ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Regiofonds - auf einen Blick

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

1. Wirtschaftliches Umfeld

2. Entwicklung des ZBI Regiofonds

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.

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 einge-

	tragene 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 Netto inventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI Regiofonds - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AGND		
ISIN: DE000A2AGND8		
Bewirtschaftungskennzahlen	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	348 Einheiten	348 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche[1]	24.358 m^2	24.365 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	95,7%	94,5%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2	7,97 EUR	7,74 EUR
Mietentwicklung p.a.	4,1%	1,4%
Ergebniskennzahlen		
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,2 Mio. EUR	2,1 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	1,2 Mio. EUR	3,7 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m^2	51,03 EUR	152,70 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,5 Mio. EUR	1,5 Mio. EUR

Veräußerungsergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0 EUR	0 EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	-0,5 Mio. EUR	-2,3 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,1 Mio. EUR	1,7 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,27%	1,28%
Bilanzielle Kennzahlen		
Fondsvermögen (netto) / NIW	24,2 Mio. EUR	24,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten (gemäß konsolidiertem Abschluss)	44,6 Mio. EUR	43,2 Mio. EUR
Anteilswert	793,22 EUR	805,64 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital inclusive Agio	3,00% p.a.	4,25% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,8 Mio. EUR	1,8 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	23,5 Mio. EUR	21,9 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	52,84%	50,70%

[1] Veränderungen der m^2 -Anzahl durch Umbauten oder Flächenaufmaße
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Sachanlagen	9.130.000,00	37,7	8.890.000,00	36,1
2. Anschaffungsnebenkosten	526.194,70	2,2	614.711,97	2,5
3. Beteiligungen	20.575.084,69	84,9	19.744.759,42	80,3
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	231.845,62	1,0	1.167.972,08	4,8
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	28.672,46	0,1	53.531,96	0,2
6. Sonstige Vermögensgegenstände	0,33	0,0	2.340,96	0,0

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	5.983,00	0,0	6.069,00	0,0
Summe Aktiva	30.497.780,80		30.479.385,39	

B. Passiva

B. Passiva				
1. Rückstellungen	253.626,50	1,0	281.740,00	1,2
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	5.767.500,00	23,8	5.270.000,00	21,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	15.000,00	0,1	15.000,00	0,1
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.094,40	0,8	284.520,50	1,2
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	441,67	0,0	2.337,49	0,0
b) Andere	28.612,32	0,1	16.136,35	0,1
5. Passive Rechnungsabgrenzung	5.163,57	0,0	6.891,71	0,0
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	16.582.854,33	68,5	18.394.079,33	74,8
- Kapitalrücklagen	1.515.900,00	6,3	1.515.900,00	6,2
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	6.124.588,01	25,3	4.692.780,01	19,1
Summe Eigenkapital	24.223.342,34	100,0	24.602.759,34	100,0
Summe Passiva	30.497.780,80		30.479.385,39	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	674.648,08	652.020,06
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	337.172,76

	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2019 in EUR
Summe der Erträge	674.648,08	989.192,82
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-68.817,12	-68.847,12
b) Bewirtschaftungskosten	-844.978,42	-2.590.071,56
c) Verwaltungsvergütung	-395.723,90	-397.493,21
d) Verwahrstellenvergütung	-60.406,23	-59.941,67
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.328,96	-35.194,71
f) Sonstige Aufwendungen	-175.478,45	-184.009,50
Summe der Aufwendungen	-1.569.733,08	-3.335.557,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	-895.085,00	-2.346.364,95
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-895.085,00	-2.346.364,95
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.550.325,27	1.846.136,67
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-30.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-88.517,27	-100.887,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.431.808,00	1.745.248,91
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	536.723,00	-601.116,04

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 der Gesellschaft 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 31.12.2020. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 07.10.2020 und 15.10.2020 vollumfänglich von außen und innen besichtigt. Aus dem Gutachten ergeben sich keine Hinweise, dass sich die Coronavirus-Pandemie negativ auf die Verkehrswerte ausgewirkt hat.

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 den folgenden Grundsätzen:

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) werden zum Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der weiterbelastbaren Kosten erfasst und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 9,1 Mio. EUR (Vorjahr rund 8,9 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 270 TEUR sowie ein Neubewertungsverlust in Höhe von 30 TEUR.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (615 TEUR) durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 89 TEUR auf 526 TEUR reduziert.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der AIF ist an der Bestandsgesellschaft R101 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt. Die Bestandsgesellschaft erwirbt Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften.

Name und Sitz	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbs-datum	Beteiligungsquote in %	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Eigenkapital in TEUR	Jahresergebnis 2020 in TEUR	Verkehrswert der Beteili-gung[4] in TEUR
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	R101	19.09.2014	100,0	642	11.651	1.012	20.575

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 R101 zum 31.12.2020 angegeben. Das Jahresergebnis der R101 ist durch Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 493 TEUR belastet.

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 232 TEUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

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

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr 54 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 22 TEUR und noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 7 TEUR. Von den rückständigen Mieten und Mietnebenkosten sind Wertberichtigungen in Höhe von 33 TEUR abgesetzt.

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

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 254 TEUR (Vorjahr 282 TEUR) wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen gebildet. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Sanierungsaufwendungen	165	233
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	35	30
Treuhandvergütung	28	19
Verwaltungsvergütung	10	0
Bewirtschaftungskosten	16	0
Gesamt	254	282

e) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5,8 Mio. EUR (Vorjahr 5,3 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der noch offene Teilbetrag in Höhe von 500 TEUR eines Darlehens über 1,5 Mio. EUR zur Finanzierung der energetischen Sanierung beim Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 abgerufen, so dass sich die Kredite entsprechend erhöht haben.

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern in Höhe von 15 TEUR (Vorjahr 15 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 204 TEUR (Vorjahr 285 TEUR) resultieren überwiegend aus Sanierungsmaßnahmen und Verwaltungsvergütungen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 322 TEUR eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre (Vorjahr 226 TEUR) und 5,1 Mio. EUR eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren (Vorjahr 5,0 Mio. EUR). Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 24,2 Mio. EUR (Vorjahr 24,6 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 12 dargestellt. Danach ist ein Rückgang um 379 TEUR zu verzeichnen, der sich aus Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 916 TEUR und dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 537 TEUR ergibt.

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

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

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

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

Zum 31.12.2020 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 675 TEUR (Vorjahr 652 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Objekte der Fondsgesellschaft.

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

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 845 TEUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR). Darin enthalten sind Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 309 TEUR (Vorjahr 2,2 Mio. EUR). Die Sanierungsmaßnahmen entfallen im Wesentlichen auf Restarbeiten der im Vorjahr bereits weitgehend abgeschlossenen energetischen Sanierung und die Errichtung einer Feuerwehrzufahrt des Objektes in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 und den Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten im Objekt in Ansbach, Karolinenstr. 7, 7a.

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 396 TEUR (Vorjahr 397 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr 60 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 24 TEUR (Vorjahr 35 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 175 TEUR (Vorjahr 184 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	68	69
Buchführungskosten	29	25
Finanzierungsvermittlung und Grundschuldbestellung	7	22
Forderungsbewertung	7	20
Bewerterkosten	4	12
Gesellschafterversammlung	9	17
Vergütung Anlegerausschuss	10	7
Rückzahlung Förderzuschuss	17	0
Vergütung Darlehensmanagement	12	0
Übrige	12	12
Gesamt	175	184

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 895 TEUR (Vorjahr 2,3 Mio. EUR).

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,7 Mio. EUR) setzt sich aus Gewinnen aus der Bewertung der Beteiligung an der R101 (1,3 Mio. EUR) und des Immobilienvermögens der Gesellschaft (270 TEUR) einerseits sowie Verlusten aus der Immobilienbewertung (30 TEUR) und aus planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien (89 TEUR) andererseits 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	-895.085,00	-895.085,00
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	895.085,00	895.085,00
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

b) Entwicklungsrechnung nach § 24 Absatz 2 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	24.602.759,34	24.602.75,34
1. Zwischenentnahmen	0,00	-916.140,00	-916.140,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-895.085,00	-895.085,00
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.431.808,00	1.431.808,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	24.223.342,34	24.223.342,34

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	-5.305.292,73	-5.305.292,73
- Gutschrift Vorabgewinne[5]	0,00	8.734.478,49	8.734.478,49
Verlustvortragskonto			
realisiertes Ergebnis	0,00	-8.649.852,94	-8.649.852,94
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	6.124.588,01	6.124.588,01
Belastung Vorabgewinne[5]	0,00	-8.734.478,49	-8.734.478,49
Stand 31.12.2020	0,00	24.223.342,34	24.223.342,34

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

Jahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Fondsvermögen (NIW) in EUR	24.223.342,34	24.602.759,34	26.501.740,75	27.447.510,28
Wertentwicklung absolut in EUR	-379.417,00	-1.898.981,41	-945.769,53	2.051.435,44
Wertentwicklung in %	-1,54	-7,17	-3,45	8,08

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 8 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung. Wertmindernd wirkten sich in den Jahren 2018 bis 2020 neben den Zwischenentnahmen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bei einzelnen Objekten des AIF und der Beteiligungsgesellschaft R101 aus, die sich noch nicht in einer entsprechenden 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.

[5] Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter I.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 17 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2020 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	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
	Summe			

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
	davon ZBI Regiofonds			
	davon R101			

Nr.	Gesellschaft	Art des Grundstücks[6]	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[7]
1	ZBI Regiofonds	M	1998	-	01.06.2017
2	ZBI Regiofonds	W	1880	2000	01.06.2017
3	R101	M	1952	2011	01.01.2018
4	R101	W	1902	2015	01.02.2014
5	R101	W	1989	2016	01.12.2015
6	R101	M	1800	2015	01.06.2014
7	ZBI Regiofonds	W	1950	2017	01.11.2018
8	R101	W	1910	-	31.12.2016
9	R101	W	1950	-	31.12.2016
10	R101	W	1930	-	31.12.2016
11	R101	W	1900	2000	01.10.2015
12	ZBI Regiofonds	W	1948	-	01.02.2017
13	R101	W	1913/ 1995/ 2015	-	01.04.2016
14	R101	W	1899	-	01.06.2018
15	ZBI Regiofonds	W	1969/1971	-	01.11.2016
16	R101	W	1982/1984	-	01.10.2016
17	R101	W	1969	1991	01.04.2018
	Summe				
	davon ZBI Regiofonds				
	davon R101				

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m^2	Miteigentumsanteile[8]	Nutzfläche gesamt in m^2	Nutzfläche Wohnen in m^2
1	ZBI Regiofonds	1.257	-	1.139	315
2	ZBI Regiofonds	1.095	-	698	698
3	R101	886	-	2.156	1.099
4	R101	360	-	1.089	951
5	R101	1.600	-	3.155	3.155
6	R101	580	-	1.390	405
7	ZBI Regiofonds	380	-	697	697
8	R101	250	-	686	571

Nr.	Gesellschaft	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[8]	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
9	R101	210	-	574	574
10	R101	820	-	1.602	1.602
11	R101	716	-	880	880
12	ZBI Regiofonds	297	-	357	357
13	R101	1.180	-	1.456	1.372
14	R101	850	-	1.063	1.043
15	ZBI Regiofonds	6.987	-	3.150	3.150
16	R101	9.992	-	2.974	2.974
17	R101	1.491	-	1.292	1.292
	Summe	28.951		24.358	21.135
	davon ZBI Regiofonds	10.016		6.041	5.217
	davon R101	18.935		18.317	15.918

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[9]
1	ZBI Regiofonds	824	Si, Sa, A, Bt, D
2	ZBI Regiofonds	0	D, Sa, A, F, Bt
3	R101	1.057	Sa, A, Bt, D, F
4	R101	138	D, Bt
5	R101	0	Si, A, B, F
6	R101	985	D
7	ZBI Regiofonds	0	Sa, F, B
8	R101	115	D
9	R101	0	
10	R101	0	D, Bt
11	R101	0	F
12	ZBI Regiofonds	0	Bt
13	R101	84	D, Sa, Bt, Ft
14	R101	20	Sa, Bt
15	ZBI Regiofonds	0	Si, Sa, A, B, F
16	R101	0	Si, Sa, F, B
17	R101	0	F, B, Si
	Summe	3.223	
	davon ZBI Regiofonds	824	

Nr.	Gesellschaft	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[9]
	davon R101	2.399	

[6] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)
[7] Übergang von Nutzen und Lasten
[8] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[9] 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
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a 16
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32 15
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
	Summe			
		davon ZBI Regiofonds		
	davon R101			

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[10]	Vermietungstand Wohnen[10]	Vermietungsstand Gewerbe[10]	Leerstandsquote gesamt[10]
1	ZBI Regiofonds	63,6%	100,0%	49,6%	36,4%
2	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	-	0,0%
3	R101	85,9%	72,2%	100,0%	14,1%

Nr.	Gesellschaft	Vermietungsstand gesamt[10]	Vermietungstand Wohnen[10]	Vermietungsstand Gewerbe[10]	Leerstandsquote gesamt[10]
4	R101	97,4%	97,4%	-	2,6%
5	R101	87,4%	56,8%	100,0%	12,6%
6	R101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
7	ZBI Regiofonds	90,5%	90,5%	-	9,5%
8	R101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
9	R101	79,1%	79,1%	-	20,9%
10	R101	100,0%	100,0%	-	0,0%
11	ZBI Regiofonds	88,0%	88,0%	-	12,0%
12	R101	94,1%	94,1%	-	5,9%
13	R101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
14	R101	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%
15	ZBI Regiofonds	100,0%	100,0%	-	0,0%
16	R101	100,0%	100,0%	-	0,0%
17	R101	89,0%	89,0%	-	11,0%
	Summe	94,2%	95,3%	87,1%	5,8%
		91,3%	97,9%	49,6%	8,7%
	davon R101	95,2%	94,5%	100,0%	4,8%

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[11]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[11]	Restlaufzeit in Jahren[11]	Jahresnettokaltmiete[12] in TEUR
1	ZBI Regiofonds	100,0%	0,0%	-	73
2	ZBI Regiofonds	-	-	-	53
3	R101	23,9%	76,1%	2,10	229
4	R101	-	-	-	329
5	R101	48,3%	51,7%	0,55	105
6	R101	49,4%	50,6%	2,58	102
7	ZBI Regiofonds	-	-	-	84
8	R101	0,0%	100,0%	0,00	70
9	R101	-	-	-	47
10	R101	-	-	-	159
11	ZBI Regiofonds	-	-	-	33
12	R101	-	-	-	86

Nr.	Gesellschaft	Mietverträge ohne Festlaufzeiten [11]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[11]	Restlaufzeit in Jahren[11]	Jahresnettokaltmiete[12] in TEUR
13	R101	0,0%	100,0%	1,58	150
14	R101	0,0%	100,0%	0,00	115
15	ZBI Regiofonds	-	-	-	274
16	R101	-	-	-	254
17	R101	-	-	-	116
	Summe	38,2%	61,8%	1,29	2.277
		100,0%	0,0%	0,0	517
	davon R101	30,0%	70,0%	1,29	1.761

Nr.	Gesellschaft	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgeltausfallquote[13]	Verkehrswert lt. Gutachten[14] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[15]
1	ZBI Regiofonds	107	36,1%	1.550	62,5%
2	ZBI Regiofonds	69	0,0%	1.100	51,0%
3	R101	292	12,3%	4.880	59,4%
4	R101	380	4,1%	6.740	51,9%
5	R101	147	15,3%	2.050	42,2%
6	R101	109	0,0%	2.100	47,6%
7	ZBI Regiofonds	93	9,7%	2.020	54,5%
8	R101	73	0,0%	1.350	47,6%
9	R101	62	21,7%	1.320	42,4%
10	R101	159	0,0%	3.340	47,8%
11	ZBI Regiofonds	39	13,1%	790	50,6%
12	R101	95	6,5%	2.050	34,0%
13	R101	150	0,7%	2.930	47,8%
14	R101	115	0,0%	2.470	0,0%
15	ZBI Regiofonds	274	0,4%	3.670	74,6%
16	R101	260	0,4%	3.790	84,9%
17	R101	141	12,1%	2.410	58,1%
	Summe	2.565	6,5%	44.560	52,8%
		582	9,8%	9.130	63,2%
	davon R101	1.983	5,5%	35.430	50,2%

[10] Basis m^2 -Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten

[11] Restlaufzeit der Mietverträge ohne / mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit
[12] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten = Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete
[13] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.
[14] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes
[15] Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensaebenden Banken.
[16] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Ansbach (Zeile 1): Hier erfolgt eine Umnutzung der beiden leerstehenden Gewerbeflächen in fünf Wohneinheiten (siehe auch unter Abschnitt II.F.2 Entwicklung des ZBI Regiofonds auf Seite 37) Nürnberg (Zeile 9): Es liegen sanierungsbedingte Leerstände von zwei Wohneinheiten vor. Zum Berichtsstichtag lag für eine Wohneinheit bereits ein neuer Mietvertrag ab 01.01.2021 vor (siehe auch unter Abschnitt II.F.2 Entwicklung des ZBI Regiofonds auf Seite 37).

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstr. 7
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24
	Summe			
	davon ZBI Regiofonds			
	davon R101			

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
1	ZBI Regiofonds	1.600	70	95	165
2	ZBI Regiofonds	950	42	58	100

Nr.	Gesellschaft	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR
3	R101	4.900	200	305	505
4	R101	5.893	250	145	395
5	R101	1.010	2	55	57
6	R101	820	2	48	50
7	ZBI Regiofonds	1.810	81	111	192
8	R101	1.117	46	69	115
9	R101	973	40	60	100
10	R101	2.776	114	170	284
11	ZBI Regiofonds	740	31	46	77
12	R101	1.175	53	72	125
13	R101	2.465	106	148	254
14	R101	2.300	99	132	231
15	ZBI Regiofonds	2.810	124	171	295
16	R101	2.200	96	133	229
17	R101	2.370	102	132	234
	Summe	35.909	1.458	1.950	3.408
	davon ZBI Regiofonds	7.910	348	481	829
	davon R101	27.999	1.110	1.469	2.579

Nr.	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[17]	Restnutzungsdauer in Monaten
1	ZBI Regiofonds	10,32	115	72
2	ZBI Regiofonds	10,60	115	72
3	R101	10,31	108	72
4	R101	6,69	120	59
5	R101	5,66	120	46
6	R101	6,10	120	46
7	ZBI Regiofonds	10,62	98	72
8	R101	10,25	120	72
9	R101	10,25	120	72
10	R101	10,25	120	72

Nr.	Gesellschaft	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten[17]	Restnutzungsdauer in Monaten
11	ZBI Regiofonds	10,45	119	72
12	R101	10,63	120	57
13	R101	10,30	120	63
14	R101	10,04	103	72
15	ZBI Regiofonds	10,48	120	70
16	R101	10,42	120	69
17	R101	9,87	105	72
	Summe	9,5		
	davon ZBI Regiofonds	10,5		
	davon R101	9,2		

Nr.	Gesellschaft	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI Regiofonds	17	103
2	ZBI Regiofonds	11	63
3	R101	56	337
4	R101	39	194
5	R101	6	22
6	R101	5	19
7	ZBI Regiofonds	24	141
8	R101	11	69
9	R101	10	60
10	R101	28	171
11	ZBI Regiofonds	8	47
12	R101	12	59
13	R101	25	133
14	R101	27	161
15	ZBI Regiofonds	29	172
16	R101	23	132
17	R101	27	160
	Summe	358	2.043

Nr.	Gesellschaft	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
	davon ZBI Regiofonds	89	526
	davon R101	269	1.517

[17] Die Nutzungsdauer beträgt grundsätzlich 10 Jahre, jedoch maximal bis zum Laufzeitende des AIF.

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2020 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2020 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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufende Anteile	30.538	30.538	30.538	30.538
Anteilswert (NIW) in EUR	793,22	805,64	867,83	898,80

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 6,4% (Vorjahr 13,1 %)[18] 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 0,8 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 3,0% (Vorjahr 2,9%)[18].

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%).

Die KVG hat im Geschäftsjahr für den Erwerb von Vermögensgegenständen gegenüber der Immobilien-Gesellschaft und dem AIF keine Verwaltungsvergütung für Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung berechnet (Vorjahr 100 TEUR). Dies entspricht im Vorjahr 0,4% des durchschnittlichen NIW.

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.

[18] Abweichung zur %-Angabe im Jahresbericht des Vorjahres resultiert aus der Einbeziehung der Kreditzinsen

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

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.

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. Die Auszahlungen sollten jährlich zum 31.03. (für die Monate Januar bis April), zum 31.07. (für die Monate Mai bis August) und zum 30.11. (für die Monate September bis Dezember) eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zu den Auszahlungsterminen 31.03. sowie 31.07. (Zeitraum 01.01.2020 bis 31.08.2020) Zahlungen in Höhe von jeweils 1,5% (anteilig auf 4,5% p.a.) des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Die geplante Auszahlung zum 30.11.2020 (Zeitraum 01.09.2020 bis 31.12.2020) wurde ausgesetzt. Ab dem Geschäftsjahr 2021 sollen die Auszahlungen bis auf weiteres in Höhe von 1,25% p.a. wiederaufgenommen werden. Weitere Angaben zur Aussetzung der Auszahlung werden unter Ziffer II.C.2 Geschäftsverlauf auf Seite 30 gemacht. Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2020	2014-2019	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
Betrag	916.140,00	4.389.112,97	5.305.252,97

(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 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	2020 in %	2015-2019[19] %	Gesamt in %
Entnahmen	3,0	19,5	22,5
anrechenbare Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	3,0	19,5	22,5

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 bzw. 30.10.2020 der Vorbehalt der Nachprüfung nach § 164 Absatz 3 AO für die Jahre 2013 und 2014 sowie 2015 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.

[19] 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 GmbH,

bis 22.03.2021 firmierend unter 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 Fabian John,

Herr Dirk Meißner (bis 25.03.2020),

Herr Christian Reißing,

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (ab 23.09.2020)

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 wäre deshalb im Jahr 2021 vorgesehen gewesen. Nachdem die im Juni 2021 geplante Gesellschafterversammlung infolge der Coronavirus-Pandemie durch die Bundes- und Länderregierungen veranlassten Maßnahmen nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden kann, wird im schriftlichen Verfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020 auch ein Beschlussantrag zur Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Gremiums um ein weiteres Jahr zur Abstimmung gestellt.

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 2020 im Rahmen von drei Sitzungen (ordentliche Sitzungen am 19.05.2020, am 10.09.2020 sowie außerordentliche Sitzung am 26.11.2020) über die Entwicklung des AIF informiert. Wegen der Coronavirus-Pandemie fanden die Sitzungen nicht als Präsenzveranstaltungen, sondern als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 25.05.2021

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH persönlich haftende Gesellschafterin

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

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 gemäß Gesellschaftsvertrag befristet bis zum 31.12.2026. Um eine mindestens 10-jährige Haltedauer aller Fondsimmobilien zu erreichen und damit den Veräußerungsgewinn steuerfrei vereinnahmen zu können, ist ein Verkauf der Immobilien erst zum 31.12.2028 zielführend und so in der Fondsplanung vorgesehen. Danach schließt sich die Liquidationsphase an, in welcher der Fonds abgewickelt wird.

d) Gesellschafter, Gesellschaftskapital und umlaufende Anteile

		Kapital per 31.12.2020 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 27 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 R101, 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 R101 ist dem Geschäftsbesorgungsvertrag beigetreten.

Mit Nachtrag Nummer 4 wurde im Berichtsjahr die Fälligkeit der Gebühr für Transaktionsberatungsleistungen An- und Verkauf (ursprünglich bei Kaufvertragsabschluss, neu bei Besitzübergang der erworbenen Immobilien) im Geschäftsbesorgungsvertrag geändert.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat seit 10.10.2014 die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis der BaFin zur Verwaltung und zum Vertrieb von AIFs.

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

Nr.	Vertrag vom	Vertrag über	Auslagerung auf Ebene	Auslagerungsbeginn
3	26.06.2019	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	12.11.2015	Laufendes Management von Darlehensverträgen[20]	AIF	12.11.2015
5	03.12.2018	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF	01.01.2018
6	05.02.2015	Datenschutz-Beauftragter[20]	KVG	01.02.2014
7	05.02.2015	Geldwäsche-Beauftragter[20]	KVG	01.01.2014
8	09.11.2020	IT-Betrieb[20]	KVG	01.01.2020
9	05.02.2015	Informationssicherheitsbeauftragter[20]	KVG	01.02.2014
10	30.10.2015	Compliance-Beauftragter[20]	KVG	01.09.2015
11	26.01.2017	Interne Revision[20]	KVG	01.01.2017

Für den AIF wurden folgende Verträge neu vereinbart:

• Lfd. Nummer 8: Mit Vertragsdatum 09.11.2020 hat die KVG mit der ZBI Immobilien AG einen neuen IT Geschäftsbesorgungsvertrag (Rahmenvertrag) mit Wirkung zum 01.07.2020 geschlossen sowie an aktuelle Bedingungen angepasst. Der ursprüngliche Vertrag vom 21.01.2020 (Vertragsbeginn 01.01.2020) wurde in diesem Zuge aufgehoben.

[20] Kostenträger ist die KVG

(6) Vergütungen

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

Nr.21	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung[22] (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[22] (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktion Verkauf[22] (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[22]	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[22]	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.

Nr.21	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
6	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (2% p.a. bis 31.12.2014 und 6% p.a. ab 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals), übersteigt, jedoch höchstens bis zu 6% des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode 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 ein geholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

[21] 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

[22] Seit dem 01.01.2018 sind die Vergütungen Nr. 1-5 durch die Neufassung des § 4 Nr. 8h UStG umsatzsteuerfrei abzurechnen. Die dargestellten Vergütungssätze berücksichtigen dies.

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 33 unter II.D Ereignisse nach Bilanzstichtag dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft R101 beteiligt, welche das Eigentum an 255 Mieteinheiten (davon 238 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 18.317 m^2 (davon 15.918 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 m2 (davon 5.217 m^2 Wohn- und 824 m^2 Gewerbefläche).

Die Abweichung in der Gesamtwohnfläche (-7m^2 gegenüber dem Vorjahr) der Immobiliengesellschaft R101, resultiert aus der Neuberechnung der Wohnfläche für eine Dachgeschosswohnung gemäß Wohnflächenverordnung in dem Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16 sowie der Erweiterung einer Wohneinheit in dem Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69 im Zuge einer Wohnungssanierung.

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:

14 Region	Verkehrswert in TEUR 31.12.2020	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2020
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	44.560	35.909	19,63	15,77
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	27.160	21.079	21,19	16,48

Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor zum 31.12.2020 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 31.12.2019 16,41).

(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 31.12.2020	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2020	Summe Einheiten 31.12.2019	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 dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Region	Anzahl Einheiten 31.12.2020	GG DZ LS 31.12.2019
WOHNEN		
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	327	327
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	174	174
GEWERBE		
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	21	21
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	9	9
SUMME GESAMT	348	348

Region	Ø- Miete / m^2 31.12.2020	ø-Miete / m^2 31.12.2019	Vermietungsstand (m^2) in % 31.12.2020	Vermietungsstand (m^2) in % 31.12.2019
WOHNEN	in EUR	in EUR		
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fonds-bestand)	7,79	7,53	95,3	94,2
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	8,38	8,32	95,4	94,1
GEWERBE				
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fonds-bestand)	9,28	9,24	87,1	86,5
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	8,00	7,95	100,0	100,0
SUMME GESAMT	7,97	7,74	94,3	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:

	2020 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.	2019 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	291	11,95	233	9,55
Sanierung / Modernisierung	952	39,08	3.488	143,15
Summe (Aufwand)	1.243	51,03	3.721	152,70

	2020 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.	2019 in TEUR	entspricht EUR / m² p.a.
Aktivierte Kosten	0	0,00	0	0,00
Summe	1.243	51,04	3.721	152,70

In folgenden Objekten wurden wesentliche Sanierungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR durchgeführt:

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Fürth, Moststraße 25	Dachgeschossausbau und Umbau der leerstehenden Flächen im 3.OG nebst Brandschutzmaßnahmen	223
Schwaig bei Nürnberg, Am Steigacker 22,24	Umfangreiche Sanierungen von zwei Wohneinheiten	60
Fürth, Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17	Umfangreiche Sanierungen von Wohneinheiten sowie brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses	160
Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44	Abschluss der im Vorjahr begonnenen umfangreichen energetischen Sanierungen (Fassadendämmung, Einbau eines Blockheizkraftwerkes etc.), Fertigstellung der neu errichteten Feuerwehrzufahrt	328
Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a	Umbau leerstehender Gewerbeeinheiten in 5 Wohneinheiten	143

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 %	Ablaufzinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
1	R101	Fürth, Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17	1.000	0,85	Endfällig	30.12.2026	30.12.2026

Das aufgeführte Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR wurde planmäßig zur Deckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Großsanierungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien neu aufgenommen.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	700	2,88	698	2,96
Langfristig (länger als fünf Jahre)	23.605	97,12	22.849	97,04
Summe	24.305	100,00	23.547	100,00

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen in Höhe von 1,27% p.a. hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,28% p.a.) durch die unter dem vorigen Abschnitt beschriebenen neuen Vereinbarungen reduziert.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wurde für das Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17 im Jahr 2020 ein Darlehen aufgenommen und valutiert (siehe voriger Abschnitt), so dass sich der Nominal- und der Effektivbetrag entsprechend erhöhten.

Außerdem erfolgte im Berichtsjahr für das bei der Bayerische Landesbodenkreditanstalt / Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 1,5 Mio. EUR zur Finanzierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 44 im Jahr 2019 aufgenommene Darlehen der Abruf der restlichen Kreditmittel in Höhe von etwa 500 TEUR, mit einer Erhöhung der Effektivdarlehenssumme um diesen Betrag. Ein zu hoch gewährter Förderzuschuss über etwa 17 TEUR (von den im Vorjahr vereinnahmten 335 TEUR) wurde 2020 direkt im Rahmen der Darlehensrestauszahlung verrechnet, da eine Erweiterung der Balkonanlage und somit der Wohnfläche am Objekt nicht erfolgte.

Zum Berichtsstichtag sind, mit Ausnahme des Objektes Nürnberg, Obere Baustraße, welches als Sicherheit für das KFW-Darlehen des Objektes Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23 dient, alle Objekte mit einer Fremdfinanzierung unterlegt.

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 52,84% (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 31.12.2020 in %	Fläche 31.12.2019 in %	Einheiten 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2019 in %
Gesamtbestand	94,3	93,2	95,7	94,5

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2020 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaften befindlichen Objekte beträgt 2,3 Mio. EUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 4,1% 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 31.12.2020 in EUR / m^2	Wohnen 31.12.2019 in EUR / m^2
Gesamtbestand	7,79	7,53

	Gewerbe 31.12.2020 in EUR / m^2	Gewerbe 31.12.2019 in EUR / m^2	Gesamt 31.12.2020 in EUR / m^2	Gesamt 31.12.2019 in EUR / m^2
Gesamtbestand	9,28	9,24	7,97	7,74

e) Liquidität

Eine Ende 2020 geplante Nachfinanzierung von Objekten in Nürnberg im Umfang von 700 TEUR wurde von der finanzierenden Bank nicht bewilligt. Auf Basis der rollierenden Fondsplanung hat dies im November 2020 zu einer Maßnahme zur Liquiditätsvorsorge mit dem Ziel der Sicherung der Fondsgesellschaft geführt. Demnach musste die für Ende November 2020 geplante Auszahlung (Auszahlungszeitraum September bis Dezember 2020) in Höhe von 1,5% des Kommanditkapitals (458 TEUR) an die Anleger ausgesetzt werden.

Auf Basis von verschiedenen möglichen Szenarien zur Fondsentwicklung wurde eine Vorgehensweise festgelegt. Demnach wurde die Möglichkeit zur Liquiditätssteuerung durch Aufnahme weiterer Fremdmittel in der weiteren Fondsplanung reduziert. Im Ergebnis lässt die Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsrücklage, die Wiederaufnahme der Auszahlungen ab dem Jahr 2021 bis auf Weiteres in reduzierter Höhe von 1,25% p.a. des Kommanditkapitals zu.

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 1,8 Mio. EUR. Die Gelder werden insbesondere für die Fertigstellung der laufenden Großsanierungsmaßnahmen benötigt.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verminderte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres um 379.417,00 EUR von 24.602.759,34 EUR auf 24.223.342,34 EUR. Der Rückgang ergibt sich aus Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen) in Höhe von 916.140,00 EUR, denen ein positives Jahresergebnis in Höhe von 536.723,00 EUR gegenübersteht.

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

g) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Aufgrund der Coronavirus-Krise und den ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie wurde die für den 23.06.2020 terminierte ordentliche Gesellschafterversammlung abgesagt. Anstelle dessen wurden alle Anleger mit Schreiben vom 27.05.2020 im Rahmen der im schriftlichen Verfahren durchgeführten Gesellschafterversammlung über den aktuellen Stand ihrer Beteiligungen informiert.

Dort erfolgten diverse Beschlussfassungen der Gesellschafter, u.a. zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019. Die Befürwortung und Feststellung ist der Niederschrift über die Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welche mit Schreiben vom 14.08.2020 an alle Anleger versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer zehn Jahre anhaltenden Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens in die nach der globalen Finanzkrise 2009 zweitstärkste Rezession der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland gerutscht. Nachdem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnet hat, erlitt die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal einen historischen Einbruch von 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und von 11,3% im Vergleich zum zweiten Quartal 2019. Im dritten Quartal nahm die Konjunktur im Zuge des geringeren Infektionsgeschehens und der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen wieder an Fahrt auf und verzeichnete ein Wachstum um 8,5%, das im vierten Quartal aufgrund wieder stark steigender Infektionszahlen und einer erneuten Verschärfung der Eindämmungsmaßnahmen jedoch weitgehend zum Stillstand kam und nur noch ein Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal erreichte.

Insgesamt verzeichnete das reale BIP in Deutschland nach letzten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 trotz umfangreicher fiskal- und geldpolitischer Unterstützungsmaßnahmen der Europäischen Union und der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesregierung und der Bundesländer gegenüber dem Vorjahr einen Einbruch von 4,9% (kalenderbereinigt 5,3%), von dem fast alle Wirtschaftsbereiche mit Ausnahme der Bauinvestitionen (+ 1,5%) und die Konsumausgaben des Staates (+3,4%) betroffen waren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung um 9,7% und im zusammengefassten Dienstleistungsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 6,3% unter dem Vorjahresniveau. Auch der Außenhandel musste mit einem Minus von 9,9% bei den Exporten und 8,6% bei den Importen einen äußerst starken Rückgang hinnehmen. Bei privaten Konsumausgaben, die im Vorjahr noch eine starke Konjunkturstütze waren, lag das Minus bei 6,0%.

Der Arbeitsmarkt stellte sich auch dank des umfangreichen Einsatzes der Kurzarbeit im Vergleich zur Wirtschaftsleistung als relativ robust dar. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember bei 44,68 Mio. und damit um 756 Tsd. unter dem Vorjahreswert, was einen Rückgang um lediglich 1,7% bedeutet. Die Zahl der Kurzarbeiter belief sich im Dezember nach hochgerechneten Daten der Bundesanstalt für Arbeit auf 2,39 Mio. und war damit weit entfernt von den fast sechs Millionen im April 2020. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9%, was einen Anstieg um 0,9%-Punkte gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 nur noch geringfügig um 0,5% (Vorjahr 1,4%). Die niedrige Inflationsrate ist insbesondere auf Preisrückgänge bei Energieprodukten im ersten Halbjahr 2020 infolge des Ölpreisverfalls auf dem Weltmarkt sowie die temporäre Herabsetzung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen. Seit Juli 2020 wurden mit Ausnahme des Monats August negative Inflationsraten ermittelt (Dezember -0,3%).

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank blieb angesichts der Corona-Krise und der rückläufigen Inflationsrate auch im Jahr 2020 extrem expansiv ausgerichtet, so dass die Kapitalmarktzinsen auf historisch niedrigem Niveau verharrten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Wohnungsmärkte konnten sich im Jahr 2020 der Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Lediglich im Zeitraum April und Mai 2020 kam es im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown aufgrund der verordneten Kontaktbeschränkungen und großer Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt zu einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Transaktionen. Mit der Lockerung der Beschränkungen stiegen die Transaktionszahlen und das Umsatzvolumen wieder schrittweise an. Insgesamt konnte somit im Jahr 2020 nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Transaktionsvolumen von 20,8 Mrd. EUR erreicht und der Vorjahreswert um 1,3 Mrd. EUR übertroffen werden. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch ADO Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR herausrechnet, verbleibt ein nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im langjährigen Vergleich überdurchschnittlicher Umsatz von 14,8 Mrd. EUR, der sich mit 6,7 Mrd. EUR auf das erste Halbjahr und mit 8,1 Mrd. EUR auf das zweite Halbjahr verteilt.

Auch bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien hat die Corona-Krise bisher kaum Auswirkungen gezeigt. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,5%. Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen stiegen dabei um 6,7% (Vorjahr 6,2%). In den sieben großen Metropolstädten verlief das Preiswachstum erneut moderater als im Gesamtdurchschnitt. Insgesamt erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise dort um 4,7%. Trotz zunehmend stagnierender Mieten blieben Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen auch in diesen Städten für Investoren interessant und verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg von 4,5% gegenüber dem Vorjahr.

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 5,0%, verglichen mit 5,5% im Vorjahr, eine sich leicht abschwächende Preisdynamik auf. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,4% (Vorjahr 3,6%) und bei Bestandsbauten um 2,3% (Vorjahr 2,5%) angezogen haben. Der Trend sinkender Anfangsrenditen bei Wohninvestments hat sich dadurch fortgesetzt.

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 (Kaufpreise inklusive geplantem Erhaltungsaufwand) unverändert.

Im Bereich der Bewirtschaftung konnte in dem Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44, die im Juni 2019 begonnene energetische Sanierung zur Jahresmitte 2020 und die weiteren Maßnahmen zum Jahresende 2020 abgeschlossen werden. Der Versand der Mieteranschreiben für die Modernisierungsumlage (etwa 47 TEUR p.a.) ist im Spätsommer letzten Jahres nach Vorlage und Prüfung aller Rechnungen erfolgt, hat jedoch zu zahlreichen Widersprüchen aus der Mieterschaft geführt. Deshalb wurde die zum 01.12.2020 angekündigte Mieterhöhung zurückgezogen. Nach entsprechender Aufbereitung der Kosten und Wertermittlung wird diese erneut im Jahr 2021 gegenüber den Mietern geltend gemacht.

Bei dem Objekt Fürth, Moststraße 25, handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt, so dass alle baulichen Veränderungen mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen sind. Dies führt neben höheren Kosten unter anderem auch zu einer Verlängerung der Bauzeit bis voraussichtlich Mitte 2021. Im Berichtsjahr 2020 konnte mit dem Dachgeschossausbau und dem Umbau der leerstehenden Flächen im 3. Oberschoss begonnen werden.

In Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a, wurde im Berichtsjahr mit dem Umbau der leerstehenden Gewerbeeinheiten in fünf Wohnungen begonnen, da sich der gewerbliche Vermietungsmarkt am Standort schwierig gestaltet. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist im 2. Quartal 2021 geplant.

Die Jahresnettokaltmiete entwickelte sich durch Mieterhöhungsverfahren, Neuvermietungen zu Marktpreisen und Entwicklung des Vermietungsstandes weiter nach oben. Im Vergleich zum individuellen Zeitpunkt der Objektankäufe wurde die Miethöhe aller Objekte bis zum Monat Dezember 2020 von 1,8 Mio. EUR auf 2,3 Mio. EUR und somit um insgesamt 24,5% gesteigert.

Die im Eigentum des AIF bzw. der Immobilien-Gesellschaft R101 zum 31.12.2020 befindlichen Objekte waren mit Ausnahme des Objektes Nürnberg, Obere Baustraße 16, mit einer Fremdfinanzierung unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds unterlegt. Das Objekt Nürnberg, Obere Baustraße 16, dient als Sicherheit für das KfW-Darlehen Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23, so dass keine Fremdfinanzierungsaufnahme für dieses Objekt vorgesehen ist.

Die Liquiditätsplanung sah in diesem Jahr verschiedene Fremdkapitalaufnahmen vor, welche beginnend mit dem Abschluss eines Darlehensvertrages für das Objekt Fürth, Schwabacher Straße / Amalienstraße sowie weiteren Abrufen von Sanierungsdarlehen zunächst planmäßig umgesetzt werden konnten.

Der geplanten Fremdkapitalaufnahme in Form einer Nachfinanzierung in Höhe von 700 TEUR des Windsor-Portfolios (Nürnberg, Bärenschanzstraße 121, Dallingerstraße 32 und Denisstraße 14,16) zum Jahresende wurde seitens der Bank überraschenderweise nicht stattgegeben. In Anwendung der rechtlich vorgegebenen Vorsorgepflicht Liquidität des Fonds im Interesse der Anleger zu sichern und eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten musste die Auszahlung an die Gesellschafter (1,5% des Kommanditkapitals) zum 30.11.2020 als Maßnahme des Liquiditätsmanagements ausgesetzt werden. Im Hinblick auf einen konservativen Planungsansatz wird in den kommenden Jahren nicht mit der Möglichkeit von weiteren Nachfinanzierungen gerechnet, so dass ab dem Jahr 2021 die Auszahlungen bis auf Weiteres in reduzierter Höhe von 1,25% p.a. des Kommanditkapitals wiederaufgenommen werden sollen.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 ausgewiesene positive Gesamtergebnis in Höhe von 537 TEUR setzt sich zusammen aus einem realisierten Verlust in Höhe von 895 TEUR (Vorjahr 2,3 Mio. EUR) und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,7 Mio. EUR).

Das realisierte Ergebnis ist aufgrund der abgeschlossenen energetischen Sanierung der Immobilie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 durch einen deutlichen Rückgang der Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen von 1,9 Mio. EUR (nach Abzug eines Tilgungszuschusses von 335 TEUR) im Vorjahr auf 460 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr gekennzeichnet. Aus dem Immobilienbestand wurde ein Bewirtschaftungsüberschuss nach Zinsen von 221 TEUR erzielt, der sich damit im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert hat, während sich die laufenden Fondskosten um 21 TEUR auf 656 TEUR reduziert haben.

Das aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft und der Beteiligung an der R101 zu Verkehrswerten sowie aus planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten für die Immobilien der Gesellschaft resultierende, positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. EUR ist, wie im Vorjahr, auf Wertsteigerungen beim Immobilienbestand des AIF und der Objektgesellschaft R101 zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Zum 31.12.2020 beläuft sich bei einer Bilanzsumme von 30,5 Mio. EUR das Eigenkapital der Gesellschaft auf 24,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 79% (Vorjahr 81%).

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 bisher an die Kommanditisten prospektgemäß geleisteten Kapitalrückzahlungen (Zwischenentnahmen) von 5,3 Mio. EUR und der negativen Summe der bisher realisierten und nicht realisierten Ergebnisse von 2,5 Mio. EUR ergibt.

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden langfristige Bankdarlehen in Höhe von 5,8 Mio. EUR aufgenommen. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 502 TEUR.

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 hat der AIF nicht aktivierungsfähige Investitionen in die Sanierung und Modernisierung getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf insgesamt 460 TEUR (Vorjahr 2,2 Mio. EUR) und bei der Beteiligungsgesellschaft R101 auf 493 TEUR (Vorjahr 1,3 Mio. EUR). In Immobilienankäufe wurden, wie im Vorjahr, keine Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über liquide Mittel von 232 TEUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR). Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten unter Berücksichtigung der Aussetzung der zum 30.11.2020 geplanten Auszahlung an die Anleger - sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaft - sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Wesentliche Vermögensposten des AIF sind die Beteiligung an der Objektgesellschaft R101 mit einem Verkehrswert von 20,6 Mio. EUR und der eigene Grundbesitz mit einem Verkehrswert von 9,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Verkehrswerte der genannten Vermögensposten um 1,1 Mio. EUR erhöht.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geprägt durch über den Planansätzen liegenden Sanierungskosten und einer Reduzierung der Fremdkapitalaufnahmen. Dies führte dazu, dass die für Ende November 2020 geplante Auszahlung an die Fondsanleger ausgesetzt und die prospektgemäße Auszahlung für 2021 von 4,5% auf 1,25% der Zeichnungssumme reduziert werden musste. Die Auszahlung für das Jahr 2021 in Höhe von 1,25% der Zeichnungssumme erfolgte als Einmalzahlung zum 31.03.2021.

e) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Im nachfolgenden Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des laufenden Jahres bis einschließlich zum 01.05.2021 enthalten. Stichtagsbezogene Auswertungen beziehen sich auf den 30.04.2021.

a) Finanzierung

Im laufenden Jahr wurden folgende Darlehensverträge neu abgeschlossen:

Immobilien-Gesellschaft	Objekt	Nominalbetrag In TEUR
R101	Fürth, Lange Straße 76	1.000

Immobilien-Gesellschaft	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehensvertrag
R101	0,912	2,00 ab 30.04.2021	30.04.2026	30.04.2026

Bei dem Darlehen handelt es sich um eine Nachfinanzierung des Objektes Fürth, Lange Straße 76. Der Vertrag wurde im März 2021 abgeschlossen. Die Valutierung der Darlehenssumme erfolgte zum 25.03.2021. Bislang bestand ein im Zuge des Objektankaufes aufgenommenes Darlehen über eine Summe von 3,5 Mio. EUR (nominal/effektiv).

b) Liquidität / Auszahlungen an die Gesellschafter

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wurde zur Liquiditätsvorsorge bis auf Weiteres eine Auszahlungsreduzierung auf 1,25% p.a. des Kommanditkapitals festgelegt. Die Entscheidung beruht im Wesentlichen auf der Reduzierung der während der Fondslaufzeit bisher in der Liquiditätsplanung vorgesehenen Fremdkapitalaufnahmen (Nachfinanzierungen) und einer Erhöhung der zukünftig mit einem höheren Planungsansatz eingeflossenen Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen des Objektbestandes. Die Auszahlung für das Jahr 2021 wurde in einer Zahlung und damit in Höhe von 1,25% der Zeichnungssumme zum 31.03.2021 durchgeführt.

Im Zuge der rollierenden Fondsplanung wird die Höhe der möglichen Auszahlungen einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Ziel ist es, unter Betrachtung aller aktuellen sich jedoch marktbedingt auch verändernden Parameter bis zum Ende der Fondslaufzeit eine Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit das bestmögliche Anlageergebnis zu erreichen. Die Anleger wurden mit Kundeninformationsschreiben vom 15.03.2021 informiert.

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

E. Risikobericht

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

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang.

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 im Hinblick auf die Entwicklung der Mietrückstände insgesamt als mittel einzustufen. Angaben hierzu finden Sie auf Seite 40 unter Punkt II.G.2.C) Aktuelles Risikoprofil.

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 seine Zahlungsverpflichtungen in der absehbaren Zukunft erfüllen kann.

Regelmäßig werden für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen werden seit 31.10.2020 zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind aufgrund von erhöhten Investitionskosten in Großsanierungsprojekten und nicht realisierten geplanten Nachfinanzierungen insgesamt als mittel einzustufen.

Die im Berichtsjahr getroffenen Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung sind auf Seite 28 II.B.e) Liquidität sowie Seite 30 II.C.2 Geschäftsverlauf näher beschrieben.

c) Marktpreisrisiken

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

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.

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 zu 97,1% (nominal) 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.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als gering einzustufen.

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. Zudem ist ein Ad Hoc Meldeprozess zum frühzeitigen Erkennen von potentiellen Risiken implementiert.

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.

Die Operationellen Risiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

3. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Nach einer Erhöhung der Rückstände im AIF sind die Adressausfallrisiken als mittel einzustufen. Aufgrund von möglichen zukünftigen Liquiditätsengpässen, die bereits zu Liquiditätsvorsorgemaßnahmen in Form der geänderten Auszahlungen an die Anleger geführt haben, besteht ein mittleres Liquiditätsrisiko. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Corona- Pandemie als mittel zu bewerten. Es ergibt sich eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Prognosebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Belastbare Prognosen für das Wirtschaftswachstum sind derzeit aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und der nicht vorhersehbaren Dauer und Auswirkungen des zweiten Lockdowns äußerst schwierig. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Ende Januar vorgestellten Jahreswirtschaftsbericht 2021 für das laufende Jahr mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0% und reduzierte damit die Wachstumsprognose von 4,4% aus ihrer Herbstprojektion deutlich. Erwartet werden außerdem eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und eine leicht sinkende Arbeitslosenquote von 5,8%. Die Wirtschaftsleistung der Vor-Corona-Zeit soll bis zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

Etwas optimistischer ist der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner am 17.03.2021 veröffentlichten Konjunkturprognose 2021 / 2022. Nach einem Lockdown-bedingten Rückgang im ersten Quartal 2021 soll das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Gesamtjahr 2021 um 3,1% wachsen und im Jahr 2022 ein Wachstum um 4,0% (kalenderbereinigt 4,1%) erreicht werden. Begründet wird diese Erwartung vor allem mit einer Normalisierung des privaten Konsums

durch beschleunigte Impffortschritte und der damit verbundenen Eindämmung der Pandemie und einer fortschreitenden Erholung der Weltwirtschaft. Sollte es aber aufgrund einer dritten Infektionswelle zu weiteren Einschränkungen und Betriebs- oder Grenzschließungen kommen, besteht nach Einschätzung des Sachverständigenrats das Risiko einer deutlich schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung.

In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten weiterhin von einer stabilen bis positiven Entwicklung aus. Begründet wird diese Erwartung z.B. durch den Immobiliendienstleister CBRE mit einem hohen Investoreninteresse für deutsche Wohninvestments aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, geringerer Leerstände, unzureichender Neubauaktivitäten und des weiterhin günstigen Zinsumfeldes, von dem trotz derzeit steigender Inflationsraten und Anleiherenditen auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung in seiner Konjunkturprognose 2021 / 2022 ausgeht. Vor dem Hintergrund des in den Top-Städten stetig knapper werdenden Wohnungsangebotes und stagnierender bzw. verlangsamter Mietzuwächse stehen nach Einschätzung von CBRE Regionen außerhalb der engeren Verflechtungsräume der Metropolen, die eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung vorweisen können, zunehmend im Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

2. Entwicklung des ZBI Regiofonds

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

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

Am Standort Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a wurde in 2020 mit dem Umbau der beiden leerstehenden Gewerbeflächen in fünf Wohnungen begonnen. Mitte April 2021 konnten bereits drei Einheiten fertiggestellt werden, die anderen beiden Wohneinheiten sollen im 2. Quartal 2021 abgeschlossen sein. Aufgrund der baulichen Beeinträchtigungen starten die Vermietungsaktivitäten erst mit Abschluss aller Baumaßnahmen, mithin im 2. Quartal 2021.

Im Objekt Nürnberg, Dallingerstraße 32 steht eine Wohneinheit leer, welche umfangreich saniert werden muss.

Für eine leerstehende Wohneinheit in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, wurden zum Stichtag 31.12.2020 Angebote für die Sanierung eingeholt. Die Sanierung ist im 2. Quartal geplant, so dass eine Wiedervermietung ab 01.06.2021 prognostiziert wird.

Nachdem im Objekt Fürth, Moststraße 25, im Dezember 2020 mit den Abriss- und Zimmererarbeiten begonnen wurde, wurde im März 2021 die Umsetzung des Innenausbaus auf den Flächen im 3. Ober- und Dachgeschoss sowie die Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsarbeiten begonnen. Die Erneuerung der Heizungsanlage wird ab Ende Mai 2021 umgesetzt. Der Abschluss der Maßnahme ist im August 2021 vorgesehen. Mitte Juli 2021 kann mit entsprechenden Vermietungsaktivitäten begonnen werden, um möglichst nahtlos an die Beendigung der Sanierung entsprechende Mieteinnahmen zu generieren.

Nach Abschluss aller laufenden Großprojekte geht man mit heutigem Stand davon aus, dass für den Fonds ausschließlich Basisinstandhaltungs- und Bewirtschaftungsthemen maßgeblich sein werden.

Ziel ist es, die Vermietungsstände und Durchschnittsmieten weiter zu entwickeln und so den Wert der Immobilien zu steigern. In der aktuellen Fondsplanung wurde eine Mietsteigerung von 1,5% p.a. berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Ziels ist unter anderem die Umsetzung und Beendigung der im Bericht dargestellten Wohnungs- und Gebäudesanierungen vorgesehen, aber auch die Ausnutzung der gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren. Im laufenden Jahr soll außerdem das Mieterhöhungsverfahren zur Modernisierungsumlage in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße zur Entwicklung der Mieteinnahmen beitragen.

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronavirus-Pandemie besteht das Risiko, dass diese Strategie nicht oder nur teilweise umgesetzt und infolge dessen die ursprüngliche Fondsprognose nicht oder nur teilweise erreicht werden kann. Die Fondsverwaltung begegnet dem mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und ergreift - soweit möglich - erforderliche Maßnahmen.

Im Jahr 2021 wird das Objekt Fürth, Lange Straße 76, unter Ausnutzung der gesetzlichen Belastungsquote mit einer Nachfinanzierung (1 Mio. EUR) unterlegt.

Gemäß Fondsprospekt sind Auszahlungen in Höhe von 4,50% p.a. auf das Kommanditkapital für das Geschäftsjahr 2021 prognostiziert. Höhere Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen sowie eine Reduzierung der während der Fondslaufzeit geplanten Fremdkapitalaufnahmen erforderten eine Anpassung der Höhe der Auszahlungen, um eine ordnungsgemäße Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft zu gewährleisten, die Substanz der Gesellschaft zu erhalten und damit Schaden vom Fonds und den Anlegern abzuwenden. Die Auszahlung an die Anleger für das gesamte Jahr 2021 in Höhe von 1,25% der Zeichnungssumme erfolgte zum 31.03.2021.

Die Fondsverwaltung geht insgesamt von einer gleichlaufenden Entwicklung des ZBI Regiofonds im Geschäftsjahr 2021 aus, sofern die auf Seite 40 II.G.2.c) Aktuelles Risikoprofil 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	395.723,90 EUR

Gesellschaft	Leistung	Betrag
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	60.406,23 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	Komplementärin	1.800,00 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	Geschäftsführende Kommanditisten	1.800,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	67.871,14 EUR
Summe		527.601,27 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	5.963.916,96 EUR
Davon feste Vergütungen	5.601.950,29 EUR
Davon variable Vergütungen	361.966,67 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	110
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der 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	1.700.791,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.489.041,52 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	211.750,19 EUR

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	Vertragsabschluss über die Erbringung von IT-Dienstleistungen	Seite 23 unter II.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unteranderem beim • Ankaufsfaktor • Belastungsgrenze • Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung • Vermietungsquote • Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen Die vorgenannten Faktoren haben teilweise gegenläufige Auswirkungen und unterliegen Veränderungen. Ziel des Fondsmanagements ist eine Steuerung der Faktoren zur Erreichung der angestrebten Zielrendite.	Ausführungen zu Ankaufsfaktor Seite 25 unter II.B.a)(1) Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 27 unter II.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 27 unter II.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierung sstruktur Vermietungsquote Seite 27 unter II.B.d)(1) Vermietungsstand Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen Seite 26 unter II.B.a)(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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 (36,5%), Fürth (24,4%) 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 = 26,1%). Die Objekte werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum 31.12.2020 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert laut Gutachten der insgesamt 17 zum 31.12.2020 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien konnte um 1,4 Mio. EUR auf 44,6 Mio. EUR (Stichtag 31.12.2020) gesteigert werden. Der Leerstand der Fondsobjekte lag zum Stichtag 31.12.2020 bei 4,3% (Basis vermietbare Einheiten). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag (5,5%) ist der Leerstand demnach gesunken. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und die laufenden Nachvermietungsaktivitäten fertig gestellter Wohnungseinheiten konnten zu einer Steigerung des Vermietungsstandes beitragen.

Zum 31.12.2020 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag über Bankguthaben in Höhe von 1,8 Mio. EUR, von welchen 91% bei Volksbanken belegen sind. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gegebenenfalls liquiditätssteigernde Maßnahmen ergriffen.

Im Berichtsjahr konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Der geplante Liquiditätszufluss aus Nachfinanzierungen, die durch Verkehrswertsteigerungen und durch eine vollständige Auslastung der Belastungsgrenze ermöglicht werden sollten, konnte im Geschäftsjahr nicht planmäßig umgesetzt werden. Zudem besteht durch mehrere Großsanierungsmaßnahmen (zum Beispiel: Fürth, Moststraße) ein erhöhter Liquiditätsbedarf im AIF. Die Sanierungsmaßnahmen bezwecken nach Fertigstellung eine positive Entwicklung der Mieteinnahmen. Aufgrund der Pflicht zur Liquiditätsvorsorge wurde daher im Geschäftsjahr 2020 die Auszahlung an die Anleger zum 30.11.2020 ausgesetzt. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve wurde die jährliche Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 auf 1,25% des eingezahlten Kommanditkapitals ohne Agio herabgesetzt (Planwert 2020: 4,5%). In diesem Zusammenhang wurden Szenarien berechnet, wie eine dauerhafte Stabilisierung der Liquidität gewährleistet werden kann.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Nach aktueller Einschätzung werden diese im Bereich Wohnen nur eingeschränkt spürbar sein, da es sich hier um einen Grundbedarf handelt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage für Mietimmobilien im mittleren Preissegment stabil bleibt. Aufgrund der Sicherung von Mietzahlungen im wohnwirtschaftlichen Bereich durch umfangreiche staatliche Sicherungsmaßnahmen bzw. Transferleistungen für private Haushalte dürften Wohnimmobilien mit der Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum in der aktuellen Situation weniger schwankungsanfällig sein. Welchen Einfluss die Coronavirus-Pandemie auf den AIF haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Realwirtschaft ab. 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. Derzeit sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrswerte des Fonds ersichtlich. Im Geschäftsjahr 2020 konnten die Verkehrswerte um 1,4 Mio. EUR gesteigert werden.

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 schlossen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 in Bezug auf Wohn- und Gewerbemietverhältnisse aus. Ferner war die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30.04.2021 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. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2019 sind die Rückstände um 2,5% der Sollmiete (Miete inklusive Nebenkosten) bzw. im Vergleich zum Vorjahresstand um 45,2% auf 224 TEUR angestiegen. Der Anteil der Ausbuchungen zur Jahresnettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten konnten jedoch von 1,7% (im Jahr 2019) auf 0,5% gesenkt werden. Mietstundungen in Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie wurden nur in sehr geringem Umfang angefragt. Diese liegen unter 0,9% in Bezug auf die gesamten Einheiten des AIF.

Für den AIF erfolgt ein enges Monitoring der Mieteingänge, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie und die grundsätzliche Liquiditätssituation des Fonds frühzeitig zu antizipieren und negativen Entwicklungen gegenzusteuern. Der AIF besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte hinweg. Hinzu kommt die Lage der Immobilien, überwiegend in einer prosperierenden Region, und insgesamt eine aktuell gute Vermietungsquote in der als robust eingeschätzten Anlageklasse Wohnen. Der Anteil gewerblicher Mieter im Portfolio ist gering. Es ist davon auszugehen, dass der AIF aufgrund seines Anlageschwerpunktes in der Anlageklasse Wohnen eine gute Resilienz aufweisen sollte.

d) Leverages

Leverage ist jede Methode, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht. Dies kann z. B. durch Kreditaufnahme erfolgen. Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Berechnung des Leverage gem. § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB zum Stichtag 31.12.2020:

	Bruttomethode	**Commitmentmethode**
Summe Vermögenswerte	30.497.780,80 EUR	30.497.780,80 EUR
Barmittel	231.845,62 EUR	kein Ansatz
Gesamtrisikowert	30.265.935,18 EUR	30.497.780,80 EUR
NIW	24.223.342,34 EUR	24.223.342,34 EUR

	Bruttomethode	Commitmentmethode
Leverage	124,95%	125,90%

Erlangen, den 25.05.2021

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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:

•ZBI Regiofonds - auf einen Blick

•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 2020 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 25. Mai 2021

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 25.05.2021

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Christian Reißing

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23.06.2021 festgestellt.