4 R 101	580	-	1.390	405	985	D
5 R 101	360	-	1.080	942[6]	138	D, Bt
6 R 101	250	-	686	571	115	D
7 R 101	210	-	574	574	0	
8 R 101	820	-	1.602	1.602	0	D
9 ZBI Regiofonds	297	-	357	357	0	Bt
10 R 101	716	-	880	880	0	F
11 R 101	1.180	-	1.456	1.372	84	Bt, D, Sa
12 ZBI Regiofonds	6.987	-	3.150	3.150	0	A, B, Ft, Si, Sa, S
13 R 101	9.992	-	2.974	2.974	0	B, F, Si, Sa, S
Summe		19.141	16.995	2.146		
davon ZBI Regiofnds		5.344	4.520	824		
davon R 101		13.797	12.475	1.322		

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

[3] Übergang von Nutzen und Lasten

[4] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)

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

[6] Abweichend zur Angabe im Prospekt verfügt das Objekt über eine größere vermietbare Fläche

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungs-stand gesamt[7]
1 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	63,6%
2 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	74,6%
3 R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	97,0%
4 R 101	90762	Fürth	Moststraße 25	87,4%
5 R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	84,4%
6 R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	100,0%
7 R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	100,0%
8 R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14,16	96,2%
9 ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	100,0%
10 R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	92,8%
11 R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6,6a, 6b	100,0%
12 ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	92,9%
13 R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	93,6%
Summe				91,8%
davon ZBI Regiofonds				84,7%
davon R 101				94,5%

Gesellschaft	Vermietungs-stand Wohnen[7]	Vermietungs-stand Gewerbe[7]	Leerstands-quote gesamt[7]	Miet-verträge ohne Festlauf-zeiten[8]	Miet-verträge mit Festlauf-zeiten[8]
1 ZBI Regiofonds	100,0%	49,6%	36,4%	100,0%	0,0%
2 ZBI Regiofonds	74,6%	-	25,4%	-	-
3 R 101	97,0%	-	3,0%	-	-
4 R 101	56,8%	100,0%	12,6%	48,3%	51,7%
5 R 101	82,2%	100,0%	15,6%	52,0%	48,0%
6 R 101	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
7 R 101	100,0%	-	0,0%	-	-
8 R 101	96,2%	-	3,8%	-	-
9 ZBI Regiofonds	100,0%	-	0,0%	-	-
10 R 101	92,8%	-	7,2%	-	-
11 R 101	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
12 ZBI Regiofonds	92,9%	-	7,1%	-	-
13 R 101	93,6%	-	6,4%	-	-
Summe	93,2%	80,7%	8,2%	63,0%	37,0%
davon ZBI Regiofonds	91,1%	49,6%	15,3%	0,0%	0,0%
davon R 101	94,0%	100,0%	5,5%	63,0%	37,0%

Gesellschaft	Restlaufzeit in Jahren[8]	Jahresnetto-kaltmiete in TEUR[9]	gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfallquote[10]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[11]	Fremd-finanzierungs-quote[12]
1 ZBI Regiofonds	-	72	119	34,1%	1.600	59,3%
2 ZBI Regiofonds	-	37	59	27,8%	950	61,1%
3 R 101	-	307	363	3,2%	6.150	56,9%
4 R 101	1,22	104	159	16,1%	1.450	38,4%
5 R 101	2,58	66	110	20,5%	1.610	34,6%
6 R 101	-	69	80	0,0%	1.220	55,0%
7 R 101	-	55	62	0,0%	1.030	54,5%
8 R 101	-	146	184	4,6%	3.160	49,6%
9 ZBI Regiofonds	-	37	39	0,0%	740	0,0%
10 R 101	-	74	90	8,0%	1.530	45,8%
11 R 101	2,58	136	170	0,0%	2.750	50,9%
12 ZBI Regiofonds	-	188	225	7,6%	2.620	47,3%
13 R 101	-	166	196	6,7%	2.280	77,2%

Gesellschaft	Restlaufzeit in Jahren[8]	Jahresnetto-kaltmiete in TEUR[9]	gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR	Nutzungs-entgelt-ausfallquote[10]	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[11]	Fremd-finanzierungs-quote[12]
Summe	1,76	1.458	1.856	8,9%	27.090	51,8%
davon ZBI Regiofonds	0,00	335	442	17,1%	5.910	46,9%
davon R 101	1,76	1.123	1.415	6,1%	21.180	53,2%

[7] Basis m2-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

[8] Restlaufzeit der Mietverträge ohne/ mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

[9] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten = Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

[10] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben

[11] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes. Für die Objekte in den Zeilen 1,2, und 9 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angegeben.

[12] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund/ Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gebühren/ Steuern in TEUR
1 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	1.600	70
2 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	950	42
3 R 101	90762	Fürth	Moststraße 25	1.010	2
4 R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	820	2
5 R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	5.893	249
6 R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	1.117	46
7 R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	973	40
8 R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14,16	2.776	114
9 ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	740	31
10 R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	1.175	53
11 R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6,6a, 6b	2.465	106
12 ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	2.810	124
13 R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	2.200	96
Summe				24.529	975
davon ZBI Regiofonds				6.100	267
davon R 101				18.429	708
Darüber hinaus sind für folgende im Jahr 2017 beurkundeten Ankäufe bereits Anschaffungsnebenkosten wie folgt angefallen (Besitzübergang im Jahr 2018)					
14 R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1	4.900	200
15 ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	1.870	75

Gesellschaft	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs-dauer in Monaten[13]	Rest-nutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1 ZBI Regiofonds	95	165	10,3	115	108	10	155
2 ZBI Regiofonds	59	101	10,6	115	108	6	95
3 R 101	55	57	5,6	120	82	6	39
4 R 101	48	50	6,1	120	82	5	34
5 R 101	145	394	6,7	120	95	39	317
6 R 101	69	115	10,3	120	108	12	103
7 R 101	60	100	10,3	120	108	10	90

Gesellschaft	Sonstige Anschaffungs-nebenkosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs-dauer in Monaten[13]	Rest-nutzungs-dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
8 R 101	171	285	10,3	120	108	29	256
9 ZBI Regiofonds	46	77	10,4	119	108	7	70
10 R 101	72	125	10,6	120	93	13	96
11 R 101	148	254	10,3	120	99	25	209
12 ZBI Regiofonds	171	295	10,5	120	106	30	260
13 R 101	133	229	10,4	120	105	23	201
Summe	1.272	2.247	9,4			215	1.925
davon ZBI Regiofonds	371	638				53	580
davon R 101	901	1.609				162	1.345
Darüber hinaus sind für folgende im Jahr 2017 beurkundeten Ankäufe bereits Anschaffungsnebenkosten wie folgt angefallen (Besitzübergang im Jahr 2018)							
14 R 101	115	315	6,4	110	110	0	315
15 ZBI Regiofonds	45	120	6,4	104	104	0	120

[13] ND = 10 Jahre für Objektgesellschaften, maximale Laufzeit des AIF bis 31.12.2026

f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

(1) Käufe im Berichtszeitraum

Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstückes 14	Anzahl der Einheiten Wohnen
1 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	M	4
2 ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	W	9
3 ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	W	8
Summe					21

Gesellschaft	Anzahl der Einheiten Gewerbe	Anzahl der Einheiten gesamt	Kaufpreis in TEUR	Geplanter Erhaltungsaufwand/-Risikorücklage in TEUR	Voraussichtliche Gesamtinvestitions-summe in TEUR	Verkehrswert in TEUR[15]	Kaufdatum[16]
1 ZBI Regiofonds	4	8	1.600	583	2.183	1.640	01.06.2017
2 ZBI Regiofonds	0	9	950	40	990	950	01.06.2017
3 ZBI Regiofonds	0	8	740	31	771	759	01.02.2017
Summe	4	25	3.290	654	3.944	3.349	

Alle vorgenannten Transaktionen wurden durch die ZBI Immobilien AG, einer Schwestergesellschaft der ZBI Fondsmanagement AG, abgewickelt.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr für folgende weiteren Objekte Kaufverträge abgeschlossen, deren Besitzübergang im Folgejahr liegen wird:

Mit Beurkundung des Kaufvertrages im Juli 2017 wurde von der Fondsgesellschaft das Objekt Nürnberg, Adalbertstraße 7 (11 Wohnungen) zu einem Kaufpreis von 1.810 TEUR angekauft. Das Objekt wird durch den Verkäufer umfassend saniert, so dass der Nutzen-Lasten-Wechsel im 1. Halbjahr 2018 geplant ist.

Im November 2017 wurde der Kaufvertrag für das Objekt Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1 beurkundet. Damit wurden durch die Beteiligungsgesellschaft R 101 12 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von 4.900 TEUR erworben. Der Besitzübergang auf die R 101 ist zum 01.01.2018 erfolgt.

Der Ankauf eines Objektes in Ansbach wurde nicht weiterverfolgt. Für die hierfür bereits erfolgten Prüfungen sind im Berichtsjahr Kosten (Break-up Fee) der Dienstleister für den bereits getätigten Aufwand entstanden Diese Kosten wurden entsprechend der vertraglichen Bestimmungen dem AIF in Höhe von 5 TEUR berechnet.

Für ein Portfolio in Amberg und Kitzingen hat man den Zuschlag im Bieterverfahren nicht erhalten. Für dieses Objektpaket wurden dem AIF Kosten für den Aufwand der Dienstleister in Höhe von 34 TEUR in Rechnung gestellt.

(2) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2017 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

[14] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[15] Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt
[16] Übergang von Nutzen und Lasten

7. Ergänzende Angaben nach Kapitalanlagegesetzbuch (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 KAGB

Jahr	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Umlaufende Anteile	30.538	28.383	8.320	220
Anteilswert in Euro	898,80	894,76	938,94	3.008,93

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

c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote beträgt 3,8% (Geschäftsjahr 2016 2,7%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr 2017 angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 (das heißt ohne Initial-, Transaktions- und Kreditkosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Pauschalvergütungen im Sinne des § 101 Absatz 2 Nummer 2 KAGB gewährt.

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

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

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

f) 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.

g) Angaben nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB und § 300 Absatz 1 und 2 KAGB

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

8. Sonstige Angaben

a) Ergebnisverteilung

Gemäß Neufassung des § 12 des Gesellschaftsvertrages in der Gesellschafterversammlung 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 vorstehendem Absatz 1 Satz 1

niedergelegten Ergebnisverteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Gesellschafter gebucht.

b) Entnahmen und anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung (KVG). Gemäß § 10 der Anlagebedingungen soll 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.

Der AIF leistet seine Auszahlungen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind 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.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten zu den Auszahlungsterminen Entnahmen in Höhe von 4% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Entnahmen in folgender Höhe vorgenommen:

Jahr	2014-2016 in Euro	2017 in Euro	Gesamt in Euro
Betrag in Euro	589.639,87	1.202.075,39	1.791.715,26

(2) Anrechenbare Steuern

Auf inländische Zinserträge wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute 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.

Infolge der durch die Niedrigzinsphase geringen Zinserträge sind seit Gründung der Gesellschaft lediglich Kapitalertragsteuern/ Solidaritätszuschläge in Höhe von 39,76 Euro angefallen.

(3) Übersicht Entnahmen/ anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen der Anleger und die anrechenbaren Steuern erfolgten prognosegemäß und stellen sich, ausgedrückt in % der Kommanditeinlage, wie folgt dar:

Jahr	2015-2016[17] in %	2017 in %	Gesamt in %
Entnahmen	7,0	4,0	11,0
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	7,0	4,0	11,0

[17] Im Jahr 2014 erhielten ausschließlich die GrUndungskommanditisten Entnahmen.

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und 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 über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt 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.

Das steuerliche Ergebnis bildet die Grundlage für die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung, wobei der Verlust den Beschränkungen des § 15 b EStG unterliegt. 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 § 10 d EStG ausgeschlossen. Der steuerliche Verlust mindert jedoch die Gewinne aus dieser Beteiligung in den folgenden Wirtschaftsjahren. Der auf die Kommanditisten entfallende (vorzutragende) Verlust wird durch das Finanzamt gesondert festgestellt.

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung versandt.

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftssteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6,91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 - 78 80 0).

d) Mitarbeiter

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

e) Organe und Vertragspartner

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG),

Herr Gert Wachsmann (Leiter Buchhaltung ZBI Gruppe)

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 -4 80 09 0, Fax: 0 91 31 -4 80 09 1500

E-Mail: info@zbi-ag.de

(2) geschäftsführende Kommanditistin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital, Herr Gert Wachsmann Kontaktdaten siehe unter Komplementärin

(3) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand: Herr Dirk Meißner (Vorsitzender), Herr Carsten Schimmel (bis 31.01.2018), Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 -4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 -4 80 09 1100

E-Mail: info@zbi-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

(4) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 60, Fax: 0 91 31 - 78 80 80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(5) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10,91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 6 30 23 60, Fax: 0 91 31 - 6 30 23 62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

Der Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 24.09.2015 gewählt. 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 ist im Jahr 2018 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Ralph Heller (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Am Stadtwald 2a
90768 Fürth
Tel.: 09 11 -39 20 945
E-Mail: heller-fuerth@web.de

Herr Walter Dietrich

Am Herrenwald 16,91180 Heideck

Herr Dipl. Ing. Erich Käser

Waldstraße 50b
90763 Fürth
Tel.: 01 60-78 00 677
E-Mail: ek_100@web.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 23.03.2017 und am 13.09.2017) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 21.03.2018

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH
geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Regiofonds ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Der Gesellschaftsvertrag wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 25.10.2017 hinsichtlich des § 7.4 (Gesellschafterversammlung, Quorum) und des § 12 (Ergebnisverteilung) geändert. Die Gesellschafter wurden durch das mit Schreiben vom 15.01.2018 versandte Protokoll der Gesellschafterversammlung informiert. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag ist im Anlegerportal zum Download verfügbar.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 25.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 in Kraft getreten sind.

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 befristet bis zum 31.12.2026.

d) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

Kapital per 31.12.2017		
Komplementärin	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	0 Euro
Geschäftsführende Kommanditistin	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	10.000 Euro
Kommanditisten	- Peter Groner	200.000 Euro
	- Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
	- Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 645 Treuhandverträgen	30.318.000 Euro
Summe		30.538.000 Euro

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 32.054 TEUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

e) Hafteinlage

Gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages entspricht die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

2. Anlagestrategie, Anlageziele, Steuerung des AIF und Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

a) Anlagestrategie, Anlageziele

Der AIF darf entsprechend seiner in den Anlagebedingungen § 1 festgelegten Anlagegrundsätze 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). Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 3 und 4 der Anlagebedingungen verwiesen.

Anlageziel des AIF ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren. Aus den Anlagegrundsätzen und dem Anlageziel der Fondsgesellschaft ergibt sich die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft. Dementsprechend sollen die Erträge durch möglichst niedrige Einkaufspreise der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien- Gesellschaften und die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erzielt werden.

Das unternehmerische Handeln für den AIF ist ausgerichtet auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung und Stabilität der an die Anleger vorgesehenen Auszahlungen.

b) Steuerung des AIF

Die Steuerung basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungssystem. Die Fondsgeschäftsleitung wird über ein standardisiertes Berichtswesen monatlich über den Geschäftsverlauf informiert. Die für ein Geschäftsjahr erstellten Planungen werden monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt werden und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich Bestandshaltung/ Bewirtschaftung der angekauften Immobilien liegt das Ziel der Steuerung in der stetigen Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäftes. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmiete, differenziert nach festgelegten Portfolios und/ oder Regionen. Darüber hinaus werden die Fluktuation, die Kündigungsquote und die Ergebnisse der Nachvermietung betrachtet. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden insbesondere mit dem bei Ankauf geplanten Aufwand abgeglichen. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig 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, die zulässige Fremdmittelquote auszuschöpfen und damit den Fremdmittelhebel zu nutzen, sowie 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.

Mit Hilfe des regelmäßigen Berichtswesens kann die Fondsgeschäftsleitung die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zeitnah bewerten und insbesondere einen Vergleich mit Vormonats-, Vorjahres- oder Planzahlen anstellen. Chancen und Risiken können kurzfristig identifiziert und erforderliche Maßnahmen zur Nutzung von Chancen oder zur Reduzierung/ Vermeidung von Risiken abgeleitet werden.

c) Ausübung von Stimm- und Beteiligungsrechten

Die Stimm- und Beteiligungsrechte des AIF werden von der KVG im In- und Ausland grundsätzlich aktiv und unabhängig von den Interessen Dritter ausschließlich im Interesse der Anleger wahrgenommen. Im Berichtszeitraum wurden keine Dritten mit der Stimmrechtsausübung oder mit der Analyse von Gesellschafter- oder Hauptversammlungsunterlagen beauftragt. Mit der Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften, welche alle ZBI-gruppenintern geführt werden, steht die KVG in ständigem Kontakt.

3. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag in der Fassung vom 17.08.2015 mit Nachträgen Nummer 1 vom 06.10.2015 und Nummer 2 vom 10.01.2018, mit der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt. Die Beteiligungsgesellschaft R 101 ist dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Verwaltung und zum Vertrieb von alternativen Investmentfonds (AIF).

b) Name, Rechtsform und Kapital

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10,91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 1.000.000 Euro und ist vollständig einbezahlt.

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 15.01.2014 und ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende Tätigkeiten hat die KVG auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Vertrag vom	Vertrag über	Vertragsbeginn
27.05.2015	Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)	01.06.2015
15.07.2015	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	15.07.2015
15.07.2015	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	15.07.2015
12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen	12.11.2015
11.01.2016	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2015

(6) Vergütungen

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

Nr.[18]	Vergütungen	Höhe[19]	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (Bewirtschaftungsphase)	1,58%	Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	bis zu 0,92%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage

Nr.[18]	Vergütungen	Höhe[19]	Bemessungsgrundlage
3	Transaktion Verkauf (Liquidationsphase)	3,57%	Immobilienverkauf: Verkaufspreis des Vermögensgegenstandes im Beteiligungsverhältnis Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Immobilien-Gesellschaft: Verkehrswert der gehaltenen Immobilien
4	erfolgsabhängige Vergütung	50%	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 insgesamt höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Soweit Leistungspflichten aus mit anderen Dienstleistern des AIF oder seiner Beteiligungsgesellschaften abgeschlossenen Verträgen auf die ZBI Fondsmanagement AG übergehen, steht der KVG die diesbezüglich mit dem Dienstleister vertraglich vereinbarte Vergütung zu.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen 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.

[18] Begrenzung der Gebühren zusammen mit den Vergütungen der Komplementärin, geschäftsführenden Kommanditistin und Treuhandkommanditistin durch § 9 Absatz 1 der Anlagebedingungen auf maximal 2,76% p.a. der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[19] Bis 31.12.2017 jeweils inklusive gesetzliche Umsatzsteuer. Ab dem 01.01.2018 sind die Leistungen durch die Neufassung des §4 Nr. 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die Vergütungssätze reduzieren sich dadurch um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19%.

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres enthalten. Soweit nichts anderes angegeben, beziehen sich die Werte auf den 31.12. des Berichtsjahres. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind ab Seite 28 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft R 101 beteiligt, welche das Eigentum an 194 Mieteinheiten (davon 186 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 13.797 m^2 (davon 12.475 m^2 Wohnfläche und 1.322 m^2 Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 82 Mieteinheiten (davon 78 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 5.344 m^2 (davon 4.520 m^2 Wohnfläche und 824 m^2 Gewerbefläche.

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio 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 benannten Investitionskriterien:

Region	Verkehrswert[20] in TEUR 31.12.2017	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis/ Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis/ Miete 31.12.2017
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	27.090	24.529	18,97	16,82
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	19.640	16.969	21,03	17,07

Durch die bereits realisierten Wertsteigerungspotentiale hat sich der Kaufpreisfaktor im Vergleich zum Ankaufszeitpunkt bereits deutlich verbessert.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr wurden durch den AIF mit Besitzübergang 2017 3 Objekte mit 21 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten erworben. Das Immobilienportfolio hat sich dadurch wie folgt verändert:

Anzahl Wohnungen 31.12.2017	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2017	Summe Einheiten 31.12.2017	Summe Einheiten 31.12.2016	Veränderung
264	12	276	251	+25

Die An- und Verkäufe sind in den Übersichten ab Seite 14 unter I.C.6.f) Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe dargestellt.

Das Immobilienportfolio aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, bezogen auf die jeweilige Region, in welcher sich die Objekte befinden, hat sich im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

[20] Für die durch die Fondsgesellschaft im Berichtsjahr erworbenen Objekte ist gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert eingeflossen.

Region	Anzahl Einheiten Dez 15	Anzahl Einheiten Dez 16	Anzahl Einheiten Dez 17
WOHNEN			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	73	243	264
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	138	146
GEWERBE			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	7	8	12
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	8	8
SUMME GESAMT	80	251	276

Region	ø-Miete/ m^2 in Euro Dez 15	ø-Miete / m^2 in Euro Dez 16	ø-Miete / m^2 in Euro Dez 17
WOHNEN			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	5,92	6,41	6,52
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	7,41	7,53
GEWERBE			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	6,26	7,88	7,82
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	7,88	7,43
SUMME GESAMT	5,98	6,52	6,65

Region	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 15	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 16	Vermietungsstand (m^2) in % Dez 17
WOHNEN			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	73,91	95,53	93,21
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	95,31	94,29
GEWERBE			
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	75,24	95,46	80,66
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	-	95,46	100,00
SUMME GESAMT	74,14	95,52	91,80

(3) Instandhaltung und Sanierung/ Modernisierung

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendeten Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios sind im Vergleich zum Vorjahr in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2017 in TEUR	entspricht Euro/m^2 p.a.	2016 in TEUR	entspricht Euro/m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	5	0,26	36	2,14
Sanierung/ Modernisierung	169	8,85	424	25,06
Summe	174		460	

Wesentliche Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, deren Volumen im Berichtsjahr > 50.000 Euro war, sind im Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17 (125 TEUR) erfolgt. Hier wurden Sanierungen leerstehender Wohn- und Gewerbeeinheiten zur Wiedervermietung durchgeführt.

b) Finanzierung

(1) Abschluss/ Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert:

Gesellschaft	Objekt/ Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
ZBI Regiofonds	Nürnberg, Forsthofstraße 17	400	1,54	2,00	30.03.2027	30.03.2027
ZBI Regiofonds	Nürnberg, Adalbertstraße 7	1.100	1,72	endfällig	29.02.2028	29.02.2028
ZBI Regiofonds	Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a und Triesdorfer Straße 2	1.530	1,65	2,14	30.06.2027	ohne Laufzeit ende

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/ Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Kurzfristig (bis zu einem Jahr)	1.796	11,1	1.113	7,9
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	0	0	0	0
Langfristig (länger als fünf Jahre)	14.430	88,9	12.930	92,1
Summe	16.226	100,0	14.043	100,0

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen lag mit 1,41% p.a. geringfügig über dem Wert des Vorjahres (1,35% p.a.).

c) Immobilienbewirtschaftung

Zu den Kennzahlen „Vermietungsstand" und „Durchschnittsmiete" ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Investitionstätigkeit die Objektportfolien zum 31.12.2016 und 31.12.2017 nicht identisch sind und damit nicht vergleichbar sind.

(1) Vermietungsstand

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

Fläche 31.12.2016 in %	Fläche 31.12.2017 in %	Einheiten 31.12.2016 in %	Einheiten 31.12.2017 in %
95,5	91,8	95,6	93,5

Der Anstieg des Leerstandes resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr angekauften Objekten in Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a und Triesdorfer Straße 2.

(2) Durchschnittsmiete

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich im Vergleich zum Jahresende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres wie folgt entwickelt:

Wohnen 31.12.2016 in Euro/m^2	Wohnen 31.12.2017 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2016 in Euro/m^2	Gewerbe 31.12.2017 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2016 in Euro/m^2	Gesamt 31.12.2017 in Euro/m^2
6,41	6,52	7,88	7,82	6,52	6,65

d) Liquidität

Zum 31.12.2017 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 7.941 TEUR.

e) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Mit schriftlichem Umlaufverfahren vom 13.04.2017 erfolgte die 3. ordentliche Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 28.07.2017 an die Anleger versandt wurde.

Am 25.10.2017 fand in den Räumlichkeiten des Maritim Hotels in Nürnberg die 4. ordentliche

Gesellschafterversammlung statt. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung wurde unter anderem die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zur Anpassung des § 7 Absatz 4 (Reduzierung des Mindestanteils von teilnehmenden Gesellschaftern an der Gesellschafterversammlung von 30 auf 10 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft) sowie des § 12 (Neufassung der Ergebnisverteilung bezüglich der Gewinnverteilungsklausel im Innenverhältnis der Anleger) beschlossen. Die

Neufassung der Ergebnisverteilung ist auf Seite 16 unter I.C.8 Sonstige Angaben dargestellt.

Weitere Details und Abstimmungspunkte sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 15.01.2018 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Darüber hinaus erfolgten in Vertretung der Gesellschafterversammlung durch den Anlegerausschuss im Geschäftsjahr folgende Auswahlempfehlungen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
29.03.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Fondsgesellschaft erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.06.2017.
29.03.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Ansbach Triesdorfer Straße 2	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Fondsgesellschaft erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01.06.2017.
29.03.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Immobilien-Gesellschaft R 101 erworben. Der Besitzübergang erfolgte nach Ende des Berichtsjahres am 01.01.2018.
26.07.2017	Auswahlempfehlung zum Ankauf des Objektes Nürnberg, Adalbertstraße 7	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Fondsgesellschaft erworben. Der Besitzübergang ist im Berichtsjahr nicht erfolgt (geplant im 1. Halbjahr 2018).

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Vor dem Hintergrund eines positiven weltwirtschaftlichen Umfelds hat sich der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete den Angaben der Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2018 zufolge preisbereinigt einen Anstieg um 2,2%. Ein stärkeres Wachstum der Wirtschaftsleistung hatte es zuletzt im Jahr 2011 nach Überwindung der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008/ 2009 gegeben.

Die gute gesamtwirtschaftliche Lage schlug sich erneut auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach den Zahlen des Statischen Bundesamts im 4. Quartal 2017 mit 44,7 Mio. einen neuen Höchststand. Damit waren 642 Tsd. Personen oder 1,5% mehr in Beschäftigung als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7% und erreichte damit erneut den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung vor 27 Jahren.

Aufgrund der guten Beschäftigungslage und Konjunkturaussichten war auch in 2017 der private Konsum wieder ein wichtiger Wachstumstreiber. Auch die öffentlichen Konsumausgaben sowie die Anlagen- und Bauinvestitionen zogen weiter an. Die wirtschaftliche Erholung in nahezu allen Weltregionen einschließlich des Euroraums sorgte dafür, dass insbesondere im 4. Quartal 2017 Wachstumsimpulse auch aus dem Außenhandel kamen.

Die Inflationsrate hat sich - maßgeblich verursacht durch den wieder gestiegenen Ölpreis - von 0,5% im Jahr 2016 auf 1,8% erhöht. Sie lag damit nur leicht unter der Zielmarke der EZB. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen bisher unverändert auf historisch niedrigem Niveau. Dennoch haben die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen in Erwartung eines weniger expansiven geldpolitischen Kurses der EZB seit etwa Dezember 2017 deutlich angezogen. Auch bei den Hypothekenzinsen zeichneten sich erste Tendenzen zu leichten Erhöhungen ab.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und der Preisauftrieb waren im Jahr 2017 ungebrochen. Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf etwa 114.000 Einheiten und einen Umsatz von ca. 14 Mrd. Euro. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um rund 4% übertroffen und der drittbeste Wert der letzten zehn Jahre erreicht. Mit einem Anteil von 4,4 Mrd. Euro oder 31% war wiederum Berlin der mit Abstand beliebteste Investitionsstandort.

Im Durchschnitt wurden pro Wohneinheit knapp 123.000 Euro und pro m^2 Wohnfläche 1.900 Euro bezahlt. Die Kaufpreise haben damit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal spürbar zugelegt. Eine wesentliche Ursache hierfür war allerdings der weitere Bedeutungszuwachs von Neubauentwicklungen, die rd. 29% (Vorjahr 21%) zum Gesamtvolumen beitrugen.

Bei Bestandsgebäuden hat die Preissteigerungsdynamik im Jahr 2017 nicht weiter zugenommen, wie sich aus dem Monatsbericht Februar 2018 der Deutschen Bundesbank ergibt. Verschiedene Preisindikatoren zeigen eine leicht abnehmende Tendenz, so der Preisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für selbstgenutztes Wohneigentum von 6% im Vorjahr auf 5,75% und der

EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG von 8% auf 6,25%. Von den Städten waren von der nachlassenden Preisdynamik die Großstädte betroffen, in denen Wohnraum bereits überdurchschnittlich teuer ist. Wie schon im Vorjahr lag dabei die Teuerungsrate bei Mietshäusern sowohl in den Städten als auch in ganz Deutschland höher als bei selbstgenutzten Wohnimmobilien. Zudem hat sich auch das wachsende Interesse von Investoren an B- bis D-Standorten fortgesetzt und auch dort zu spürbaren Preissteigerungen geführt.

Bei den Mieten setzte sich angesichts des knappen Wohnraums in den städtischen Gebieten und Ballungszentren der Aufwärtstrend erwartungsgemäß ebenfalls fort. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, der die durchschnittliche Preis- und Mietenentwicklung von Wohnimmobilien misst, weist für das 4. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei Neuvertragsmieten einen durchschnittlichen Anstieg um 2,2% und bei den Bestandsmieten um 1,5% auf. Die Preissteigerung bei den Mieten lag damit auch im Jahr 2017 wieder deutlich unter der Steigerungsrate der Immobilienpreise. Insgesamt zeigt auch die Mietentwicklung nach wie vor ein sehr heterogenes Bild mit hohen Zuwächsen in den Ballungszentren und Großstädten und höchstens moderaten Mieterhöhungen in ländlichen und anderen Regionen mit weniger Anziehungskraft.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF nach Schließung des Fonds zum 31.12.2016 in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag in der Investition der eingeworbenen Anlegergelder. Hierfür wurden im Berichtsjahr Kaufverträge für Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 9.260 TEUR, und einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage von 10.184 TEUR, beurkundet. Unter Berücksichtigung der in den Vorjahren angekauften Immobilien ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraumes ein Investitionsstand in Höhe von 31.239 TEUR Kaufpreis- und 36.323 TEUR geplantes Gesamtinvestitionsvolumen. Aus dem vorgenannten Volumen ist der Besitzübergang des Objektes Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1 (Kaufpreis 4.900 TEUR, geplante Gesamtinvestition 5.153 TEUR) erst nach Ende des Berichtsjahres am 01.01.2018 erfolgt. Ebenfalls noch nicht erfolgt ist der Besitzübergang für das Objekt Nürnberg, Adalbertstraße 7 (Kaufpreis 1.810 TEUR, geplante Gesamtinvestition 1.858 TEUR), dieser ist im 1. Halbjahr 2018 geplant. Unter Berücksichtigung eines im Januar 2018 abgeschlossenen Kaufvertrages für das Objekt Behringersdorf, Am Steigacker 22,24 (Kaufpreis 2.370 TEUR, geplante Gesamtinvestition 2.394 TEUR) steht noch ein Betrag in Höhe von 4.900 TEUR für Investitionen zur Verfügung.

Im Bereich der Bewirtschaftung wurden weitere geplante Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden durch entsprechende Sanierungen im Objekt Fürth Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17 Leerstände in den Gewerbeobjekten abgebaut.

Die Jahresnettokaltmiete konnte durch Mieterhöhungsverfahren und Neuvermietungen nach oben entwickelt werden. Im Vergleich zum individuellen Ankaufszeitpunkt konnte die Miethöhe aller Objekte bis zum Monat Dezember 2017 von 1.294 TEUR auf 1.458 TEUR und somit um insgesamt 12,7% gesteigert werden.

Die sich zum 31.12.2017 im Besitz des AIF bzw. der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds unterlegt.

3. Lage der Gesellschaft

a) Bisherige Wertenwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis

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

Der Nettoinventarwert des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 25.396.074,84 Euro auf 27.447.510,28 Euro erhöht. Der Wert eines Anteils beträgt damit zum Stichtag 898,80 Euro gegenüber 894,76 Euro im Vorjahr.

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

b) Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2017 weist die Gesellschaft ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 991 TEUR aus, das sich aus einem realisierten Verlust in Höhe von 826 TEUR und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 1.817 TEUR zusammensetzt.

Beim realisierten Ergebnis ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung um 1.966 TEUR, die auf die Beendigung der Platzierungsphase und dem damit verbundenen Rückgang der Initialkosten (Konzeptions-, Eigen- und Fremdkapitalbeschaffungs- und Marketingkosten) von 2.425 TEUR auf 282 TEUR zurückzuführen ist.

Aus den durch die Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien wurde im Berichtsjahr ein Bewirtschaftungsüberschuss nach Zinsen in Höhe von 176 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) erzielt, der jedoch zur Deckung der laufenden Fondskosten nicht ausreichte. Wesentliche Fondskosten sind dabei die von der Entwicklung des Fondsvermögens abhängigen Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen, die sich im Vergleich zum Vorjahr um 234 TEUR auf 516 TEUR erhöht haben. Weitere Kosten in Höhe von insgesamt 206 TEUR (Vorjahr 117 TEUR) sind insbesondere für die Treuhandkommanditistin, die Gesellschafterversammlung, die Fondsbuchhaltung, die Immobilienbewertung, die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie am Ende nicht realisierte Immobilienkäufe angefallen.

Aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft und der Beteiligung an der R 101 zu Verkehrswerten sowie aus planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten für die Immobilien ergab sich im Berichtsjahr ein positives unrealisiertes Ergebnis in Höhe von 1.817 TEUR (Vorjahr -202 TEUR), das aus Wertsteigerungen beim Immobilienbestand der Objektgesellschaft R 101 resultiert.

c) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2017 beläuft sich bei einer Bilanzsumme von 30.821 TEUR das Eigenkapital der Gesellschaft auf 27.448 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rd. 89%.

Das Eigenkapital umfasst die Kapitalanteile der Kommanditisten, welche sich aus Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von 220 TEUR, von den Fondsanlegern gezeichneten Kommanditeinlagen Höhe von 30.318 TEUR sowie dem in die Kapitalrücklagen eingestellten 5%igen Agio von 1.516 TEUR abzüglich der bis zum Bilanzstichtag an die Kommanditisten prospektgemäß geleisteten Kapitalrückzahlungen (Zwischenentnahmen) von 1.792 TEUR und der negativen Summe der bisher realisierten und nicht realisierten Ergebnisse von 2.814 TEUR ergibt.

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden Bankdarlehen in Höhe von 2.772 TEUR aufgenommen. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 598 TEUR, die im Wesentlichen eine noch nicht fällige Kaufpreisrate für die Immobilie Nürnberg, Forsthofstraße 17 (146 TEUR) sowie laufende Fondskosten betreffen.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Immobilien in Nürnberg und Ansbach zu Kaufpreisen von 3.290 TEUR und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 343 TEUR erworben. Außerdem sind für die im Vorjahr erworbene Immobilie in Pegnitz noch Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 6 TEUR angefallen und es wurden Zahlungen für Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Nürnberg, Adalbertstraße 7, deren Besitzübergang erst in 2018 erfolgt, in

Höhe von 120 TEUR geleistet.

In die Objektgesellschaft R 101 wurden, unter Berücksichtigung von Zahlungsrückflüssen, zur Finanzierung von Grundstücksinvestitionen Kapitaleinlagen in Höhe von 4.150 TEUR geleistet, so dass das Investitionsvolumen im Berichtsjahr insgesamt 7.909 TEUR betrug (Vorjahr 9.456 TEUR).

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügte auch zum 31.12.2017 aufgrund noch verfügbarer Investitionsgelder über einen hohen Bestand an liquide Mitteln von 5.028 TEUR (Vorjahr 7.796 TEUR). Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaft sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

d) Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF zum 31.12.2017 ist gekennzeichnet durch die Beteiligung an der Objektgesellschaft R 101 in Höhe von 19.159 TEUR, den eigenen Immobilienbestand in Höhe von 6.610 TEUR (inklusive Anschaffungsnebenkosten) und die liquiden Mittel in Höhe von 5.028 TEUR.

e) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geordnet. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 war geprägt durch letztmalig angefallene Initialkosten für die Fondskonzeption und Kapitaleinwerbung, die laufenden Fondsverwaltungskosten und ein positives Bewirtschaftungsergebnis. Die Vermögens- und Finanzlage zeichnet sich durch eine hohe Eigenkapitalausstattung und ausreichende Mittel zur Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus. Die Objektgesellschaft R 101 erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 erstmals ein positives operatives Ergebnis. Gleichzeitig konnte der Wert der Beteiligung deutlich gesteigert werden.

f) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Im nachfolgenden Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis zum 31.01.2018 enthalten.

a) Investitionen

Zum 01.01.2018 erfolgte der Besitzübergang für das Objekt in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1. Dabei handelt es sich um 12 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten, die zu einem Kaufpreis in Höhe von 4.900 TEUR (zzgl. Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 253 TEUR) erworben wurden.

Zum Stichtag hat sich das Immobilienportfolio im Vergleich zum 31.12.2017 wie folgt entwickelt:

Anzahl Wohnungen 31.01.2018	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.01.2018	Summe Einheiten 31.01.2018	Summe Einheiten 31.12.2017	Veränderung
276	20	296	276	+20

Zu dem im Juli 2017 abgeschlossenen Kaufvertrag für ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen in Nürnberg, Adalbertstraße 7, mit einem Volumen in Höhe von 1.810 TEUR (zzgl. Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 48 TEUR), steht der Besitzübergang noch aus. Der Nutzen-/Lastenwechsel wird nach Abschluss der Umbau- und

Kernsanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer im 1. Halbjahr 2018 erwartet. Die Zahlung des Kaufpreises soll abhängig vom Stand der Sanierungsmaßnahmen in zwei Tranchen erfolgen. Im Dezember 2017 erfolgte der Abschluss eines Darlehensvertrages, Details hierzu sind auf Seite 23 unter II.B.b) Finanzierung dargestellt.

Am 19.01.2018 wurde für das Objekt in Behringersdorf, Am Steigacker 22,24 der Kaufvertrag abgeschlossen. Es handelt sich um 23 Wohneinheiten die zu einem Kaufpreis von 2.370 TEUR (zzgl. Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage 24 TEUR) erworben wurden. Der Besitzübergang für dieses Objekt soll zum 01.04.2018 stattfinden.

b) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

In Vertretung der Gesellschafterversammlung erfolgten durch den Anlegerausschuss folgende Auswahlempfehlungen:

Beschluss vom	Beschlussinhalt	Beschlussergebnis	Bemerkung
18.01.2018	Auswahlempfehlung zum Ankauf Objekt Behringersdorf, Am Steigacker 22,24	Zustimmung	Das Objekt wurde durch die Immobilien-Gesellschaft R 101 erworben. Der Besitzübergang soll zum 01.04.2018 erfolgen.

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.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang, unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen werden.

1. Risikomanagementsystem

Im Hinblick auf die laufende Sicherstellung der Risikotragfähigkeit hat die KVG, ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie, 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 Bewertung, Überwachung, Steuerung und Berichterstattung der wesentlichen Risiken erfolgt.

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.

2. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressausfallrisiken

Die Adressausfallrisiken bestehen im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie bei Mietern, Projektentwicklern, Bauunternehmern, Handwerkern, externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Ebenso ist der Verlust der Einlagen eines Fonds bei einem Kreditinstitut durch einen Ausfall des Instituts teilweise oder vollständig möglich, wenn diese nicht oder nicht vollständig durch eine Einlagensicherung oder sonstige Sicherungsinstrumente geschützt sind.

Zur Bewertung, Steuerung und Minimierung der Adressausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

In Bezug auf Mieter, ist infolge einer Fokussierung der verwalteten Immobilienfonds 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 Adressausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Die Finanzinstitute, die Einlagen eines Fonds halten, werden im Rahmen der Risikoberichterstattung regelmäßig anhand von Ratings und möglichen Konzentrationsrisiken bei einzelnen Instituten anhand von Limits überprüft.

b) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko, als ein weiteres, potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko, beinhaltet 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 und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Die Liquiditätsrisiken eines AIF werden u.a. durch die Anlagestrategie, das Profil der Anlegerbasis, den Umfang der einzelnen Vermögensanlagen und deren Rücknahmebedingungen beeinflusst. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs von der Liquiditätsplanung im Geschäftsverlauf entstehen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken wurde für die von der KVG verwalteten Investmentvermögen ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das sicherstellen soll, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

Das Finanzierungsrisiko (Risiko der Kreditaufnahme und Prolongation) beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingerecht beschafft werden kann und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Damit Fremdmittel zu angemessenen Konditionen für die Erstund Folgefinanzierung von Objekten bzw. Gesellschaften fristgerecht bereit stehen, erfolgt die Darlehensvermittlung und -Verwaltung an zentraler Stelle innerhalb der ZBI Gruppe für alle Investmentvermögen. Dem Aufnahme- und Prolongationsrisiko wird außerdem durch eine umfassende Prüfung der Objektqualität bei Ankauf und deren ständige Entwicklung und Kontrolle in der laufenden Bewirtschaftung entgegengewirkt.

Darüber hinaus ist ggf. im Bereich der Fremdfinanzierungen beim Verstoß gegen Covenants (Abreden in Kreditverträgen bspw. zu Miethöhen oder Vermietungsständen) das Risiko von außerordentlichen Tilgungsverpflichtungen zu berücksichtigen. Deshalb wird die Einhaltung der einschlägigen Kreditvertragsbedingungen laufend überwacht.

Liquiditätsrisiken können auch aus nicht antizipierten oder gesteigerten Kosten entstehen. Hierzu zählen unvorhergesehene und/ oder überproportionale Kostensteigerungen auf Objekt-, Gesellschafts- oder Fondsebene und ausbleibende Mieten durch erhöhte Leerstandsquoten unter anderem aus standortbezogenen Risiken. Wirtschaftliche Schäden können sich auch durch nicht versicherte Kostenpositionen bzw. hohe Selbstbeteiligungen ergeben (Versicherungsrisiko).

Aus Objekten resultierende Liquiditätsrisiken können vor allem aus beim Ankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen zum Beispiel im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichendem Brandschutz, Vandalismus, das übermäßige Abwohnen der Objekte durch Mieter oder Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken mit einer entsprechenden Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage handelt es sich zum einen um negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungsund Migrationsprozesse und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimages, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebotes. Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, potenzieren sich Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

Werden die genannten Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt, kann dies zu überhöhten Ankaufspreisen, nicht geplanten Kosten, steigenden Leerständen, Mietausfällen und Wertminderungen der Immobilien und damit zu niedrigeren Renditen und Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

Um diesen Gefahren entgegenzusteuern, beginnt der Risikocontrolling- und -managementprozess der KVG bereits bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence Prüfung, in deren Rahmen umfassende Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstandes ableiten zu können. Zudem achtet die KVG auch bei der Standortauswahl auf eine ausreichende Risikodiversifikation.

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden Experten

mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Gleichzeitig überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen geben regelmäßig eine Risikobewertung ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig an die Geschäftsleitung der KVG berichtet werden. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen abgeleitet und durch die KVG Geschäftsleitung entschieden.

c) Marktpreisrisiken

Unter Marktpreisrisiken werden alle Risiken subsumiert, die zu Veränderungen des Wertes eines Investmentvermögens führen können, beispielsweise durch einen Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen. Für Immobilien-Investmentvermögen sind vor allem das Zinsänderungsrisiko, das Mietänderungsrisiko und das Wertänderungsrisiko von Immobilien zu nennen. Auch Planungsrisiken, welche aus Projektentwicklungsvorhaben resultieren, und Kostenrisiken aus nicht abgeschlossenen Transaktionen fallen hierunter.

Zudem besteht das Investitionsrisiko, dass zum Beispiel infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert werden können oder keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der ZBI Gruppe am Immobilienmarkt geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Bei den Marktpreisrisiken weiter zu beachten ist bei Fremdfinanzierungen insbesondere das Zinsänderungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Investmentvermögens verursacht werden können. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden langfristige Finanzierungen 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- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. Für das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Schadensfalldatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten Operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk 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.

3. Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien einen umfassenden Risikomanagementprozess implementiert. Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer Einbindung des Risikomanagements in die Ankaufsprüfung und -entscheidung.

Nach Besitzübergang erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Während der laufenden Bestandshaltung überwacht das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement die weitere Risikoentwicklung im Detail. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig berichtet werden. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

4. Risikobewertung

Im AIF sind zum Berichtsstichtag im Hinblick auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien insbesondere folgende Risiken relevant:

Das Marktpreis-/ Investitionsrisiko in Bezug auf die Anlage des Kommanditkapitals in geeignete Immobilien beinhaltet für den AIF grundsätzlich ein mittleres Schadenspotenzial mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender, den geplanten Ankaufsfaktoren entsprechende Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und dies bereits zu zeitlich verzögerten Investitionen im AIF geführt hat. Es ist jedoch gelungen, die eingeworbenen Investorengelder im Berichtsjahr zum großen Teil in Immobilen zu binden. Allerdings liegt der Ankaufsfaktor der erworbenen Objekte mit 18,97 deutlich über dem in der Prognoserechnung angenommenen Faktor (13,5). Durch Entwicklung der Mieteinnahmen und/ oder Ankauf von weiteren Investitionsobjekten zu günstigeren Faktoren besteht die Chance, den durchschnittlichen Ankaufsfaktor zu senken. Am

Jahresende 2017 stand ein offenes Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 4.900 TEUR zur Verfügung, welches im Jahr 2018 zu investieren ist.

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen müssen 18 Monate nach Vertriebsbeginn, also seit 31.07.2016, laufend erfüllt werden. Infolge des zum Ende der Platzierungsphase starken Anstieges des Kommanditkapitals, verfügt der AIF im Verhältnis zu seinen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und seinen Immobilien über zu hohe Bankguthaben. Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien sind seit Januar 2018 wieder eingehalten.

Des Weiteren birgt das Fremdfinanzierungsrisiko ein hohes Schadenspotenzial, da es möglich ist, dass zur Kaufpreisfälligkeit nicht ausreichend Kapital zur Verfügung steht. Für die Investitionen im Berichtsjahr konnten die erforderlichen Mittel jeweils pünktlich zur Verfügung gestellt werden. Alle in den Besitz des AIF oder der Beteiligungsgesellschaft übergegangenen Objekte waren mit einer Fremdfinanzierung unterlegt.

Es wurde ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, in welchem alle bekannten liquiditätsrelevanten Sachverhalte erfasst werden. Auf Grundlage des gegebenen Planungsstandes (3-Jahresplanung 2018-2020 und rollierende 12-Monats- Planung) ist festzustellen, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann, sodass das Liquiditätsrisiko aktuell mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und einer geringen Schadensauswirkung bewertet wird.

Im Objektbestand haben sich im Berichtsjahr am Standort Fürth weiterhin Risiken hinsichtlich des Leerstandes von Mietflächen und den damit verbundenen geringeren Mieteinnahmen realisiert. Ursächlich hierfür sind die umfangreichen geplanten Sanierungsmaßnahmen, die infolge teilweise nicht beeinflussbarer Faktoren (insbesondere fehlende Freigabe der Denkmalschutzbehörde zu den geplanten Baumaßnahmen) nicht in der geplanten Geschwindigkeit umgesetzt werden konnten. Hier ist durch ein aktives Portfoliomanagement weiter genau zu kontrollieren, dass die Maßnahmen möglichst zügig umgesetzt, abgeschlossen und die Mietflächen der Vermietung zugeführt werden.

Da die liquiden Mittel größtenteils auf Konten einer Bank liegen, besteht ein Adressausfallrisiko mit einem mittleren Schadenspotenzial. Aufgrund des sehr guten Ratings der genossenschaftlichen Banken wird die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als sehr gering und damit das Risikopotenzial als gering eingestuft.

Insgesamt ist aus den beschriebenen Risikokategorien bzw. beschriebenen Einzelrisiken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung des AIF zu erwarten.

5. Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

6. Leverages nach Abschnitt 2 Artikel 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU)

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 93,97% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 112,29%.

F. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Für das Jahr 2018 wird von fast allen Experten eine Fortsetzung der guten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland erwartet. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung trotz des zunehmenden Fachkräftemangels davon aus, dass begünstigt durch das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,4% steigen und der Beschäftigungsaufbau weiter gehen wird und außerdem angesichts der guten Ertragslage der Unternehmen und einer zunehmenden Arbeitskräfteknappheit auch die Reallöhne und -gehälter stärker zunehmen werden als im Jahr 2017.

Wohnimmobilien werden auch im Jahr 2018 nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate und anderer Experten vor dem Hintergrund steigender Haushaltszahlen in den Metropolen und einem voraussichtlich nur moderat steigenden Zinsniveau ein attraktives Anlagesegment für Investoren bleiben und damit wird, bei allerdings abflachender Dynamik, auch das Preisniveau weiterhin hoch bleiben. Aufgrund der konjunkturellen und demographischen Entwicklungen werden auch bei den Mieten in den Städten weitere Preissteigerungen erwartet.

b) Entwicklung des ZBI Regiofonds

Der AIF befindet sich in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Im Geschäftsjahr 2018 soll die Investitionsphase abgeschlossen und das noch vorhandene Investitionsvolumen in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Unter Berücksichtigung der bereits bis Anfang 2018 realisierten Investitionen (Kaufpreise inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage einschließlich der noch nicht in den Besitz übergegangenen Objekte Nürnberg, Adalbertstraße 7: 1.858 TEUR und Nürnberg, Am Steigacker 22,24: 2.516 TEUR) und der bei der Fondskonzeption zugrunde gelegten Prämissen für das noch zu investierende Kapital, soll ein Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreise inklusive geplantem Erhaltungsaufwand/ Risikorücklage) von 43.738 TEUR erreicht werden.

Des Weiteren sollen alle Investitionen unter Ausnutzung der Belastungsquote von bis zu 60% der Verkehrswerte der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände mit einer Fremdfinanzierung unterlegt werden.

Für die angekauften Objekte ist es Ziel, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten weiter zu entwickeln, um damit den Wert der Immobilien zu steigern. Hierfür ist im Objekt Ansbach, Karolinenstraße 7,7a der Umbau einer leerstehenden Gewerbeeinheit in 3 Wohnungen vorgesehen. Weitere Sanierungsmaßnahmen sollen in den Objekten Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1 (Umbau Boardinghausfläche in 2 Wohnungen) sowie im Objekt Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 (energetisch- und technische Sanierung) erfolgen. In der 3-Jahres-Planung wurde eine jährliche Mietsteigerung von 2% berücksichtigt.

Die prognostizierte Auszahlung von 4,25% p.a. auf das Kommanditkapital ist im Geschäftsjahr 2018 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

1. Vergütungsbericht gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB in Verbindung mit §§ 135,158 KAGB

a) Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF fallen Kosten der KVG, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Berichtsjahr sind Verwaltungskosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement AG	Fondsverwaltung	415.770,52 Euro
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	100.474,51 Euro
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	Komplementärin	1.800,00 Euro
ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	Geschäftsführende Kommanditisten	1.800,00 Euro
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	47.552,86 Euro
Summe		567.397,89 Euro

b) Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 7 Nummer 9 KARBV

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	2.146.236,89 Euro
Davon feste Vergütungen	2.146.236,89 Euro
Davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12. des Berichtsjahres)	50
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	877.315,20 Euro
Davon an Führungskräfte	736.515,20 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	140.800,00 Euro

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

Gemäß § 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich besondere Regelungen 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. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Anfang 2017 wurde durch das Risikokomitee der KVG beschlossen, die Mindestliquidität abweichend von den Planprognoserechnungen, die dem Verkaufsprospekt zugrunde lagen, neu zu regeln. Demnach werden für den ZBI Regiofonds im Rahmen des Liquiditätsmanagements 5% des Nettoinventarwertes als Mindestliquidität vorgehalten.

Ansonsten wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der AIF ist entsprechend seiner Investitionskriterien ausschließlich in Nordbayern investiert. Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte laut Gutachten in Nürnberg (39%), Fürth (34,7%), Pegnitz (18,4%) und Ansbach (7,9%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der Fonds gut diversifiziert. Die zwei Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen in

Fürth und Nürnberg (Anteile Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 35%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum Jahresende 2017 bestand Investitionsbedarf in Höhe von rd. 4.900 TEUR. Dieser Betrag ist kurzfristig zu investieren, um aus den Investitionsgeldern die entsprechende Rendite zu ziehen und die Anlagebedingungen zu erfüllen. Der AIF befindet sich in der Investitionsphase, bei attraktiven Marktchancen werden gezielte Käufe durchgeführt.

Zum 31.12.2017 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32.054 TEUR. Der Marktwert laut Gutachten der insgesamt dreizehn zum 31.12.2017 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 26.580 TEUR.

Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 16.226 TEUR nominal (14.043 TEUR effektiv), der überwiegende Anteil (88,9%) des Fremdkapitals ist langfristig, also länger als fünf Jahre, aufgenommen. Daraus ergab sich eine Belastungsgrenze in Höhe von 55,2% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß 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 den AIF nach dem 31.07.2016, nicht mehr zu überschreiten. Dies wird bei der Investitionstätigkeit entsprechend weiter berücksichtigt.

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind zum Stichtag 31.12.2017 durch die hohen Kapitaleinwerbungen und den damit verbundenen Kapitaleinzahlungen zum Platzierungsende hinsichtlich des Investitionskriteriums gemäß § 3.2 der Anlagebedingungen (mindestens 80% des Wertes der Gesellschaft wird investiert in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) und der Anlagegrenze gemäß § 4.3 der Anlagebedingungen (bis zu 20% der Vermögensgegenstände in Bankguthaben) nicht eingehalten, wären jedoch seit 31.07.2016 laufend zu erfüllen. Die Vorgaben werden nach Besitzübergang des Objektes Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44/ Kleberstraße 1 seit Januar 2018 eingehalten.

Das Objektportfolio wurde insgesamt mit einem erhöhten geplanten Erhaltungsaufwand angekauft. Hier kann nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einer entsprechenden Wertentwicklung der Objekte gerechnet werden.

Der Leerstand in den Objekten lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei 8,2% der Fläche. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und der laufenden Nachvermietung fertig gestellter Wohnungseinheiten ist von einer Steigerung des Vermietungsstandes auszugehen.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

3. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB in Verbindung mit §§ 135 und 158 KAGB

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

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1.	Gesellschaftsvertrag	§ 7 Absatz 4	Seite 19 unter II.A.1 .b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen und Seite 24 unter II.B.e) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse
		• Mindestanteil (Quorum) anwesender oder vertretener Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung	
		§12	Seite 16 unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung, Seite 19 unter II.A.1.b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen und Seite 24 unter II.B.e) Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse
		• Neufassung der Ergebnisverteilung	
2.	Anlagebedingungen	keine	
3.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4.	Verwahrstelle	keine	
5.	Abschlussprüfer	keine	
6.	Auslagerungen	keine	
7.	Bewertungsverfahren	keine	
8.	Risikoprofil	keine	
9.	Kosten	Vergütungen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag ab 2018 aufgrund Neufassung des § 4 Nr. 8h UStG	Seite 21 unter II.A.3.c)(6) Vergütungen

Lfd. Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
10.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11.	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim	Ausführungen zu
		• Ankaufsfaktor	Ankaufsfaktor Seite 22 unter II.B.a)(1)
		• Belastungsgrenze	Immobilienportfolio und Seite 32 unter II.E.4
		• Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung	Risikobewertung
		Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 35 unter II.G.2.C) Aktuelles Risikoprofil
			Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 23 unter II.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen/ Finanzierungsstruktur

Erlangen, den 21.03.2018

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH, persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH, geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG, Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 5, § 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 21.03.2018

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH, persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH, geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG, Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dirk Meißner

Michiko Schöller

IV. Bestätigung des Abschlussprüfers nach §§ 136, 159 KAGB

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nummer 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Absatz 1 KAGB i.V.m. § 317H GB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Absatz 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 21.03.2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Wittstadt, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 9.4.2018 festgestellt.