# ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

## Erlangen

## Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

**Glossar**

| | |
|---|---|
| AIF | Alternativer Investmentfonds. Als alternativer Investmentfonds wird gemäß § 1 KAGB ein Organismus bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger in Vermögensgegenstände, die keine Wertpapiere sind, zu investieren. |
| AIFM-VO | Die Abkürzung steht für die Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013. Diese wurde zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU erlassen, in der die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert werden. |
| Anteilswert | Nettoinventarwert je Anteil, errechnet aus dem Wert des Fondsvermögens, geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile. |
| BaFin | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Frankfurt am Main |
| Erhaltungsaufwand | Der bei Ankaufsentscheidung ermittelte Wert für kurz- und mittelfristig erforderliche Maßnahmen (Reparatur, Instandhaltung oder Sanierung) |
| HGB | Handelsgesetzbuch |
| Immobilien-Gesellschaft | Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft. |
| KAGB | Kapitalanlagegesetzbuch |
| KARBV | Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung |
| Kaufpreisfaktor | Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an. |
| Kommanditist | Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen). |
| Komplementär | Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist. |
| KVG | Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung |
| NIW | Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. |
| Treuhandkommanditist | Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist. |

| | |
|---|---|
| Verwahrstelle | Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden. |

**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 KARBV

7. Ergänzende Angaben nach 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 KVG

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. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Prognosebericht

G. Sonstige Angaben

1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB

2. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

**I. Jahresabschluss**

# A. Bilanz

**A. Aktiva**

| | Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % | Geschäftsjahr 31.12.2018 in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|---|---|---|---|
| I. Investmentanlagevermögen | | | | |
| 1. Sachanlagen | 8.890.000,00 | 36,13 | 8.050.000,00 | 30,38 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten | 614.711,97 | 2,50 | 711.536,23 | 2,68 |
| 3. Beteiligungen | 19.744.759,42 | 80,25 | 21.388.622,75 | 80,71 |
| 4. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | 1.167.972,08 | 4,75 | 1.188.419,49 | 4,48 |
| 5. Forderungen | | | | |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung | 53.531,96 | 0,22 | 65.818,92 | 0,25 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 2.340,96 | 0,01 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Aktive Rechnungsabgrenzung | 6.069,00 | 0,02 | 648,26 | 0,00 |
| Summe Aktiva | 30.479.385,39 | | 31.405.045,65 | |

**B. Passiva**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. Rückstellungen | 281.740,00 | 1,15 | 84.074,00 | 0,32 |
| 2. Kredite | | | | |
| a) von Kreditinstituten | 5.270.000,00 | 21,42 | 4.275.838,60 | 16,13 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 15.000,00 | 0,06 | 461.800,80 | 1,74 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 284.520,50 | 1,16 | 45.057,44 | 0,17 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 2.337,49 | 0,01 | 3.208,34 | 0,01 |
| b) Andere | 16.136,35 | 0,07 | 29.705,03 | 0,11 |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung | 6.891,71 | 0,03 | 3.620,69 | 0,01 |
| 6. Eigenkapital | | | | |
| a) Kapitalanteile Kommanditisten | | | | |
| - Kapitalanteil | 18.394.079,33 | 74,76 | 22.038.309,65 | 83,16 |
| - Kapitalrücklagen | 1.515.900,00 | 6,16 | 1.515.900,00 | 5,72 |
| - Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung | 4.692.780,01 | 19,07 | 2.947.531,10 | 11,12 |
| Summe Eigenkapital | 24.602.759,34 | 100,00 | 26.501.740,75 | 100,00 |
| Summe Passiva | 30.479.385,39 | | 31.405.045,65 | |

# B. Gewinn- und Verlustrechnung

| | **Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR** | **Geschäftsjahr 31.12.2018 in EUR** |
|---|---|---|
| I. Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | 652.020,06 | 576.736,97 |
| b) Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 1,81 |
| c) Sonstige betriebliche Erträge | 337.172,76 | 58.473,50 |
| Summe der Erträge | 989.192,82 | 635.212,28 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | -68.847,12 | -66.215,47 |
| b) Bewirtschaftungskosten | -2.590.071,56 | -378.153,13 |
| c) Verwaltungsvergütung | -397.493,21 | -399.037,71 |

| | Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR | Geschäftsjahr 31.12.2018 in EUR |
|---|---|---|
| d) Verwahrstellenvergütung | -59.941,67 | -58.766,84 |
| e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -35.194,71 | -33.383,03 |
| f) Sonstige Aufwendungen | -184.009,50 | -149.209,17 |
| Summe der Aufwendungen | -3.335.557,77 | -1.084.765,35 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -2.346.364,95 | -449.553,07 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -2.346.364,95 | -449.553,07 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.846.136,67 | 999.945,36 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | 0,00 | -140.000,00 |
| c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -100.887,76 | -56.629,48 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 1.745.248,91 | 803.315,88 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | -601.116,04 | 353.762,81 |

# 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 genannt) 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 des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

**c) Geschäftsführung und Vertretung**

Die Gesellschaft wird gesetzlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Regiofonds Wohnen GmbH und die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH vertreten. Sie sind zur Geschäftsführung in 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 den §§ 21, 22 KARBV gegliedert. Die Vorschriften des KAGB und der KARBV zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurden beachtet und die in KAGB und KARBV vorgeschriebenen ergänzenden Angaben in den Anhang und in den aufgrund der Vorschriften des KAGB zu erstellenden Lagebericht aufgenommen.

**2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Die Verkehrswerte werden durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte mit Gutachten vom 06.01.2020. Klarstellend soll daher darauf hingewiesen werden, dass sich mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie in den angesetzten Werten zum 31.12.2019 nicht niedergeschlagen haben.

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

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

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und in der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft erfolgt einheitlich nach folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert 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 dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

**3. Angaben zur Bilanz**

**a) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten**

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 8,9 Mio. EUR (Vorjahr rund 8,0 Mio. EUR) umfassen die in Vorjahren erworbenen Immobilien in Ansbach, Triesdorfer Straße 2 und Karolinenstraße 7, 7a, in Nürnberg, Forsthofstraße 17 und Adalbertstraße 7 sowie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Aus der Bewertung der Immobilien zum Gutachterwert ergab sich ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 840 TEUR.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Zugänge in Höhe von 4 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 101 TEUR um 97 TEUR auf 615 TEUR reduziert.

**b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

| Name und Sitz | Kurzbezeichnung | Errichtungs- /Erwerbsdatum | Beteiligungsquote in % | Kaufpreis der Beteiligung in TEUR |
|---|---|---|---|---|
| ZBI R 101 GmbH & Co. KG, Erlangen | R 101 | 19.09.2014 | 100,0 | 642 |

| Name und Sitz | Gesellschaftskapital in TEUR | Jahresergebnis 2019 in TEUR | Verkehrswert der Beteiligung in TEUR [1] |
|---|---|---|---|
| ZBI R 101 GmbH & Co. KG, Erlangen | 11.089 | -1.908 | 19.745 |

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

Als Gesellschaftskapital und Jahresergebnis sind die handelsrechtlichen Werte der R 101 zum 31.12.2019 angegeben.

Das Jahresergebnis 2019 ist aufgrund von Sanierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 837 TEUR (nach Abzug von Aufwandszuschüssen in Höhe von 423 TEUR) sowie Gebäudeabschreibungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert, infolge von überproportionalen Wertsteigerungen der Bodenwerte im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilien, mit 1,9 Mio. EUR negativ.

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

Beim Verkehrswert der Beteiligung ergab sich gegenüber dem Vorjahr trotz eines Gewinns in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus der Neubewertung der Beteiligung aufgrund von Wertsteigerungen beim Immobilienbesitz ein Rückgang um 1,6 Mio. EUR. Dieser ist auf Einlagenrückzahlungen in Höhe von rund 2,7 Mio. EUR zurückzuführen.

**c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 66 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 30 TEUR und noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 24 TEUR. Von den rückständigen Mieten und Mietnebenkosten sind Wertberichtigungen in Höhe von 26 TEUR abgesetzt.

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

**d) Rückstellungen**

Die Rückstellungen in Höhe von 282 TEUR (Vorjahr 84 TEUR) wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen gebildet. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

| | Geschäftsjahr in TEUR | Vorjahr in TEUR |
|---|---|---|
| Sanierungsaufwendungen | 233 | 0 |
| Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 30 | 33 |
| Treuhandvergütung | 19 | 9 |
| Verwaltungsvergütung | 0 | 36 |
| Bewirtschaftungskosten | 0 | 6 |
| Gesamt | 282 | 84 |

**e) Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,3 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (nominal 1,5 Mio. EUR) zur Finanzierung der energetischen Sanierung beim Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 neu aufgenommen.

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern in Höhe von 15 TEUR (Vorjahr 462 TEUR) handelt es sich um einen Restkaufpreiseinbehalt aus dem Erwerb des Objektes Nürnberg, Adalbertstraße 7. Nach vollständigem Abschluss aller durch den Verkäufer durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen wird der noch bestehende Einbehalt an diesen ausbezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 285 TEUR (Vorjahr 45 TEUR) resultieren überwiegend aus Sanierungsmaßnahmen und Verwaltungsvergütungen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 226 TEUR eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und 5,0 Mio. EUR eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

**f) Eigenkapital**

Das Eigenkapital in Höhe von 24,6 Mio. EUR (Vorjahr 26,5 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Seine Zusammensetzung und Entwicklung sind im Abschnitt I.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 10 dargestellt. Danach ergibt sich der Rückgang um 1,9 Mio. EUR, der aus Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 1,3 Mio. EUR und dem negativen Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 601 TEUR resultiert.

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

Unter den Kapitalrücklagen (1,5 Mio. EUR) sind die auf die gezeichneten Kommanditeinlagen geleisteten Ausgabeaufschläge ausgewiesen.

Die Komplementäre hält keinen Kapitalanteil und ist am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

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

Zum 31.12.2019 bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB und keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nummer 3a HGB.

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

**5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**a) Realisiertes Ergebnis**

Bei den Erträgen aus Sachwerten in Höhe von 652 TEUR (Vorjahr 577 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Objekte der Fondsgesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 337 TEUR (Vorjahr 58 TEUR) resultieren fast ausschließlich aus einem Förderzuschuss der Regierung von Oberfranken für die energetische Sanierung des Objektes in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen betragen 69 TEUR (Vorjahr 66 TEUR) und sind für Darlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien angefallen.

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 378 TEUR). Darin enthalten sind Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr 75 TEUR). Die Sanierungsmaßnahmen entfallen im Wesentlichen auf die energetische Sanierung des Objektes in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 397 TEUR (Vorjahr 399 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr 59 TEUR) wurden gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW (bei der Verwaltungsvergütung zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen) ermittelt.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 35 TEUR (Vorjahr 33 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 184 TEUR (Vorjahr 149 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

| | Geschäftsjahr in TEUR | Vorjahr in TEUR |
|---|---|---|
| Treuhandvergütung | 69 | 69 |
| Buchführungskosten | 25 | 15 |
| Finanzierungsvermittlung und Grundschuldbestellung | 22 | 27 |
| Forderungsbewertung | 20 | 0 |
| Bewerterkosten | 12 | 5 |
| Gesellschafterversammlung | 17 | 16 |
| Vergütung Anlegerausschuss | 7 | 7 |
| übrige | 12 | 10 |
| Gesamt | 184 | 149 |

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 450 TEUR).

**b) Nicht realisiertes Ergebnis**

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 803 TEUR) setzt sich aus Gewinnen aus der Bewertung des Immobilienvermögens der Gesellschaft (840 TEUR) und der Beteiligung an der R 101 (1,0 Mio. EUR) sowie aus planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien (101 TEUR) zusammen.

**6. Ergänzende Angaben nach KARBV**

**a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV**

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|---|---|---|---|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 | -2.346.364,95 | -2.346.364,95 |
| 2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten | 0,00 | 2.346.364,95 | 2.346.364,95 |
| 3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

**b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV**

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|---|---|---|---|
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 0,00 | 26.501.740,75 | 26.501.740,75 |
| 1. Zwischenentnahmen | 0,00 | -1.297.865,37 | -1.297.865,37 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 0,00 | -2.346.364,95 | -2.346.364,95 |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 | 1.745.248,91 | 1.745.248,91 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 0,00 | 24.602.759,34 | 24.602.759,34 |

**c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV**

| | Komplementärin in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|---|---|---|---|
| Kapitalkonto I (Kommanditeinlage) | | | |
| - gezeichnete Kommanditeinlage | 0,00 | 30.538.000,00 | 30.538.000,00 |
| Kapitalkonto II (Kapitalrücklage aus Agio) | 0,00 | 1.515.900,00 | 1.515.900,00 |
| Verrechnungskonto | | | |
| - Zwischenentnahmen | 0,00 | -4.389.152,73 | -4.389.152,73 |
| - Gutschrift Vorabgewinne [2] | | 6.727.303,67 | 6.727.303,67 |
| Verlustvortragskonto | | | |
| - realisiertes Ergebnis | 0,00 | -7.754.767,94 | -7.754.767,94 |
| - nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 0,00 | 4.692.780,01 | 4.692.780,01 |
| - Belastung Vorabgewinne [2] | | -6.727.303,67 | -6.727.303,67 |
| Stand 31.12.2019 | 0,00 | 24.602.759,34 | 24.602.759,34 |

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

| Jahr | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|
| Fondsvermögen (NIW) in EUR | 24.602.759,34 | 26.501.740,75 | 27.447.510,28 | 25.396.074,84 |
| Wertentwicklung absolut in EUR | -1.898.981,41 | -945.769,53 | 2.051.435,44 | 17.584.062,11 |
| Wertentwicklung in % | -7,17 | -3,45 | 8,08 | 225,09 |

Der Wert des Fondsvermögens wird mindestens einmal jährlich, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft im Zuge der Erstellung des Jahresberichtes gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit den §§ 135 und 101 Absatz 2 KAGB unter Anwendung der in Kapitel I.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 6 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung. Wertmindernd wirkten in den Jahren 2018 und 2019 neben den Zwischenentnahmen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bei einzelnen Objekten des AIF und der Beteiligungsgesellschaft R 101, die sich noch nicht in eine entsprechende Erhöhung der Immobilienwerte niedergeschlagen haben.

Die Veröffentlichung des Wertes des Fondsvermögens 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.

[2] Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 15 dargestellt.

**e) Bestand der zum 31.12.2019 gehaltenen Immobilien**

(1) Immobilienverzeichnis

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinenstraße 7, 7a |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 |
| 3 | R 101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 |
| 4 | R 101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 |
| 5 | R 101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 |
| 6 | R 101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 |
| 8 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 |
| 9 | R 101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 |
| 10 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 17 |
| 12 | R 101 | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 4a, 4b |
| 13 | R 101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b |
| 14 | R 101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 |
| 16 | R 101 | 91257 | Pegnitz | Katzersteinstraße 13-23 |
| 17 | R 101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 |
| Summe | | | | |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße |
|---|---|---|---|---|
| davon ZBI Regiofonds | | | | |
| davon R 101 | | | | |

| Art des Grundstücks [3] | Baujahr | Modernisierungsjahr | Erwerbsdatum [4] | Grundstücksgröße in m² | Miteigentumsanteile [5] |
|---|---|---|---|---|---|
| M | 1998 | - | 01.06.2017 | 1.257 | - |
| W | 1880 | 2000 | 01.06.2017 | 1.095 | - |
| M | 1952 | 2011 | 01.01.2018 | 886 | - |
| W | 1989 | 2016 | 01.12.2015 | 1.600 | - |
| M | 1800 | 2015 | 01.06.2014 | 580 | - |
| W | 1902 | 2015 | 01.02.2014 | 360 | - |
| W | 1950 | 2017 | 01.11.2018 | 380 | - |
| W | 1910 | - | 31.12.2016 | 250 | - |
| W | 1950 | - | 31.12.2016 | 210 | - |
| W | 1930 | - | 31.12.2016 | 820 | - |
| W | 1948 | - | 01.02.2017 | 297 | - |
| W | 1900 | 2000 | 01.10.2015 | 716 | - |
| W | 1913 / 1995 / 2015 | - | 01.04.2016 | 1.180 | - |
| W | 1899 | - | 01.06.2018 | 850 | - |
| W | 1969 / 1971 | - | 01.11.2016 | 6.987 | - |
| W | 1982 / 1984 | - | 01.10.2016 | 9.992 | - |
| W | 1969 | 1991 | 01.04.2018 | 1.491 | - |
| | | | | 28.951 | |
| | | | | 10.016 | |
| | | | | 18.935 | |

| Nutzfläche gesamt in m² | Nutzfläche Wohnen in m² | Nutzfläche Gewerbe in m² | Ausstattungsmerkmale [6] |
|---|---|---|---|
| 1.139 | 315 | 824 | Si, Sa, A, Bt, D |
| 698 | 698 | 0 | D, Sa, A, F, Bt |
| 2.156 | 1.099 | 1.057 | Sa, A, Bt, D, F |
| 3.155 | 3.155 | 0 | Si, A, B, F |
| 1.390 | 405 | 985 | D |
| 1.080 | 942 | 138 | D, Bt |
| 697 | 697 | 0 | Sa, F, B |
| 686 | 571 | 115 | D |

| Nutzfläche gesamt in m [2] | Nutzfläche Wohnen in m [2] | Nutzfläche Gewerbe in m [2] | Ausstattungsmerkmale [6] |
|---|---|---|---|
| 574 | 574 | 0 | |
| 1.602 | 1.602 | 0 | D, Bt |
| 357 | 357 | 0 | Bt |
| 880 | 880 | 0 | F |
| 1.456 | 1.372 | 84 | D, Sa, Bt, Ft |
| 1.079 | 1.059 | 20 | Sa, Bt |
| 3.150 | 3.150 | 0 | Si, Sa, A, B |
| 2.974 | 2.974 | 0 | Si, Sa, F, B |
| 1.292 | 1.292 | 0 | F, B, Si |
| 24.365 | 21.142 | 3.223 | |
| 6.041 | 5.217 | 824 | |
| 18.324 | 15.925 | 2.399 | |

[3] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
[4] Übergang von Nutzen und Lasten
[5] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[6] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Vermietungsstand gesamt [7] | Vermietungsstand Wohnen [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinenstraße 7, 7a | 63,6% | 100,0% |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 | 100,0% | 100,0% |
| 3 | R 101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 | 90,7% | 83,5% |
| 4 | R 101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 | 97,4% | 97,4% |
| 5 | R 101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 | 87,4% | 56,8% |
| 6 | R 101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | 81,6% | 78,9% |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 | 100,0% | 100,0% |
| 8 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 | 100,0% | 100,0% |
| 9 | R 101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 | 89,5% | 89,5% |
| 10 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 | 100,0% | 100,0% |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 17 | 100,0% | 100,0% |
| 12 | R 101 | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 4a, 4b | 100,0% | 100,0% |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Vermietungsstand gesamt [7] | Vermietungsstand Wohnen [7] | Vermietungsstand Gewerbe [7] | Leerstandsquote gesamt [7] | Mietverträge ohne Festlaufzeit [8] | Mietverträge mit Festlaufzeiten [8] | Restlaufzeit in Jahren [8] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | R 101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b | 100,0% | 100,0% | 49,6% | 36,4% | 100,0% | 0,0% | - |
| 14 | R 101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 | 84,2% | 83,9% | - | 0,0% | - | - | - |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 | 94,3% | 94,3% | 98,2% | 9,3% | 44,6% | 55,4% | 2,89 |
| 16 | R 101 | 91257 | Pegnitz | Katzersteinstraße 13-23 | 97,9% | 97,9% | - | 2,6% | - | - | - |
| 17 | R 101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 | 90,6% | 90,6% | 100,0% | 12,6% | 48,3% | 51,7% | 1,55 |
| Summe | | | | | 93,2% | 94,2% | 100,0% | 18,4% | 52,0% | 48,0% | 0,58 |
| davon ZBI Regiofonds | | | | | 90,2% | 96,6% | - | 0,0% | - | - | - |
| davon R 101 | | | | | 94,2% | 93,4% | 100,0% | 0,0% | 100,0% | 0,0% | - |
| | | | | | | | - | 10,5% | - | - | - |
| | | | | | | | - | 0,0% | - | - | - |
| | | | | | | | - | 0,0% | - | - | - |
| | | | | | | | - | 0,0% | - | - | - |
| | | | | | | | 100,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% | 2,58 |
| | | | | | | | 100,0% | 15,8% | 100,0% | 0,0% | - |
| | | | | | | | - | 5,7% | - | - | - |
| | | | | | | | - | 2,1% | - | - | - |
| | | | | | | | - | 9,4% | - | - | - |
| | | | | | | | 86,5% | 6,8% | 54,6% | 45,4% | 2,06 |
| | | | | | | | 49,6% | 9,8% | 0,0% | 0,0% | 0,00 |
| | | | | | | | 99,2% | 5,8% | 48,5% | 51,5% | 2,06 |

| Jahresnetto kaltmiete in TEUR [9] | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR | Nutzungsentgeltausfallquote [11] | Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR [11] | Fremdfinanzierungsquote [12] |
|---|---|---|---|---|
| 72 | 115 | 36,9% | 1.560 | 60,8% |
| 53 | 67 | 0,0% | 1.120 | 51,9% |
| 242 | 257 | 8,0% | 5.060 | 57,3% |
| 326 | 373 | 4,1% | 6.620 | 52,9% |
| 105 | 132 | 15,9% | 2.040 | 33,6% |
| 76 | 110 | 20,8% | 1.730 | 0,0% |
| 92 | 98 | 2,1% | 1.920 | 57,3% |
| 71 | 83 | 0,0% | 1.350 | 49,7% |
| 54 | 65 | 11,5% | 1.140 | 49,3% |
| 158 | 185 | 0,0% | 3.340 | 46,9% |
| 37 | 39 | 0,0% | 740 | 54,1% |
| 89 | 100 | 0,0% | 1.670 | 41,9% |
| 151 | 172 | 0,0% | 2.860 | 49,0% |
| 95 | 127 | 18,0% | 2.320 | 0,0% |
| 205 | 273 | 7,6% | 3.550 | 63,1% |
| 246 | 259 | 2,4% | 3.660 | 87,9% |
| 115 | 141 | 10,2% | 2.470 | 56,7% |
| 2.189 | 2.596 | 7,7% | 43.150 | 50,7% |
| 460 | 592 | 11,7% | 8.890 | 59,3% |
| 1.729 | 2.004 | 6,6% | 34.260 | 48,5% |

[7] Basis m $^2$-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
[12] Der Immobilie zugeordneter Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Karolinenstraße 7, 7a | 1.600 |
| 2 | ZBI Regiofonds | 91522 | Ansbach | Triesdorfer Straße 2 | 950 |

| Nr. | Gesellschaft | PLZ | Stadt | Straße | Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | R 101 | 63739 | Aschaffenburg | Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 | 4.900 |
| 4 | R 101 | 90762 | Fürth | Lange Straße 76 | 5.893 |
| 5 | R 101 | 90762 | Fürth | Moststraße 25 | 1.010 |
| 6 | R 101 | 90763 | Fürth | Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | 820 |
| 7 | ZBI Regiofonds | 90441 | Nürnberg | Adalbertstraße 7 | 1.810 |
| 8 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Bärenschanzstraße 121 | 1.117 |
| 9 | R 101 | 90459 | Nürnberg | Dallingerstraße 32 | 973 |
| 10 | R 101 | 90429 | Nürnberg | Denisstraße 14, 16 | 2.776 |
| 11 | ZBI Regiofonds | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 17 | 740 |
| 12 | R 101 | 90461 | Nürnberg | Forsthofstraße 4a, 4b | 1.175 |
| 13 | R 101 | 90439 | Nürnberg | Leopoldstraße 6, 6a, 6b | 2.465 |
| 14 | R 101 | 90478 | Nürnberg | Obere Baustraße 16 | 2.300 |
| 15 | ZBI Regiofonds | 91257 | Pegnitz | Hans-Böckler-Straße 38-44 | 2.810 |
| 16 | R 101 | 91257 | Pegnitz | Katzersteinstraße 13-23 | 2.200 |
| 17 | R 101 | 90571 | Schwaig b. Nürnberg | Am Steigacker 22, 24 | 2.370 |
| Summe | | | | | 35.909 |
| davon ZBI Regiofonds | | | | | 7.910 |
| davon R 101 | | | | | 27.999 |

| Nr. | Gesellschaft | Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR | Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | 70 | 95 | 165 |
| 2 | ZBI Regiofonds | 42 | 58 | 100 |
| 3 | R 101 | 200 | 305 | 505 |
| 4 | R 101 | 250 | 145 | 395 |
| 5 | R 101 | 2 | 55 | 57 |
| 6 | R 101 | 2 | 48 | 50 |
| 7 | ZBI Regiofonds | 77 | 111 | 188 |
| 8 | R 101 | 46 | 69 | 115 |

| Nr. | Gesellschaft | Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR | Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR | Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR |
|---|---|---|---|---|
| 9 | R 101 | 40 | 60 | 100 |
| 10 | R 101 | 114 | 170 | 284 |
| 11 | ZBI Regiofonds | 31 | 46 | 77 |
| 12 | R 101 | 53 | 72 | 125 |
| 13 | R 101 | 106 | 148 | 254 |
| 14 | R 101 | 99 | 132 | 231 |
| 15 | ZBI Regiofonds | 124 | 171 | 295 |
| 16 | R 101 | 96 | 133 | 229 |
| 17 | R 101 | 102 | 132 | 234 |
| Summe | | 1.454 | 1.950 | 3.404 |
| davon ZBI Regiofonds | | 344 | 481 | 825 |
| davon R 101 | | 1.110 | 1.469 | 2.579 |

| Nr. | Gesellschaft | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Nutzungsdauer in Monaten [13] | Restnutzungsdauer in Monaten | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | 10,32 | 115 | 84 | 24 | 121 |
| 2 | ZBI Regiofonds | 10,60 | 115 | 84 | 15 | 73 |
| 3 | R 101 | 10,31 | 108 | 84 | 56 | 393 |
| 4 | R 101 | 6,69 | 120 | 71 | 43 | 233 |
| 5 | R 101 | 5,66 | 120 | 58 | 6 | 28 |
| 6 | R 101 | 6,10 | 120 | 58 | 5 | 24 |
| 7 | ZBI Regiofonds | 10,39 | 98 | 84 | 23 | 161 |
| 8 | R 101 | 10,25 | 120 | 84 | 11 | 80 |
| 9 | R 101 | 10,25 | 120 | 84 | 10 | 70 |
| 10 | R 101 | 10,25 | 120 | 84 | 28 | 199 |
| 11 | ZBI Regiofonds | 10,45 | 119 | 84 | 9 | 55 |
| 12 | R 101 | 10,63 | 120 | 69 | 13 | 72 |
| 13 | R 101 | 10,30 | 120 | 75 | 25 | 159 |
| 14 | R 101 | 10,04 | 103 | 84 | 27 | 188 |
| 15 | ZBI Regiofonds | 10,48 | 120 | 82 | 30 | 201 |

| Nr. | Gesellschaft | Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in % | Nutzungsdauer in Monaten [13] | Restnutzungsdauer in Monaten | Abschreibung Berichtsjahr in TEUR | Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | R 101 | 10,42 | 120 | 81 | 23 | 155 |
| 17 | R 101 | 9,87 | 105 | 84 | 27 | 187 |
| Summe | | 9,5 | | | 375 | 2.399 |
| davon ZBI Regiofonds | | 10,4 | | | 101 | 611 |
| davon R 101 | | 9,2 | | | 274 | 1.788 |

[13] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 10 Jahre, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF (31.12.2026)

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2019 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2019 haben der AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien veräußert.

**7. Ergänzende Angaben nach KAGB**

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

Der AIF darf nach § 6 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust abschließen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

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

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

| Jahr | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|
| Umlaufende Anteile | 30.538 | 30.538 | 30.538 | 28.383 |
| Anteilswert (NIW) in EUR | 805,64 | 867,83 | 898,80 | 894,76 |

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

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

**c) Gesamtkostenquote nach § 101 Absatz 2 Nummer 1 Halbsatz 1 KAGB**

Die Gesamtkostenquote beträgt 12,8% (Vorjahr 3,8%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 b) der Verordnung (EU) Nummer 583/2010 als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 328 TEUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,6% (Vorjahr 2,4%).

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

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

Für den Erwerb von Vermögensgegenständen im Vorjahr hat die KVG gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF eine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung in Höhe von 100 TEUR berechnet. Dies entspricht 0,4% des durchschnittlichen NIW bzw. der vertraglich vereinbarten Gebühr von 2% des notariellen Immobilienkaufpreises beim Erwerb von Immobilien. Dabei handelt es sich nicht um eine zusätzliche, sondern aufgrund der Änderung des Abrechnungsweges von der KVG

auszuweisende Vergütung, die zuvor vom Auslagerungsunternehmen direkt an den AIF bzw. die Immobilien-Gesellschaft berechnet wurde. Weiterführende Informationen zur Änderung im Vertragskonstrukt siehe Kapitel II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten auf Seite 21 dieses Berichtes.

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

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

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag 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.

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

Das auf den Kapitalkonten I und II der Gesellschafter zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital wird bis einschließlich 31.12.2014 mit 2% p.a. und ab dem 01.01.2015 mit 6% p.a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Gesellschafter gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in 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. Gemäß § 10 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft und zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

Der AIF leistet Auszahlungen an die Gesellschafter zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres. Prognostiziert sind gemäß Verkaufsprospekt vom 22.10.2014 Auszahlungen in Höhe von 2% p.a. (bis 31.12.2014), von 3% p.a. (ab 01.01.2015), von 4% p.a. (ab 01.01.2016), von 4,25% p.a. (ab 01.01.2018), von 4,5% p.a. (ab 01.01.2020), von 4,75% p.a. (ab 01.01.2022), von 5% p.a. (ab 01.01.2024) und von 6% p.a. (ab 01.01.2025) jeweils bezogen auf das gezeichnete und einbezahlte Kommanditkapital ohne Agio.

Seit Fondsbeginn erfolgten die Auszahlungen prognosegemäß. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zu den Auszahlungsterminen Zahlungen in Höhe von 4,25% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen in prospektierter Höhe wie folgt vorgenommen:

| **Jahr** | **2014-2018** | **2019** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|
| | **in EUR** | **in EUR** | **in EUR** |
| Betrag | 3.091.247,60 | 1.297.865,37 | 4.389.112,97 |

(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 EUR angefallen.

(3) Übersicht Entnahmen / anrechenbare Steuern

Die bisherigen Entnahmen erfolgten prognosegemäß und stellen sich zusammen mit den anrechenbaren Steuern für einen zu Beginn der Zeichnungsfrist beigetretenen Zeichner, ausgedrückt in % der Kommanditeinlage ohne Agio, wie folgt dar:

| **Jahr** | **2015-2018** [14] | **2019** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|
| | **in %** | **in %** | **in %** |
| Entnahmen | 15,25 | 4,25 | 19,50 |
| anrechenbare Steuern | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamt | 15,25 | 4,25 | 19,50 |

**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 durch die Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH) über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der individuell gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben 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.

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

(2) Betriebsprüfung

Für den AIF hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden, jedoch wurde mit Bescheiden vom 11.12.2018 der Vorbehalt der Nachprüfung nach § 164 Absatz 3 AO für die Jahre 2013 und 2014 aufgehoben. Damit ist von einer endgültigen Festsetzung dieser Jahre auszugehen.

(3) Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

**d) Mitarbeiter**

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

[14] Im Jahr 2014 erhielten ausschließlich die Gründungskommanditisten Auszahlungen.

**e) Organe und Vertragspartner**

(1) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

**ZBI Regiofonds Wohnen GmbH**

Stammkapital: 25 TEUR (voll eingezahlt)

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital (Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH),

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.de

(2) geschäftsführende Kommanditistin

**ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH**

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital, Herr Gert Wachsmann

Kontaktdaten siehe unter Komplementärin

(3) Fondsverwaltung / Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

**ZBI Fondsmanagement AG**

Vorstand: Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Fabian John (ab 08.10.2019),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 -4 80 09 1102, Fax: 0 91 31 -4 80 09 1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi-kvg.de

(4) Treuhandkommanditistin

**Erlanger Consulting GmbH**

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 0 91 31 - 78 80 0, 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 amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 11.10.2018 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 2021 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

**Herr Ralph Heller** (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

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

**Herr Walter Dietrich**

Am Herrenwald 16, 91180 Heideck

**Herr Dipl. Ing. Erich Käser**

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


Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen von zwei Sitzungen (am 21.05.2019 und am 12.09.2019) über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 13.05.2020

**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*

*Christian Reißing*

*Michiko Schöller*

# 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. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

**b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen**

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 25.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 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, Gesellschaftskapital und umlaufende Anteile**

| | | **Kapital per 31.12.2019 in EUR** |
|---|---|---|
| Komplementärin | ZBI Regiofonds Wohnen GmbH | 0 |
| Geschäftsführende Kommanditistin | ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH | 10.000 |
| Kommanditisten | - Peter Groner | 200.000 |
| | - Erlanger Consulting GmbH | 10.000 |
| | - Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin auf Basis von 644 Treuhandverträgen | 30.318.000 |
| Summe Gesellschaftskapital | | 30.538.000 |
| Umlaufende Anteile | | 30.538 |

Die Zeichnungssumme inklusive Agio beträgt 32,1 Mio. EUR. Das Kapital und das Agio sind voll einbezahlt.

**e) Hafteinlage**

Die Hafteinlage wurde in das Handelsregister entsprechend § 3 Absätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages für alle am Gesellschaftskapital beteiligten Gesellschafter mit 10% der Kommanditeinlage ohne Agio als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

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

**a) Anlagestrategie, Anlageziele**

Der AIF darf entsprechend seiner in § 1 der Anlagebedingungen 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) und dafür Fremdkapital einsetzen. Zu konkreten Investitionskriterien und Anlagegrenzen wird auf die §§ 3 und 4 und zur zulässigen Belastung auf § 5 der Anlagebedingungen verwiesen. Zum Status der Einhaltung der in den Anlagebedingungen vorgegebenen Kennziffern wird im Tätigkeitsbericht auf Seite 25 unter Ziffer II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach § 3 bis 5 der Anlagebedingungen berichtet.

Anlageziel des AIF ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie laufend und mit der Veräußerung der Immobilien oder der 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 Planungen werden in der Regel 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 durch ein aktives Management, verbunden mit einer laufenden Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen und unter Ausschöpfung der zulässigen Fremdmittelquote den Fremdmittelhebel zu nutzen. 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-Gesellschaft R 101, welche ZBI-gruppenintern geführt wird, steht die KVG in ständigem Kontakt.

**3. Angaben zur externen KVG**

**a) Vertragliche Grundlagen**

Die ZBI Fondsmanagement AG ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 17.08.2015, Nachtrag Nummer 1 vom 06.10.2015, Nachtrag Nummer 2 vom 10.01.2018, Nachtrag Nummer 3 vom 19.08.2019 und Nachtrag Nummer 4 vom 26.02.2020 mit der Verwaltung des AIF als externe KVG beauftragt. Die Beteiligungsgesellschaft R 101 ist dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit den Nachträgen Nummer 3 und 4 wurde zur Erreichung der Umsatzsteuerfreiheit die Erbringung der Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf sowie deren zeitliche Fälligkeit in den Geschäftsbesorgungsvertrag implementiert. Weitere Details hierzu sind in den Abschnitten II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten auf Seite 21 und II.A.3.c)(6) Vergütungen auf Seite 22 dargestellt.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der BaFin zur Verwaltung und zum Vertrieb von 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 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

**c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann 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 gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

| Nr. | Vertrag vom | Vertrag über | Auslagerung auf Ebene | Auslagerungsbeginn |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 18.05.2018 | Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung) | AIF | 01.01.2018 |
| 2 | 26.06.2019 | Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf | AIF | 01.01.2018 |
| 3 | 26.06.2019 | Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf | AIF | 01.01.2018 |

| Nr. | Vertrag vom | Vertrag über | Auslagerung auf Ebene | Auslagerungsbeginn |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 12.11.2015 | Laufendes Management von Darlehensverträgen [15] | AIF | 12.11.2015 |
| 5 | 03.12.2018 | Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung | AIF | 01.01.2018 |
| 6 | 05.02.2015 | Datenschutz-Beauftragter [15] | KVG | 01.02.2014 |
| 7 | 05.02.2015 | Geldwäsche-Beauftragter [15] | KVG | 01.01.2014 |
| 8 | 21.01.2020 | IT-Betrieb [15] | KVG | 01.01.2020 |
| 9 | 05.02.2015 | IT-Sicherheits-Beauftragter [15] | KVG | 01.02.2014 |
| 10 | 30.10.2015 | Compliance-Beauftragter [15] | KVG | 01.09.2015 |
| 11 | 26.01.2017 | Interne Revision [15] | KVG | 01.01.2017 |

Für den AIF wurden folgende Verträge neu vereinbart:

- Die gemäß laufender Nummer 2 und 3 im Berichtsjahr unterzeichneten Auslagerungsverträge wurden in Folge des seit 01.01.2018 geltenden § 4 Nr. 8 h UStG abgeschlossen, wonach Fondsverwaltungsleistungen von der Umsatzsteuer befreit sind. Die Abstimmung mit der Finanzverwaltung zu dieser Regelung ergab, dass Voraussetzung für die Umsatzsteuerfreiheit bei den Transaktionsberatungsleistungen, die direkte Leistungserbringung der KVG gegenüber dem Fonds ist und die KVG ihrerseits das Auslagerungsverhältnis begründet. Die Vertragsgestaltung wurde deshalb mit Wirkung ab dem 01.01.2018 dahingehend geändert, dass die bisher zwischen den Fonds und der ZBI Immobilien AG abgeschlossenen Auslagerungsverträge für Transaktionsberatung An- und Verkauf aufgehoben wurden und ein neuer Vertrag gleichen Inhalts zwischen der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Immobilien AG abgeschlossen wurde.

- Lfd. Nummer 8: Mit Vertragsdatum 21.01.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen Vertrag über die Erbringung verschiedener IT-Dienstleistungen mit Wirkung zum 01.01.2020 abgeschlossen.

[15] Kostenträger ist die KVG.

(6) Vergütungen

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

| Nr. [16] | Vergütungen | Höhe | Bemessungsgrundlage |
|---|---|---|---|
| 1 | Fondsverwaltung [17] (Bewirtschaftungsphase) | 1,33% | Durchschnittlicher NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. |
| 2 | Nebenkosten und Aufwendungen [17] (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis) | 0,77% | bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage |
| 3 | Transaktion Verkauf [17] (Liquidationsphase) | 3,00% | Immobilienverkauf: Verkaufspreis des Vermögensgegenstandes im Beteiligungsverhältnis Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Immobilien-Gesellschaft: Verkehrswert der gehaltenen Immobilien |
| 4 | Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf | 2,00% | bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten. |
| 5 | Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf | 3,20% | bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten. |
| 6 | erfolgsabhängige Vergütung | 50,00% | Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (2% p.a. bis 31.12.2014 und 6% p.a. ab 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des je- |

| Nr. [16] | Vergütungen | Höhe | Bemessungsgrundlage |
|---|---|---|---|
| | | | weiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit. |

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.

[16] Begrenzung der Gebühren Nummer 1-3 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 NIW im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Kostenträger Gebühren: Fondsgesellschaft

[17] Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen Nr. 1-3 durch die Neufassung des §4 Nr. 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze sind bereits um den inkludierten Umsatzsteueranteil in Höhe von 19% reduziert.

**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 Ereignisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind auf Seite 31 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 255 Mieteinheiten (davon 238 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 18.324 $m^2$ (davon 15.925 $m^2$ Wohn- und 2.399 $m^2$ Gewerbefläche) hält. Darüber hinaus hält der AIF selbst das Eigentum an 93 Mieteinheiten (davon 89 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 6.041 $m^2$ (davon 5.217 $m^2$ Wohn- 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 in TEUR 31.12.2019 | Kaufpreis in TEUR | Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt | Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2019 |
|---|---|---|---|---|
| Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand) | 43.150 | 35.909 | 19,63 | 16,41 |
| - hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth | 25.730 | 21.079 | 21,19 | 16,80 |

Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor zum 31.12.2019 hat sich gegenüber dem Ankaufszeitpunkt durch realisierte Wertsteigerungspotentiale insgesamt weiterhin positiv entwickelt. Auch im Vergleich zum Vorjahr konnte bei unverändertem Immobilienbestand eine positive Entwicklung verzeichnet werden (Kaufpreisfaktor gesamter Fondsbestand zum 31.12.2018 17,15).

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Das Immobilienportfolio stellt sich gegenüber dem Vorjahr zum Stichtag 31.12. unverändert dar:

| Anzahl Wohnungen 31.12.2019 | Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2019 | Summe Einheiten 31.12.2019 | Summe Einheiten 31.12.2018 | Veränderung |
|---|---|---|---|---|
| 327 | 21 | 348 | 348 | +/- 0 |

Das Immobilienportfolio, die durchschnittlichen Mieten und der Vermietungsstand haben sich, aufgeteilt nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, im Vergleich mit den zwei Vorjahren wie folgt entwickelt:

| Region | Anzahl Einheiten | | | ø-Miete / m² in EUR | | | Vermietungsstand (m²) in % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Dez 17 | Dez 18 | Dez 19 | Dez 17 | Dez 18 | Dez 19 | Dez 17 | Dez 18 | Dez 19 |
| WOHNEN | | | | | | | | | |
| Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand) | 264 | 327 | 327 | 6,52 | 7,01 | 7,53 | 93,2 | 95,8 | 94,2 |
| - hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth | 146 | 174 | 174 | 7,53 | 8,00 | 8,32 | 94,3 | 94,3 | 94,1 |
| GEWERBE | | | | | | | | | |
| Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand) | 12 | 21 | 21 | 7,82 | 9,14 | 9,24 | 80,7 | 87,1 | 86,5 |
| - hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth | 8 | 9 | 9 | 7,43 | 7,95 | 7,95 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| SUMME GESAMT | 276 | 348 | 348 | 6,65 | 7,27 | 7,74 | 91,8 | 94,6 | 93,2 |

(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:

| | 2019 in TEUR | entspricht EUR/m² p.a. | 2018 in TEUR | entspricht EUR/m² p.a. |
|---|---|---|---|---|
| Laufende Instandhaltung | 233 | 9,55 | 192 | 7,87 |
| Sanierung / Modernisierung | 3.488 | 143,15 | 2.449 | 100,52 |
| Summe (Aufwand) | 3.721 | 152,70 | 2.641 | 108,39 |
| Aktivierte Kosten | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Summe | 3.721 | 152,70 | 2.641 | 108,39 |

In folgenden Objekten der Immobilien-Gesellschaft R 101 wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR durchgeführt:

| Objekt / Objektpaket | Maßnahme | Volumen in TEUR (rund) |
|---|---|---|
| Fürth, Moststraße 25 | Optische Aufwertung der Sandsteinfassade, Erneuerung der Schiefereindeckung und der hofseitigen Schieferfassade | 511 |
| Fürth, Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 | Umfangreiche Sanierungen von Wohneinheiten sowie brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses | 89 |
| Nürnberg, Dalllingerstraße 32 | Sanierung von zwei Wohneinheiten | 55 |

| Objekt / Objektpaket | Maßnahme | Volumen in TEUR (rund) |
|---|---|---|
| Nürnberg, Leopoldstraße 6, 6a, 6b | Sanierung von zwei Wohneinheiten | 68 |
| Nürnberg, Obere Baustraße 16 | Sanierung der Treppe im Hinterhaus sowie Wohnungssanierungen | 94 |
| Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 | Umfangreiche energetische Sanierungen (Fassadendämmung etc.) | 2.142 |
| Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 | Entstandene Kosten aus im Vorjahr durchgeführter energetischer Sanierungen | 106 |

**b) Finanzierung**

(1) Abschluss / Änderung von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder geändert:

| Nr. | Gesellschaft | Objekt / Objektpaket | Nominalbetrag in TEUR | Sollzins p.a. in % | Tilgung p.a. in % | Ablauf Zinsbindung | Laufzeit Darlehensvertrag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ZBI Regiofonds | Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 | 1.497 | 0,00 | 1,50 ab 01.02.2022 | 31.01.2030 | unbefristet |
| 2 | R 101 | Fürth, Moststraße 25 | 542 | 1,84 | 2,63 seit 30.01.2019 | 31.12.2028 | 31.12.2028 |
| 3 | R 101 | Fürth, Moststraße 25 | 600 | 1,84 | 2,20 seit 30.09.2019 | 31.12.2028 | 31.12.2028 |

Bei der Finanzierung mit laufender Nummer 1 über rund 1,5 Mio. EUR handelt es sich um ein zweckgebundenes, vergünstigtes sowie zuschussfähiges Darlehen der Bayerische Landesbodenkreditanstalt / Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welches zur Finanzierung der durchgeführten energetische Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurde. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden 1,0 Mio. EUR valutiert. Der Restdarlehensbetrag wird nach Endabnahme / -abrechnung der Maßnahme abgerufen. Außerdem konnte im Berichtszeitraum ein Förderzuschuss in Höhe von 335 TEUR vereinnahmt werden. Im Darlehensvertrag wurde außerdem ein Tilgungszuschuss von bis zu 300 TEUR vereinbart, der nach Prüfung der Maßnahme durch die Bank wirksam werden wird.

Das ursprünglich in Höhe von nominal 598 TEUR aufgenommene Darlehen Nummer 2 wurde zum effektiven Darlehensstand (542 TEUR) nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit Wirkung zum 01.01.2019 prolongiert. Gleichzeitig wurde das zur Finanzierung der noch laufenden Sanierungen aufgenommen Darlehen Nummer 3 über 600 TEUR ebenfalls neue Konditionen vereinbart. Vom Sanierungsdarlehen war zum Berichtsstichtag ein Betrag von 161 TEUR valutiert.

Darüber hinaus wurden zu der im Jahr 2018 abgeschlossenen Finanzierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen des Objektes Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 (siehe Jahresbericht 2018 unter II.B.b) Finanzierung auf Seite 24) Fördermittel bei der KfW beantragt. Im Berichtsjahr konnte ein Tilgungszuschuss von 423 TEUR verbucht werden.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

| Laufzeit | Nominalbetrag in TEUR | Anteil in % | Effektivstand in TEUR | Anteil in % |
|---|---|---|---|---|
| Langfristig (länger als fünf Jahre) | 23.305 | 100,00 | 21.876 | 100,00 |

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen in Höhe von 1,28% p.a. hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,38% p.a.) durch die unter dem vorigen Abschnitt beschriebenen neuen Vereinbarungen reduziert.

Für das Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16 besteht keine Finanzierung, da dieses als Sicherheit für das KFW-Darlehen des Objektes Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 dient.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements soll für das derzeit ebenfalls nicht fremdfinanzierte Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17 voraussichtlich im Jahr 2020 eine Darlehensaufnahme erfolgen.

Alle weiteren Objekte waren zum Ende des Berichtszeitraumes mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Mit Ausnahme der Restbeträge für das KfW-Darlehen Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 (497 TEUR) und für das Sanierungsdarlehen Fürth, Moststraße 25 (439 TEUR) waren alle Darlehen valutiert.

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

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

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 48,38% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften aus Objektfinanzierungen). Die gesetzliche Begrenzung gemäß § 263 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit der Übergangsvorschrift des § 353a KAGB in Höhe von 60% war damit eingehalten. Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB ist die zulässige Belastungsgrenze 18 Monate nach Beginn des Vertriebs, das heißt für diesen AIF nach dem 31.07.2016, nicht mehr zu überschreiten.

**d) Immobilienbewirtschaftung**

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

(1) Vermietungsstand

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

| | Fläche 31.12.2018 | Fläche 31.12.2019 | Einheiten 31.12.2018 | Einheiten 31.12.2019 |
|---|---|---|---|---|
| | in % | in % | in % | in % |
| Gesamtbestand | 94,6 | 93,2 | 96,3 | 94,5 |

Der Rückgang des Vermietungsstandes im Objektbestand resultiert im Wesentlichen aus strategischen und fluktuationsbedingten Leerständen verbunden mit längeren Sanierungszeiträumen aufgrund der Auslastungsquote im Handwerk und Baugewerbe.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2019 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 2,2 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 4,6% erhöht.

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 31.12.2018 | Wohnen 31.12.2019 | Gewerbe 31.12.2018 | Gewerbe 31.12.2019 | Gesamt 31.12.2018 | Gesamt 31.12.2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | in EUR/$m^2$ | in EUR/$m^2$ | in EUR/$m^2$ | in EUR/$m^2$ | in EUR/$m^2$ | in EUR/$m^2$ |
| Gesamtbestand | 7,01 | 7,53 | 9,14 | 9,24 | 7,27 | 7,74 |

**e) Liquidität**

Zum 31.12.2019 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

**f) Wertentwicklung des AIF**

Der NIW des AIF verminderte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 26.501.740,75 EUR auf 24.602.759,34 EUR. Dies resultierte aus den prospektgemäßen Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 1.297.865,37 EUR und dem negativen Jahresergebnis von 601.116,04 EUR.

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

**g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse**

Am 25.06.2019 fand in den Räumlichkeiten des Holiday Inn Hotels in Nürnberg die 7. ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Neben dem Bericht der Fondsverwaltung erfolgten diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 31.07.2019 an alle Gesellschafter versandt wurde.

**C. Wirtschaftsbericht**

**1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

**a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Die deutsche Wirtschaft bewegte sich im Jahr 2019 weiter auf dem Wachstumspfad und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen, die Wachstumsdynamik hat sich aber erneut deutlich verlangsamt. Nach Zuwachsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5% im Jahr 2017 und 1,5% im Jahr 2018, betrug der Anstieg in 2019 nur noch 0,6%. Dabei ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes das BIP im 4. Quartal gegenüber dem Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt nicht mehr gestiegen, nachdem im 1. Quartal ein Zuwachs von 0,5%, im 2. Quartal ein Rückgang um 0,2% und im 3. Quartal wieder ein Anstieg um 0,2% erzielt wurde.

Als Konjunkturstütze erwiesen sich auch in 2019 vor allem die durch den hohen Beschäftigungsstand, eine spürbare Erhöhung der Realeinkommen und aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus unattraktive Geldanlagen getriebene privaten Konsumausgaben, die sich im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,6% erhöhten. Zum Wachstum überproportional beigetragen haben daneben die öffentlichen Konsumausgaben (+2,5%) infolge eines starken Beschäftigungsaufbaus im öffentlichen Dienst sowie die Bauinvestitionen (+3,8%) und die Forschungs- und Entwicklungsinvestitionen (+2,7%). Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen dagegen nur um 0,4% und entwickelten sich damit unterdurchschnittlich. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, die neben den Anlageinvestitionen auch die Vorratsveränderungen umfassen, gingen im Vorjahresvergleich um 1,7% zurück. Auch der Außenhandel leistete keinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum, obwohl die Exporte um 0,9% zunahmen. Dieser Anstieg ging aber mit einem Vorratsabbau und den mit 1,9% stärker gestiegenen Importen einher.

Auf Seiten der Wirtschaftsbereiche verzeichnete das Baugewerbe, auch dank der günstigen Finanzierungsbedingungen, mit einem Anstieg um 4% den stärksten Zuwachs, gefolgt von den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit einem Anstieg um jeweils 2,9%. Demgegenüber ging die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes um 3,6% zurück. Betroffen von dem Rückgang waren vor allem die Automobilindustrie aber auch andere stark exportorientierte Schlüsselbranchen wie der Maschinenbau sowie die Elektro- und Chemieindustrie.

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich auch in den Arbeitsmarktdaten des Jahres 2019 wider. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen aufgrund des starken Wirtschaftswachstums des 1. Quartals 2019 im Jahresdurchschnitt um rund 402.000 Personen und erreichte die Marke von 45,26 Mio. Gleichzeitig reduzierten sich die Zahl der Arbeitslosen um 73.000 auf 2,27 Mio. und die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,2% auf 5%. Im Jahresverlauf wirkte jedoch die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Arbeitsmarktentwicklung entgegen, so dass zum Jahresende 2019 im Vergleich zu Dezember 2018 ein leichter Anstieg der Arbeitslosenzahl um 17.000 auf 2,227 Mio. zu verzeichnen war.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4% und erreichten im Dezember 2019 einen Wert von 1,5%. Gegenüber dem Vorjahr, in dem die durchschnittliche Steigerungsrate noch 1,8% betrug, hat sich die Inflationsrate damit spürbar abgeschwächt.

Die Zinsentwicklung war im Jahr 2019 ebenfalls rückläufig. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen unverändert bei 0%. Zehnjährige Bundesanleihen wiesen während des gesamten Jahres negative Renditen auf und auch die Zinssätze für Wohnungsbaukredite erreichten in 2019 historisch niedrige Werte.

**b) Markt für Wohnimmobilien**

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war im Jahr 2019 trotz weiter gesunkener Anfangsrenditen und der Verschärfung regulatorischer Eingriffe zur Begrenzung des Mietenanstiegs ungebrochen hoch. Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate zufolge, belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf rund 370 Verkäufe mit etwa 144.000 Einheiten und einem Umsatz von 19,5 Mrd. EUR. Damit wurde das bereits gute Ergebnis des Jahres 2018 mit 133.000 Einheiten und einem Umsatz von 16,3 Mrd. EUR nochmals übertroffen. Besonders zugelegt haben aufgrund eines erhöhten Angebots Projektentwicklungen sowie Sonderwohnformen wie Studenten- und Mikroapartments und barrierefreies Wohnen, die zusammen einen Marktanteil von rund 30% erreichten. Dementsprechend hat sich der Anteil der Investitionen in größere Bestandsimmobilien, die den Wohn-Investmentmarkt traditionell dominieren, von 54,5% auf 49,1% reduziert.

Infolge der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigenden Baukosten zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2019 mit allerdings sich abflachender Tendenz erneut kräftig an. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im 4. Quartal 2019 im Vorjahresvergleich um 6,4%, nachdem für das Vorjahr noch ein Anstieg um 8% ermittelt wurde. Bei Mehrfamilienhäusern betrug der Anstieg 6,2% gegenüber einem Plus von 8,4% im 4. Quartal des Vorjahres. In den sieben großen Metropolstädten legten die Mieten im Vergleich zum Vorjahresquartal nur noch um 2,9% zu. Damit verfestigte sich die Einschätzung des vdp, dass das erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten weitere Preissteigerungen schwierig macht und die Nachfrage zunehmend in das preisgünstigere Umfeld ausweicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen mit einem Anstieg um 5,5% gegenüber 7,0% im Vorjahr ebenfalls eine sich abschwächende Preisdynamik aus. Diese betrifft Kaufpreise und Mieten gleichermaßen. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,6% (Vorjahr 4,9%) und bei Bestandsbauten 2,5% (Vorjahr 3,5%) angezogen haben, wobei A- und B-Städte geringere Steigerungsraten aufweisen als C- und D-Städte.

**2. Geschäftsverlauf**

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Das Immobilienportfolio ist gegenüber dem 31.12. des Vorjahres mit einem Investitionsstand in Höhe von 35,9 Mio. EUR Kaufpreis- und 41,1 Mio. EUR geplantem Gesamtinvestitionsvolumen unverändert.

Im Bereich der Bewirtschaftung wurden weitere geplante Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde in dem Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 im Juni 2019 mit der energetischen Sanierung (unter anderem Fassadendämmung, Einbau eines Blockheizkraftwerkes, Erneuerung der Balkone sowie der Treppenhausfenster) begonnen. Von einer Bauendabnahme ist im 2. Quartal 2020 nach Beseitigung von Baumängeln auszugehen.

Im Objekt Fürth, Moststraße 25 konnte ein Teil der Maßnahmen (optische Aufwertung der Sandsteinfassade, Erneuerung der Schiefereindeckung sowie der hofseitigen Schieferfassade) abgeschlossen werden. In Vorbereitung befindet sich der Dachgeschossausbau und der Umbau der derzeit leerstehenden Flächen im 3. Obergeschoss. Die ursprünglich für Ende 2019 geplante vollständige Fertigstellung verzögert sich unter anderem aufgrund der Handwerkerauslastung voraussichtlich bis Ende 2020.

Die Jahresnettokaltmiete konnte durch Mieterhöhungsverfahren und Neuvermietungen weiter nach oben entwickelt werden. Im Vergleich zum individuellen Zeitpunkt des Objektankaufs wurde die Miethöhe aller Objekte bis zum Monat Dezember 2019 von 1,8 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR und somit um insgesamt 19,6% gesteigert.

Die sich zum 31.12.2019 im Besitz des AIF bzw. der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte waren größtenteils mit Fremdfinanzierungen unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds unterlegt. Die zum 31.12.2019 nicht finanzierten Objekte sollen unverändert entweder gemäß Liquiditätsplanung finanziert werden, wenn die Mittel benötigt werden (Fürth, Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17) bzw. dienen derzeit als Sicherheit für das KfW-Darlehen Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 (Nürnberg, Obere Baustraße 16).

**3. Lage der Gesellschaft**

**a) Bisherige Wertenwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis**

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 26.501.740,75 EUR auf 24.602.759,34 EUR vermindert. Ursache hierfür sind die prospektgemäßen Auszahlungen an die Fondsanleger in Höhe von 1.297.865,37 EUR und das negative Jahresergebnis von 601.116,04 EUR.

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

Der Wert eines Anteils beträgt damit zum Stichtag 805,64 EUR gegenüber 867,83 EUR 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 2019 weist die Gesellschaft ein negatives Gesamtergebnis in Höhe von 601 TEUR aus, das sich aus einem realisierten Verlust in Höhe von 2,3 Mio. EUR und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 1,7 Mio. EUR zusammensetzt.

Das negative realisierte Ergebnis ist stark beeinflusst durch die im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführte energetische Sanierung der Immobilie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 mit einem Nettoaufwand von 1,8 Mio. EUR, der sich aus Gesamtkosten in Höhe von 2,1 Mio. EUR und einem Ertrag aus einem erhaltenen Tilgungszuschuss in Höhe von 335 TEUR ergibt.

Ohne diese Maßnahme ergab sich ein realisierter Verlust von 539 TEUR der damit um 89 TEUR über Vorjahresniveau liegt. Aus dem Immobilienbesitz wurde dabei ein Bewirtschaftungsüberschuss nach Zinsen in Höhe von 135 TEUR nach 132 TEUR im Vorjahr erzielt. Diesem stehen um 37 TEUR auf 677 TEUR gestiegene laufende Fondskosten gegenüber. Außerdem sind sonstige Erträge in Höhe von 3 TEUR (inklusive dem v.g. Tilgungszuschuss 337 TEUR, Vorjahr 58 TEUR) angefallen.

Das 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 der Gesellschaft resultierende, positive nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 803 TEUR), ist auf Wertsteigerungen beim Immobilienbestand des AIF und der Objektgesellschaft R 101 zurückzuführen.

**c) Finanzlage**

(1) Kapitalstruktur

Zum 31.12.2019 beläuft sich bei einer Bilanzsumme von rund 30,5 Mio. EUR das Eigenkapital der Gesellschaft auf 24,6 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 81% (Vorjahr 84%).

Das Eigenkapital umfasst die Kapitalanteile der Kommanditisten, welche sich aus Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von 220 TEUR, von den Fondsanlegern gezeichneten Kommanditeinlagen in Höhe von 30,3 Mio. EUR sowie dem in die Kapitalrücklagen eingestellten 5%igen Agio von 1,5 Mio. EUR abzüglich der bis zum Bilanzstichtag an die Kommanditisten prospektgemäß geleisteten Kapitalrückzahlungen (Zwischenentnahmen) von 4,4 Mio. EUR und der negativen Summe der bisher realisierten und nicht realisierten Ergebnisse von 3,1 Mio. EUR ergibt.

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden langfristige Bankdarlehen in Höhe von 5,3 Mio. EUR aufgenommen. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 600 TEUR.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 hat der AIF insbesondere nicht aktivierungsfähige Investitionen in die Sanierung und Modernisierung getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf insgesamt 2,2 Mio. EUR und bei der Beteiligungsgesellschaft R 101 auf 1,3 Mio. EUR und betrafen neben der Sanierung freigewordener Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von 417 TEUR (davon R 101 mit 354 TEUR) insbesondere die energetische Sanierung des von der Gesellschaft selbst gehaltenen Objektes in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 (2,1 Mio. EUR) sowie die Fassaden- und begonnene Dacherneuerung des Objektes der R 101 in Fürth, Moststraße 25 (511 TEUR).

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über liquide Mittel von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR). 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 31.12.2019 ist gekennzeichnet durch die Beteiligung an der Objektgesellschaft R 101 in Höhe von 19,7 Mio. EUR, den eigenen Immobilienbestand in Höhe von 9,5 Mio. EUR (inklusive Anschaffungsnebenkosten) und die liquiden Mittel in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

**e) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geordnet. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 ist geprägt durch Sanierungskosten für die Immobilie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 und dafür vereinnahmte Förderzuschuss, die laufenden Fondsverwaltungskosten und ein positives Bewirtschaftungsergebnis. Die Vermögens- und Finanzlage zeichnet sich durch eine hohe Eigenkapitalausstattung und ausreichende Mittel zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus.

**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 NIW des AIF, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

**D. Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Bis zum Abschluss der Berichtserstellung haben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle ergeben, über die zu berichten wäre.

**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.

**1. Risikomanagementsystem**

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

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

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

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) Adressenausfallrisiken**

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

**b) Liquiditätsrisiken**

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

Die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft sowie dadurch entstehen, dass zur Erst- und Anschlussfinanzierung von Immobilien geplante Kreditaufnahmen nicht im geplanten Umfang, nicht termingerecht oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen gelingen oder dass bei Verstößen gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) außerordentliche Tilgungszahlungen bzw. höhere Zinszahlungen zu leisten sind (Fremdfinanzierungsrisiko).

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische und steuerliche Due Diligence, in die auch das Risikomanagement eingebunden ist. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinahmen bzw. Mehrausgaben soweit wie möglich durch Garantie- bzw. Nichtkenntniserklärungen des Verkäufers zu den bestehenden Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie z.B. zu Altlasten, Bauschäden, schadstoffbelastete Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzauflagen, Instandhaltungsversäumnissen und ausstehenden Erschließungsbeiträgen abgesichert. Ein professionelles Property Management der Immobilien sowie eine detaillierte Überwachung und regelmäßige Bewertung der Risikoentwicklung durch das Risikomanagement in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement tragen außerdem dazu bei, Liquiditätsrisiken aus dem Immobilienportfolio zu minimieren.

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

Um die Steuerung der Liquiditätsrisiken zu gewährleisten, ist für den AIF ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Langfristplanung bis Fondsende eine rollierende Zwölf-Monats-Planung ist. Daraus ist festzustellen, dass der AIF und seine Beteiligungsgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen können.

**c) Marktpreisrisiken**

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

Für das Investmentvermögen negative Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten können sich aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte des AIF das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die KVG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken als bedeutend, die Eintrittswahrscheinlichkeit im Hinblick auf die durch den AIF verfolgte Investitions- und Desinvestitionsstrategie und die langjährige Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe lediglich als mittel einzuschätzen.

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

Die aufgenommenen Finanzierungen sind vollständig mit langfristigen Laufzeiten und Zinsbindungen unterlegt (>5 Jahre). Bei Finanzierung der noch nicht mit einem Darlehen ausgestatteten Bestandsobjekte oder Prolongationen von in der Fondslaufzeit auslaufenden Darlehensverträgen kann eine Änderung des Zinsumfeldes zu einer Erhöhung der Einschätzungen bezüglich des Zinsänderungsrisikos führen. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird jedoch in absehbarer Zukunft nicht mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet.

**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.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und Risikoüberwachung zusätzlich eine separate Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten 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 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. Gesamteinschätzung der Risikosituation**

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes waren keine den Bestand der Gesellschaft oder die Erreichung der Anlageziele des AIF gefährdenden Risiken erkennbar.

**F. Prognosebericht**

**a) Wirtschaftliches Umfeld**

Die Ausbreitung des Coronavirus und die damit verbundenen massiven Einschränkungen der privaten und wirtschaftlichen Aktivitäten werden Deutschland und viele andere Volkswirtschaften im Jahr 2020 nach inzwischen einhelliger Auffassung in eine tiefe Rezession rutschen lassen, deren konkreten Ausprägungen und Folgen noch nicht absehbar sind.

Auch die Immobilienmärkte werden durch die Corona-Krise Beeinträchtigungen erfahren. Die Coronavirus-Pandemie wird nach Einschätzung der Experten schon allein wegen der Kontakt- und Reisebeschränkungen zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivitäten auf den Immobilienmärkten führen und auch Einfluss auf die Immobilienpreise und Mieten haben. Das Ausmaß wird insbesondere von der Dauer der Krise abhängen und kann derzeit von keinem Experten eingeschätzt werden. Für den Teilmarkt Wohnimmobilien wird aufgrund der guten Rahmenbedingungen (Wohnungsknappheit, günstige Finanzierungsmöglichkeiten, geringere Krisenanfälligkeit, fehlende Alternativanlagen mit vergleichbarem Risikoprofil), neben Logistik- und Gesundheitsimmobilien noch die stabilste Entwicklung erwartet.

**b) Entwicklung des ZBI Regiofonds**

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Zur Entwicklung des Vermietungsstandes und der Durchschnittsmieten sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Im Objekt Fürth, Moststraße soll bis Ende 2020 der Ausbau des Dachgeschosses sowie der Umbau der leerstehenden Flächen im 3. Obergeschoss abgeschlossen werden.

Für das Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 kann nach Abschluss der energetischen Sanierung, der Beseitigung von Baumängeln, erfolgter Bauendabnahme- und Abrechnung eine Modernisierungsumlage an die Mieter erfolgen.

Am Standort Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a ist der Umbau leerstehender Gewerbeflächen in Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der Auslastungssituation von Handwerkern und Baufirmen hat sich die Angebotsphase verlängert. Ein Fertigstellungstermin kann erst nach erfolgter Vergabe prognostiziert werden.

Der bereits genehmigte Umbau des leerstehenden Boardinghausbereiches in eine Wohneinheit und eine Praxisfläche im Objekt Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44 befindet sich in der Angebotsphase. Der Umbau der Praxisfläche wird jedoch erst begonnen, wenn ein geeigneter Gewerbemieter vorhanden ist. Entsprechende Vermietungsaktivitäten laufen.

Die Mieteinnahmen des Fonds sollen außerdem durch Ausnutzung der gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren und die laufende Fluktuation entwickelt werden, um damit den Wert der Immobilien zu steigern. In der Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 2% p.a. berücksichtigt. Zur Erreichung für die Mietentwicklung ist unter anderem die Umsetzung bzw. Beendigung der im Bericht dargestellten Wohnungs- und Gebäudesanierungen vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie und einer damit einhergehenden drohenden Rezession in Deutschland, besteht das Risiko, dass die Fondsplanung (z.B. Mietanpassungen, Sanierungen) nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Aufgrund der anhaltenden Dynamik ist eine langfristige valide Planung der weiteren Entwicklung derzeit nur eingeschränkt möglich. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Im Jahr 2020 soll das derzeit nicht fremdfinanzierte Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17 unter Ausnutzung der gesetzlichen Belastungsquote mit einer Fremdfinanzierung unterlegt werden.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die prognostizierten Auszahlungen von 4,5% p.a. auf das Kommanditkapital im Geschäftsjahr 2020 pro rata temporis zu den drei Auszahlungsterminen (31.03., 31.07. und 30.11.) vorgesehen. Die Auszahlung an die Anleger zum 31.03.2020 ist plangemäß erfolgt.

Die Fondsverwaltung geht weiterhin insgesamt von einer positiven oder zumindest gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Regiofonds im Geschäftsjahr 2020 aus, sofern die zuvor beschriebenen wirtschaftlichen Auswirkungen nicht dauerhaft bestehen.

**G. Sonstige Angaben**

**1. Angaben nach § 101 KAGB in Verbindung mit §§ 158 und 135 KAGB**

**a) Einsatz von Finanzinstrumenten**

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

**b) 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 | 397.493,21 EUR |
| ZBI Fondsmanagement AG | Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen [18] | 100.110,00 EUR |
| Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Verwahrstelle | 59.941,67 EUR |
| ZBI Regiofonds Wohnen GmbH | Komplementärin | 1.800,00 EUR |

| Gesellschaft | Leistung | Betrag |
|---|---|---|
| ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH | Geschäftsführende Kommanditisten | 1.800,00 EUR |
| Erlanger Consulting GmbH | Treuhandkommanditistin | 68.606,50 EUR |
| Summe | | 629.751,38 EUR |

**c) Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV**

(1) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 KAGB

| | |
|---|---|
| Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen | 4.636.032,39 EUR |
| Davon feste Vergütungen | 4.326.032,39 EUR |
| Davon variable Vergütungen | 310.000,00 EUR |
| Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr | 96 |
| Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen) | 0,00 EUR |

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der im Geschäftsjahr 2019 geänderten Vergütungsrichtlinie neben Festvergütungen auch variable Vergütungen. Das Vergütungssystem ist dabei so ausgerichtet, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar ist.

(2) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risktaker gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

| | |
|---|---|
| Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat | 1.714.311,42 EUR |
| Davon an Führungskräfte | 1.454.814,53 EUR |
| Davon an übrige Mitarbeiter | 259.496,99 EUR |

[18] Die Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen wird gegenüber den Immobilien-Gesellschaften abgerechnet und an den beauftragten Auslagerungspartner weitergeleitet. Es handelt sich um im Berichtsjahr abgerechnete Vergütungen aus dem Vorjahr.

**d) Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen**

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

| Nr. | wesentliche Änderungen zu | wesentliche Änderungen | Details siehe unter |
|---|---|---|---|
| 1 | Gesellschaftsvertrag | keine | |
| 2 | Anlagebedingungen | keine | |
| 3 | Kapitalverwaltungsgesellschaft | keine | |
| 4 | Verwahrstelle | keine | |
| 5 | Abschlussprüfer | keine | |
| 6 | Auslagerungen | • Änderung der Auslagerungsverträge Transaktionsberatung An- und Verkauf | Seite 21 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten |
| | | • Vertragsabschluss über Erbringung von IT-Dienstleistungen | |
| 7 | Bewertungsverfahren | keine | |

| Nr. | wesentliche Änderungen zu | wesentliche Änderungen | Details siehe unter |
|---|---|---|---|
| 8 | Risikoprofil | keine | |
| 9 | Kosten | keine | |
| 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 23 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio |
| | | • Belastungsgrenze | Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 25 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und |
| | | • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung | Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 25 unter II.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur |
| | | Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite. | |

**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**

Es 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 (35,6%), Fürth (24,1%) und Pegnitz (16,7%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der Fonds gut diversifiziert. Die zwei Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen in Fürth und Aschaffenburg (Anteile Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 27,1%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2019 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert laut Gutachten der insgesamt 17 zum 31.12.2019 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien betrug zum Stichtag 43,1 Mio. EUR.

Der Leerstand in den Objekten stieg bis zum Ende des Berichtszeitraumes auf 6,8% der Fläche an. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und die laufenden Nachvermietungsaktivitäten fertig gestellter Wohnungseinheiten soll zu einer Steigerung des Vermietungsstandes führen.

Im Berichtsjahr wurden alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Aufgrund der staatlichen Maßnahmen (Ausgangsbeschränkungen, Verbot von wirtschaftlichen Aktivitäten) ist davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie stellen sich wie folgt dar:

**Risiko der Abwertung von Immobilien**

Es besteht das Risiko, dass sich die Immobilienpreise verringern, d. h. der Marktwert von einzelnen oder allen Immobilien des Portfolios der Fondsgesellschaft niedriger bewertet werden als noch zum letzten Bewertungsstichtag („Abwertung“). Die Abwertung kann aus einem Rückgang der Investitionstätigkeit von Unternehmen und einer dadurch sinkenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien und / oder durch Mietausfälle, die sich in der Bewertung von Immobilien wiederspiegeln, resultieren. Eine Abwertung hat zur Folge, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erreicht werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und damit auf die Höhe der Auszahlungen an den Anleger ergeben.

**Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen**

Für viele Erwerbstätige besteht das Risiko, dass sie aufgrund von arbeitsrechtlichen Maßnahmen wie Kurzarbeit oder betriebsbedingten Kündigungen geringere bzw. vorübergehend keine Einkünfte erzielen und so unter Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zu regelmäßigen Mietzahlungen im unveränderten Umfang nachzukommen. Umfangreiche staatliche Regelungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht zur Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie schließen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner ist die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.09.2020 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie beruht. Als Folge besteht die Möglichkeit, dass sich die regelmäßigen Mieteinnahmen, insgesamt geringer als kalkuliert darstellen bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können.

Die ZBI Fondsmanagement AG versucht durch ein aktives Risikomanagement die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen aktiv gegenzusteuern. Eine fondsbezogene Sensitivitätsanalyse zur Coronavirus-Pandemie zeigt im Ergebnis, dass die Auszahlungen an die Anleger im Betrachtungszeitraum (laufendes und folgendes Geschäftsjahr) weiterhin prospektgemäß darstellbar sind. Weitere Analysen bis zum Ende der Fondslaufzeit werden in Abhängigkeit von der Entwicklung der Gesamtsituation erstellt.

**d) Leverages**

Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 119,14% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 123,89%.

Erlangen, den 13.05.2020

**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*

*Christian Reißing*

*Michiko Schöller*

# III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

**Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 13. Mai 2020

**Rödl & Partner GmbH**
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**
**Steuerberatungsgesellschaft**

*gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Luce, Wirtschaftsprüfer*

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

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

Erlangen, den 13.05.2020

**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*

*Christian Reißing*

*Michiko Schöller*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 17.06.2020 festgestellt.