ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Glossar

ZBI Regiofonds - auf einen Blick

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

3. Angaben zur externen KVG

4. Angaben zur Verwahrstelle

5. Belastung mit Verwaltungskosten

B. Tätigkeitsbericht

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

D. Ereignisse nach Bilanzstichtag

E. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

F. Entwicklung des ZBI Regiofonds

II. 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

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 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).
EStG	Einkommensteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Immobilien-Gesellschaft	Ist eine Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft) der Fondsgesellschaft.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Kaufpreisfaktor	Der Kaufpreisfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises relativ zur Jahresnettokaltmiete an.

Kommanditist	Beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird (z. B. durch Entnahmen von nicht durch Gewinne gedeckten Beträgen).
Komplementär	Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der in der Regel zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Fondsverwaltung
NIW	Nettoinventarwert. Der Nettoinventarwert, auch Fondsvermögen oder Fondswert genannt, berechnet sich anhand aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten.
Treuhandkommanditist	Ist die Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds und verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Die Treuhänderin wird im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat, wie ein direkt eingetragener Kommanditist.
Verwahrstelle	Ist eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, und hat, unabhängig vom separaten Portfolio-und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

ZBI Regiofonds - auf einen Blick

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AGND

ISIN: DE000A2AGND8

Bewirtschaftungskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag'	351 Einheiten	348 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag'	24.350 m^2	24.358 m^2
Anzahl gekaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten[2]	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	94,3%	95,7%
Durchschnittliche Monatsmiete / m^2 Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,00 EUR	7,97 EUR
Mietentwicklung p.a.	0,76%	4,1%
Ergebniskennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Jahresnettokaltmiete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,24 Mio. EUR	2,16 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung	1,0 Mio. EUR	1,2 Mio. EUR

Ergebniskennzahlen	31.12.2021	31.12.2020
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m²	62,41 EUR	51,03 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)	0,3 Mio. EUR	-0,5 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,2 Mio. EUR	1,1 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,27%	1,27%
Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Fondsvermögen (netto) / NIW	25,4 Mio. EUR	24,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	46,8 Mio. EUR	44,6 Mio. EUR
Anteilswert	831,02 EUR	793,22 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital ohne Agio	1,25% p.a.	3,00% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,7 Mio. EUR	1,8 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss)	24,3 Mio. EUR	23,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote[3] (gemäß konsolidiertem Abschluss)	51,97%	52,84%

[1] Durch Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in fünf Wohneinheiten hat sich die Anzahl Einheiten sowie die bewirtschaftete Fläche verändert. Siehe hierzu Seite 11 unter Punkt I.B Tätigkeitsbericht.
[2] Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt
[3] Berechnung: effektiver Darlehensbetrag / Verkehrswert

I. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden ZBI Regiofonds, AIF, Gesellschaft oder Fondsgesellschaft genannt) 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 vom 22.08.2014.

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, umlaufende Anteile und Hafteinlage

		Kapital per 31.12.2021 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 639 Treuhandverträgen	30.318.000
Summe Gesellschaftskapital:		30.538.000
Summe Agio:		1.515.900
Summe Gesellschaftskapital inklusive Agio:		32.053.900
Umlaufende Anteile:		30.538

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 und Steuerung des AIF

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 12 unter Ziffer I.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 bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Die Planungen werden in der Regel monatlich überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst, so dass Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden können.

Im Bereich der 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 Durchschnittsmieten, ggf. differenziert nach festgelegten Portfolios oder Regionen. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand auch aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus allen ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio sukzessive 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.

3. Angaben zur externen KVG

a) Name, Rechtsform und Kapital

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement GmbH ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1,0 Mio. EUR und ist vollständig einbezahlt.

Die KVG wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 08.11.2021 hat die Hauptversammlung die Rückumwandlung in eine GmbH beschlossen, die mit Eintragung in das Handelsregister vom 26.11.2021 wirksam geworden ist.

b) Vertragliche Grundlagen

Die ZBI Fondsmanagement GmbH 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.

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

c) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 15.01.2014. Der Vertrag 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 zum Bilanzstichtag ausgelagert:

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	AIF
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[5]	KVG
8	Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[6]	Geldwäsche-Beauftragter[5]	KVG

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungsebene
9	ZBI GmbH[7]	IT-Betrieb[5]	KVG
10	ZBI GmbH[8]	Informationssicherheitsbeauftragter[5]	KVG
11	ZBI GmbH[9]	Compliance-Beauftragter[5]	KVG
12	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[6]	Interne Revision[5]	KVG
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[5]	KVG
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[5]	KVG
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[5]	KVG
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[5]	KVG

Nr.	Auslagerungspartner	Vertrag über	Auslagerungbeginn
1	ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Laufendes Management von Darlehensverträgen	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH[4]	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung	01.01.2018
7	Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Datenschutz-Beauftragter[5]	01.02.2014
8	Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[6]	Geldwäsche-Beauftragter[5]	01.01.2014
9	ZBI GmbH[7]	IT-Betrieb[5]	01.01.2020
10	ZBI GmbH[8]	Informationssicherheitsbeauftragter[5]	01.02.2014
11	ZBI GmbH[9]	Compliance-Beauftragter[5]	01.09.2015
12	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft[6]	Interne Revision[5]	01.01.2017
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen[5]	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten[5]	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement[5]	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen[5]	11.03.2022

[4] vormals ZBI Immobilien AG, Änderung aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge
[5] Kostenträger ist die KVG
[6] Auslagerungspartner ab 01.01.2022 ZBI GmbH
[7] Auslagerungspartner bis 31.10.2021 ZBI Immobilien AG
[8] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Armin Foldenauer sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
[9] Auslagerungspartner im Berichtsjahr bis 30.06.2021 Rechtsanwalt Markus Stock sowie Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Folgende Tätigkeiten wurden aus Gründen der Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren innerhalb der ZBI Firmengruppe neu ausgelagert und der BaFin angezeigt:

Lfd. Nr. 5, Rahmenvertrag Darlehensvermittlung: Die Tätigkeit der Darlehensvermittlung, welche bisher durch die ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschaft-Holding GmbH) ausgeübt wurde, wird ab dem 02.12.2021 durch die ZBI Immobilienmanagement GmbH ausgeübt. Weitere Einzelheiten hierzu finden sie im Fondsprospekt nebst Nachträgen unter Punkt 15.9. Beschaffung, Betreuung und Refinanzierung von Objektfremdfinanzierungen.

Lfd. Nr. 13, Personaldienstleistungen: Die Aufgaben der Personaldienstleistungen umfassen die Durchführung und Steuerung der Personalsachbearbeitung und des Recruiting-Verfahrens; unter anderem die Prüfung von Bewerbungen, Erstellung von Anstellungs- und Aufhebungsverträgen, Führung der Personalakten. Ab dem 01.01.2022 ist der Auslagerungspartner die ZBI GmbH.

Lfd. Nr. 14, Dienstleistungen Personalangelegenheiten: Die Personalangelegenheiten werden ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt und umfassen neben Unterstützungsleistungen auch die Vornahme der erforderlichen Tätigkeit im Rahmen Gehaltsabrechnungen, die Steuerung auslandsbezogener Sachverhalte sowie das Personalmanagement.

Lfd. Nr. 15, Risiko- und Datenqualitätsmanagement: Die Leistungen im Zuge des gesellschaftsbezogenen Risikomanagements umfassen jeweils die Unterstützung bei der Identifikation, Messung und Überwachung der wesentlichen Risiken, die Aufbereitung von Daten, die Erstellung von Risikoberichten sowie von zugehörigen Richtlinien, die Pflege und Weiterentwicklung des gesellschaftsbezogenen Risikomanagementsystems inklusive der Umsetzung neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Das Datenqualitätsmanagement unterstützt bei der Qualitätssicherung der Daten, welche im Zuge des Standard Nr. 239 des Basler Ausschusses über die „Grundsätze für die effektive Aggregation von Risikodaten und die Risikoberichterstattung“ sowie der Capital Requirements Regulation - Verordnung (EU) Nr. 575/2013 übertragen werden. Das Risiko- und Datenqualitätsmanagement wird ab dem 01.01.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt.

Lfd. Nr. 16, Dienstleistungen Rechnungswesen: Zu den Leistungen, die ab dem 11.03.2022 durch den Auslagerungspartner Union Asset Management Holding AG ausgeübt werden, zählen die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die zahlenmäßige Erfassung, Auswertung und Darstellung der Unternehmensfinanzen; die Koordinierung und Unterstützung bei der Umsetzung von Konzernvorgaben; die Umsetzung aufsichtsrechtlicher Vorschriften sowie die Abgabe gesetzlich vorgeschriebener unternehmensbezogener Meldungen; die Steuerberatung, das Steuerreporting und die Steuercompliance des Bereichs Unternehmenssteuern; die Erfassung der Stammdaten mit dem Buchführungssystem sowie die fachliche Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung der Einzelabschlüsse und Berichte.

Aufgrund der Auslagerungen auf ein verbundenes Unternehmen in einer Finanzgruppe könnten sich Interessenkonflikte ergeben. Die KVG hat daher organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung, Steuerung und Beobachtung bzw. Überwachung von Interessenkonflikten getroffen, um zu verhindern, dass bestehende Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und der Anleger schaden. Auch von den Dienstleistern werden vergleichbar hohe Standards erwartet. Sofern die getroffenen organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung des Risikos einer Beeinträchtigung der Interessen der Investmentvermögen und der Anlegerinteressen nicht ausreichen, so werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

(6) Vergütungen

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

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
1	Fondsverwaltung (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 (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	0,77%	bezogen auf die unter Nummer 1 erläuterte Bemessungsgrundlage
3	Transaktion Verkauf (Liquidationsphase)	3,00%	Immobilienverkauf: Verkaufspreis des Vermögensgegenstandes im Beteiligungsverhältnis Verkauf von Gesellschaftsanteilen an einer Immobilien-Gesellschaft: Verkehrswert der gehaltenen Immobilien
4	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	2,00%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.

Nr.	Vergütungen	Höhe	Bemessungsgrundlage
5	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	3,20%	bezogen auf den notariellen Kaufpreis des jeweiligen Investitionsobjektes bzw. bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien bei einem Gesellschaftsanteilsankauf jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten.
6	erfolgsabhängige Vergütung	50,00%	Betrag, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode, unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen, den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung (2% p.a. bis 31.12.2014 und 6 % p.a. ab 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des 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.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen beauftragt. Die Verwahrstelle hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu. Die Aufgaben sind im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Im Berichtsjahr wurde für alle festgelegten Vorgänge die Zustimmung der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden jeweils erteilt.

5. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des AIF sind Kosten in folgender Höhe entstanden:

Gesellschaft	Leistung	Betrag
ZBI Fondsmanagement GmbH	Fondsverwaltung	404.792,68 EUR
Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Verwahrstelle	62.363,36 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	Komplementärin	1.800,00 EUR
ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin	1.800,00 EUR
Erlanger Consulting GmbH	Treuhandkommanditistin	74.770,14 EUR
Summe		545.526,18 EUR

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 18 unter I.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 96 Mieteinheiten (davon 94 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 6.033 m^2 (davon 5.624 m^2 Wohn- und 409 m^2 Gewerbefläche).

Die Abweichung in der Gesamtwohn- und Gewerbefläche resultiert aus dem Umbau von 2 Gewerbeeinheiten in 5 Wohneinheiten in dem Objekt Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a. Hierdurch reduziert sich die Nutzfläche Gewerbe um 415 m^2 und die Nutzfläche Wohnen erhöht sich um 407 m^2 .

Die folgende Übersicht zeigt für das Portfolio den Verkehrswert zum Berichtsstichtag, den gezahlten Kaufpreis sowie den Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt) und den entwickelten Kaufpreisfaktor (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete zum Berichtsstichtag), aufgeteilt nach den in den Anlagebedingungen benannten Investitionskriterien:

Region	Verkehrswert in TEUR 31.12.2021	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2021
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	46.830	35.909	19,63	15,64
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	28.440	21.079	21,19	16,50

Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor zum 31.12.2021 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 31.12.2020 15,77).

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Das Immobilienportfolio hat sich gegenüber dem Vorjahr zum Stichtag 31.12. durch den Umbau von zwei Gewerbeeinheiten im Objekt Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a in fünf Wohnungen um drei Einheiten erhöht.

Anzahl 31.12.2021	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2021	Summe Einheiten 31.12.2020	Veränderung
332	19	351	348	+3

(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:

	2021 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.	2020 in TEUR	entspricht EUR / m^2 p.a.
Laufende Instandhaltung	344	14,14	291	11,95
Sanierung / Modernisierung	636	26,12	952	39,08
Summe (Aufwand)	980	40,25	1.243	51,03
Aktivierte Kosten	539	22,16	0	0,00
Summe	1.519	62,41	1.243	51,04

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

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Fürth, Moststraße 25	Umfassende Sanierung des 3. OG und Ausbau DG zu Wohneinheiten	481
Schwaig bei Nürnberg, Am Steigacker 22, 24	Umfangreiche Sanierungen von zwei Wohneinheiten und einer Heizungsreparatur	57
Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44	Umfassende Sanierung der Fassade mit Anbringung von Wärmedämmverbundsystem	162
Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a	Umbau von 2 Gewerbeeinheiten zu 5 Wohneinheiten	287

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Nürnberg, Leopoldstraße 6, 6a	Sanierung der denkmalgeschützten Fassade	74
Nürnberg, Forsthofstraße 17	Sanierung von Wohneinheiten	54

b) Finanzierung

(1) Abschluss von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden folgende Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen:

Nr.	Gesellschaft	Objekt / Objektpaket	Nominalbetrag in TEUR	Sollzins p.a. in %	Tilgung p.a. in %	Ablauf Zinsbindung	Laufzeit Darlehens vertrag
1	R101	Fürth, Lange Straße 76	1.000	0,912	2,0	30.04.2026	30.04.2026

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

Ergänzend zu dem in der Tabelle aufgeführten Darlehen wurde ein noch offener Darlehensbetrag aus dem Darlehen Fürth, Moststraße in Höhe von 232 TEUR ausbezahlt.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (bis zu fünf Jahren)	13.400	53,59	13.287	54,59
Langfristig (länger als fünf Jahre)	11.603	46,41	11.051	45,41
Summe	25.003	100,00	24.338	100,00

Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen in Höhe von 1,27% p.a. hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,27% p.a.) nicht verändert.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus geleisteten Tilgungen.

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 51,97% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF unter Berücksichtigung von vereinbarten gesamtschuldnerischen Haftungen des AIF für Verbindlichkeiten von 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 31.12.2021 in %	Fläche 31.12.2020 in %	Einheiten 31.12.2021 in %	Einheiten 31.12.2020 in %
Gesamtbestand	94,6	94,3	94,3	95,7

Der Leerstand ist vor allem auf die Objekte Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44 sowie Fürth, Moststraße 25 zurückzuführen, in welchen derzeit Sanierungsmaßnahmen laufen bzw. geprüft werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2021 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 2,30 Mio. EUR (Vorjahr 2,27 Mio. EUR) und hat sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 0,78% erhöht.

Die monatliche Durchschnittsmiete des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m^2 hat sich wie folgt entwickelt:

	Wohnen 31.12.2021 in EUR / m^2	Wohnen 31.12.2020 in EUR / m^2	Gewerbe 31.12.2021 in EUR / m^2	Gewerbe 31.12.2020 in EUR / m^2
Gesamtbestand	7,85	7,79	9,44	9,28

	Gesamt 31.12.2021 in EUR / m^2	Gesamt 31.12.2020 in EUR / m^2
Gesamtbestand	8,03	7,97

(3) Mietrückstände

	31.12.2021	31.12.2020
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	2.978 TEUR	2.825 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	260 TEUR	224 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	36 TEUR	70 TEUR
- in % zur Sollmiete	1,2%	2,5%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	46 TEUR	15 TEUR
- in % zur Sollmiete	1,5%	0,5%

Die Mietrückstände liegen im Berichtsjahr mit 1,2% p.a. der Sollmiete unter dem in der Fondsplanung angesetzten branchenüblichen Parameter (Benchmark) von 2,0% p.a. Der Anstieg bei den Ausbuchungen der Mietrückstände resultiert überwiegend aus uneinbringlichen Forderungen gegenüber Mietern.

e) Liquidität

Zum 31.12.2021 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellungen über eine Liquidität in Höhe von 1,7 Mio. EUR. Hiervon entfällt ein Anteil von 0,1 Mio. EUR auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger ab 2021 auf 1,25% p.a. des Kommanditkapitals bis auf weiteres festgelegt. Die Entscheidung beruhte im Wesentlichen auf der Reduzierung der in der Liquiditätsplanung vorgesehenen Fremdkapitalaufnahmen und einer erwarteten Erhöhung der Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen des Objektbestandes.

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.

Mit der Entscheidung zur Reduzierung der Auszahlungen kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der nach dem KAGB vorgeschriebenen Pflicht zur Liquiditätsvorsorge nach. So ist es gemäß § 30 KAGB Aufgabe des Liquiditätsmanagements, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren und entsprechend des Liquiditätsprofils sowie der Investmentstrategie zu handeln.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF erhöhte sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres um 1.154.425,75 EUR von 24.223.342,34 EUR auf 25.377.768,09 EUR. Der Anstieg ergibt sich aus Auszahlungen an die Fondsanleger (Zwischenentnahmen) in Höhe von 381.725,00 EUR, denen ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.536.150,75 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 vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, konnte die für den 23.06.2021 ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplante Gesellschafterversammlung nicht stattfinden. Anstelle dessen wurden die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020 als ordentliche Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. Die Abstimmunterlagen gingen den Gesellschaftern mit Schreiben vom 02.06.2021 zu. Neben der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und der Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie die Verlängerung der Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses um zunächst ein Jahr (bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, geplant am 23.06.2022), erfolgten diverse weitere Beschlussfassungen der Gesellschafter zum Geschäftsjahr 2020. Details sind dem Protokoll zur Gesellschafterversammlung zu entnehmen, welches mit Schreiben vom 29.07.2021 an alle Gesellschafter versandt wurde.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Deutschland war auch im Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie und dem Ausmaß der damit verbundenen Einschränkungen geprägt. Nach dem konjunkturellen Einbruch im Jahr 2020 mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,9% verzeichnete die Wirtschaftsleistung infolge der zweiten Corona-Welle auch im ersten Quartal 2021 nochmals einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal von 1,7%. In den beiden Folgequartalen erholte sich die deutsche Wirtschaft trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe und erzielte infolge rückläufiger Infektionszahlen und steigender Impfquoten und damit verbundenen Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal ein Wachstum von 2,0% im zweiten Quartal und von 1,7% im dritten Quartal. Danach wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und die erneute Verschärfung der Corona-Schutzmaßnahmen jedoch wieder abgebremst und fiel im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,3% zurück, verzeichnete aber im Vergleich zum vierten Quartal 2020 noch einen Zuwachs um 1,8%.

Im Gesamtjahr 2021 wuchs das BIP um 2,9% und verfehlte damit das im Januar von der Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht prognostizierte Wachstum von 3,0% nur knapp. Getragen wurde die Entwicklung vor allem durch die staatlichen Konsumausgaben, den Außenhandel und - trotz zunehmender Engpässe bei der Rohstoff- und Vorproduktversorgung - auch die Industrieproduktion. Der private Konsum trug dagegen, insbesondere wegen der zum Jahresende unerwartet stark gestiegenen Neuinfektionen, kaum zur wirtschaftlichen Erholung bei.

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich auch in den Arbeitsmarktdaten wider. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021 von rd. 45,4 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg danach gegenüber dem vierten Quartal 2020 um 434.000 Personen. Die Arbeitslosenquote lag nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2021 bei 5,1% und damit um 0,8 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Beschäftigten, die Kurzarbeitergeld bezogen haben, reduzierte sich im Vorjahresvergleich ebenfalls deutlich und lag im Dezember 2021 nach vorläufigen hochgerechten Daten der Bundesagentur für Arbeit bei 641.000 Beschäftigten. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch rd. 2,4 Mio. Beschäftigte gewesen, an die Kurzarbeitergeld bezahlt wurde.

Bei den Verbraucherpreisen, die im zweiten Halbjahr 2020 noch eine rückläufige Tendenz aufwiesen, setzte seit Anfang 2021 ein deutlicher Anstieg ein. Für Dezember 2021 errechnete das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 5,3%. Verantwortlich für die hohe Inflationsrate waren neben dem Basiseffekt durch die temporäre Mehrwertsteuersatzsenkung im zweiten Halbjahr 2020 vor allem die Preise für Energieprodukte, die um 18,3% über dem Niveau des Vorjahresmonats lagen. Daneben verteuerten sich auch Nahrungsmittel mit einem Preisanstieg von 6,0% überdurchschnittlich.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat - im Gegensatz zur US-Zentralbank Federal Reserve - im Hinblick auf die hohen globalen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung bisher davon abgesehen, die Leitzinsen (für Hauptrefinanzierungsgeschäfte derzeit 0,0%) zu erhöhen. Angesichts der hohen Inflationsrate, die im Februar 2022 auf 5,1% sowie im März 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat nochmal sprunghaft auf 7,3% gestiegen ist, wird jedoch allgemein erwartet, dass die EZB noch im Laufe dieses Jahres die Leitzinsen anhebt. Diese Erwartung hat jetzt bereits dazu geführt, dass die Banken die Zinsen für Immobilienkredite deutlich auf über 2% angehoben haben.

b) Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich der Wohninvestmentmarkt bereits im ersten Coronajahr 2020 als äußerst robust gezeigt hatte, konnte er sich auch im Jahr 2021 den Auswirkungen der anhaltenden 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. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2021 mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Gesamtumsatz von knapp 51 Mrd. EUR und damit ein Rekordergebnis erzielt werden. Auch wenn hierin mit über 22 Mrd. EUR die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia sowie weitere Großdeals enthalten sind, ist das Rekordergebnis nach den Feststellungen von BNP Paribas Real Estate nicht nur auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. So wurde im Investitionsbereich bis 100 Mio. EUR mit 9,76 Mrd. EUR die bisherige Bestmarke ebenfalls deutlich übertroffen und auch in allen anderen Größenklassen sehr hohe Umsätze erzielt. Im besonderen Fokus vieler Investoren standen dabei neben Bestandsportfolios auch Projektentwicklungen, die mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR, von denen 53% auf Standorte außerhalb der A-Städte entfallen, ebenfalls ein absolutes Spitzenergebnis aufweisen und den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte übertrafen.

Die hohe Nachfrage und das vergleichsweise geringe Angebot haben auch die Preise für Wohnimmobilen weiter steigen und die Renditen sinken lassen. In den deutschen A-Städten haben die Renditen im Laufe des Jahres um 10 bis 25 Basispunkte nachgegeben und liegen inzwischen bei 2,6% und niedriger. Mit Renditerückgängen zwischen 25 und 30 Basispunkten fiel die Entwicklung in vielen B-Städten noch dynamischer aus.

Auch bei den Mieten erwies sich die anhaltende Knappheit des städtischen Wohnraumangebots, die sich in einer unter der benötigten Fluktuationsrate von 3,0% liegenden bundesweiten Leerstandsquote von 2,8% widerspiegelt, als marktbestimmend und führte nach Angaben des Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate in allen untersuchten Städtekategorien zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Angebotsmieten. Dabei verzeichneten im Jahresverlauf 2021 die Mittelstädte mit einem Plus von 5% eine höhere Wachstumsdynamik als die Großstädte, in denen die Angebotsmieten im Mittel um 3% gestiegen sind.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert und 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.

Immobilienkäufe und -verkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Im Bereich der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Entwicklung des Vermietungsstandes und der Mieterträge.

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 2021 von 1,8 Mio. EUR auf 2,3 Mio. EUR und somit um insgesamt 25,5% gesteigert.

Der Leerstand der vermietbaren Einheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr Stand 31.12. von 4,3% auf 5,7% erhöht. Dies ist vor allem auf die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßahmen zurückzuführen. Nach erfolgter Sanierung wird von einer Reduzierung der Leerstandsquote ausgegangen.

Die Umbauarbeiten in den leerstehenden Gewerbeeinheiten im Objekt Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a, konnten im April 2021 erfolgreich abgeschlossen und die 5 neue geschaffenen Wohneinheiten bis 01.09.2021 vermietet werden. Bei den Neuvermietungen konnte eine durchschnittliche Miete in Höhe von rund 9,30 EUR je qm erzielt werden.

Die Umsetzung der Modernisierungsumlage für das Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 führt ab Dezember 2021 zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Miete von 5,84 EUR je qm auf 6,68 EUR je qm.

Die Fertigstellung der Arbeiten an dem unter Denkmalschutz stehenden Objektes Fürth, Moststraße 25 steht noch aus. Neben aufwändigen, und aktuell noch laufenden, Abstimmungsverfahren wegen des Denkmalschutzes und Lieferverzögerungen aufgrund Materialmangels konnten der Ausbau und die Errichtung von vier Wohnungen in der Dachgeschossfläche sowie der Umbau und die Sanierung der leerstehenden Flächen im 3. Obergeschoss in 2021 nicht abgeschlossen werden. Weitere mehrwöchige Verzögerungen entstanden durch den Mieter einer Gewerbeeinheit im zweiten Obergeschoss, der den Zutritt verweigerte. Der Abschluss der Arbeiten im zweiten und dritten Ober- sowie Dachgeschoss erfolgt voraussichtlich Ende April 2022, so dass diese Einheiten der Vermietung zugeführt werden können.

Ein geplanter Umbau des Boardinghouses in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1 in Wohneinheiten hat in 2021 vorerst nicht stattgefunden. Es gab Gespräche mit einem Interessenten, der die Fläche als Arztpraxis nutzen wollte, allerdings kam ein Vertragsabschluss nicht zustande.

Die im Eigentum des AIF bzw. der Immobilien-Gesellschaft R101 zum 31.12.2021 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 ein KfW-Darlehen Pegnitz, Katzersteinstraße 13-23, so dass keine Fremdfinanzierungsaufnahme für dieses Objekt vorgesehen ist.

Die Liquiditätsplanung sah in diesem Jahr eine Fremdkapitalaufnahme vor, welche mit dem Abschluss einer Nachfinanzierung für das Objekt Fürth, Lange Straße 76 umgesetzt werden konnte. Das Darlehen wurde zum 26.03.2021 vollständig abgerufen.

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 wurde die geplante Auszahlungshöhe ab dem 01.01.2021 auf 1,25% p.a. des einbezahlten Kommanditkapitals herabgesetzt.

Der NIW des AIF hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Ende des Geschäftsjahres von 24,2 Mio. EUR auf 25,4 Mio. EUR erhöht. Die Steigerung um 1,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr ergibt sich - bei Zwischenentnahmen der Fondsanleger in Höhe von 0,4 Mio. EUR - aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 30.538.000 EUR. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR, so dass die Anzahl der ausgegebenen Anteile bei 30.538 liegt. Der Wert eines Anteils liegt damit zum Stichtag mit 831,02 EUR über dem Wert von 793,22 Euro des Vorjahres.

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

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Das für das Geschäftsjahr 2021 ausgewiesene positive Gesamtergebnis in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr 537 TEUR) setzt sich zusammen aus einem realisierten Verlust in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr 895 TEUR) und einem Gewinn aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft und der Beteiligung an der R101 in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

Die Verbesserung des realisierten Ergebnisses um 838 TEUR ist im Wesentlichen zurückzuführen auf einen Tilgungszuschuss in Höhe von 302 TEUR für die im Jahr 2019 abgeschlossene Modernisierung und energetische Sanierung der Immobilie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44, den Rückgang der Sanierungskosten von 460 TEUR im Vorjahr auf 50 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie einen Ertrag in Höhe von 158 TEUR aufgrund der nachträglichen Aktivierung von in Vorjahren angefallenen Kosten für den Umbau

der zwei Gewerbe- in fünf Wohneinheiten des Objektes Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a. Aus dem Immobilienbestand wurde ein Bewirtschaftungsüberschuss nach Zinsen von 208 TEUR erzielt, das vor allem wegen gestiegener Instandhaltungskosten leicht unter dem Vorjahreswert von 221 TEUR liegt. Die laufenden Fondskosten haben sich geringfügig um 19 TEUR auf 675 TEUR erhöht.

Der Gewinn aus der Neubewertung ist wie im Vorjahr im Wesentlichen auf Wertsteigerungen beim Immobilienbestand des AIF und der Beteiligungsgesellschaft R101 und dem mit 380 TEUR (Vorjahr 381 TEUR) positiven realisierten Ergebnis der R101 zurückzuführen.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Zum 31.12.2021 beläuft sich das Eigenkapital der Gesellschaft bei einer Bilanzsumme von 31,1 Mio. EUR auf 25,4 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 82% (Vorjahr 79%).

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 geleisteten Kapitalrückzahlungen (Zwischenentnahmen) von 5,7 Mio. EUR und der negativen Summe der bisher realisierten und nicht realisierten Ergebnisse von 989 TEUR ergeben.

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden langfristige Bankdarlehen aufgenommen, die sich durch den Tilgungszuschuss für das Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 um 302 TEUR auf 5,5 Mio. EUR reduziert haben. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten aus vorausgezahlten Mieten in Höhe von 214 TEUR (Vorjahr 507 TEUR).

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 hat der AIF Investitionen in die Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf insgesamt 339 TEUR (Vorjahr 460 TEUR) und bei der Beteiligungsgesellschaft R101 auf 837 TEUR (Vorjahr 493 TEUR). In Immobilienankäufe wurden, wie im Vorjahr, keine Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über liquide Mittel in Höhe von 75 TEUR (Vorjahr 232 TEUR). Bei der Beteiligungsgesellschaft R101 beträgt die Liquidität wie im Vorjahr 1,6 Mio. EUR. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten unter Berücksichtigung der Reduzierung der planmäßigen Auszahlungen an Fondsanleger 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 20,5 Mio. EUR und der eigene Grundbesitz mit einem Verkehrswert von 10,0 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Verkehrswert der Beteiligung bei einem Neubewertungsgewinn infolge der Rückzahlung von Kapitaleinlagen an die Fondsgesellschaft leicht um 31 TEUR reduziert. Der Verkehrswert des Grundbesitzes der Fondsgesellschaft hat sich dagegen um 0,9 Mio. EUR erhöht.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF ist geprägt durch über den ursprünglichen Planansätzen liegende Sanierungs- und Modernisierungskosten und eine gegenüber dem Plan geringere Fremdkapitalaufnahme. Dies führte dazu, dass im Vorjahr 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 und auch im Jahr 2022 nur eine Auszahlung in dieser Höhe möglich ist. Die Auszahlung für das Jahr 2022 in Höhe von 1,25% der Zeichnungssumme erfolgte als Einmalzahlung zum 31.03.2022.

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

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. Wesentliche Risiken des AIF

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

a) Adressenausfallrisiken

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

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

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

Die Adressenausfallrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

b) Liquiditätsrisiken

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

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

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. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobiliengesellschaften analysiert und die klassische Ankaufsprüfung damit um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken erweitert. Im Falle einer positiven Kaufentscheidung werden Risiken aus möglichen Mindereinnahmen 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.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als mittel einzustufen.

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. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird in absehbarer Zukunft mit spürbaren Zinserhöhungen gerechnet. Ob es sich bei dieser Entwicklung um einen langfristigen Trend handelt wird beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden der geplanten Haltedauer entsprechende Finanzierungsfristen angestrebt und im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Ein Teil der Objektfinanzierungen hat kurz- und mittelfristigen Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2028 auslaufen, so dass bei einer Änderung des Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

Die Marktpreisrisiken des AIF sind insgesamt als mittel 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 Mitarbeitenden 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 (Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften) 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.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Nach einem weiteren Anstieg 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. Aufgrund des Zinsänderungsrisikos, das sich durch den hohen Anteil an Fremdkapital ergibt, dessen Zinsbindungsfrist vor dem Ende der Fondslaufzeit ausläuft, ist das Marktpreisrisiko als mittel einzustufen. Die operationellen Risiken sind aufgrund der Coronavirus-Pandemie und den Auswirkungen der Ukraine-Krise sowie der Auszahlungskürzung als mittel zu bewerten. Es ergibt sich eine mittlere Gesamteinschätzung der Risikosituation des AIF.

F. Entwicklung des ZBI Regiofonds

Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

Ein Schwerpunkt der Fondsplanung 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.

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

Die geplante Maßnahme in Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44 hat 2021 nicht stattgefunden. Es gibt Gespräche mit einem potenziellen Mieter für einen Teil der Gewerbefläche als orthopädische Praxis. Somit kann der nicht benötigte Teil als Wohneinheit saniert und in die Vermietung überführt werden. Aktuell wird das Erfordernis einer Aufzugsmodernisierung aufgrund des Baujahres und der bereits bekannten Mängel geprüft. Um im Falle eines Handlungserfordernisses und gegebenenfalls bestehenden Lieferengpässen einen Zeitverzug zu vermeiden, werden bereits entsprechende Angebote eingeholt.

Nachdem sich im Objekt Fürth, Moststraße 25, die Sanierung der Wohneinheiten im 3. OG, sowie der Umbau des Dachspeichers in 4 Wohneinheiten verzögert hatten, ist nun eine Fertigstellung im 2. Quartal 2022 angestrebt. Im Anschluss ist das Treppenhaus zu sanieren sowie im EG in der Gewerbeeinheit die Fenster und die Elektrik zu erneuern.

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

Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und die starke Abhängigkeit Deutschlands von Gas- und Öllieferungen aus Russland haben sich die bereits infolge der Coronavirus-Pandemie bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten deutlich erhöht. Insbesondere der rasante Anstieg der Energiekosten, der sich bei einem nicht auszuschließenden Lieferstopp für russisches Gas und Erdöl nochmals verstärken und zu Produktionseinschränkungen der deutschen Industrie führen dürfte, sowie die mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baustoffen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Sollten diese von Dauer sein, besteht das Risiko, dass z.B. Mietanpassungen, Sanierungsmaßnahmen oder Objektveräußerungen nicht wie geplant umgesetzt werden können sowie die Zinsen für Immobiliendarlehen weiter steigen werden und deshalb die prognostizierte Fondsentwicklung nicht erreicht wird.

Die Fondsverwaltung setzt alles daran, den Risiken mit einer laufenden Überprüfung der wirtschaftlichen Folgen und - soweit möglich - der Ergreifung notwendiger Maßnahmen zu begegnen. Eine Erhöhung der ab dem 01.01.2021 festgesetzten fortlaufenden Auszahlung von 1,25% p.a. an die Anleger ist, vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheit über die weitere Entwicklung, derzeit nicht möglich.

Erlangen, den 11.05.2022

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH
geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

A. Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen				
1. Sachanlagen	9.990.000,00	39,4	9.130.000,00	37,7
2. Anschaffungsnebenkosten	437.677,44	1,7	526.194,70	2,2
3. Beteiligungen	20.543.826,83	81,0	20.575.084,69	84,9
4. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	75.102,32	0,3	231.845,62	1,0
5. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	10.936,93	0,0	28.672,46	0,1
6. Sonstige Vermögensgegenstände	0,33	0,0	0,33	0,0
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,0	5.983,00	0,0
Summe Aktiva	31.057.543,85		30.497.780,80	

B. Passiva

1. Rückstellungen	104.406,50	0,4	253.626,50	1,0

2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	5.465.387,50	21,5	5.767.500,00	23,8
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	39.307,93	0,2	204.094,40	0,8
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	391,67	0,0	441,67	0,0
b) Andere	49.973,31	0,2	28.612,32	0,1
5. Passive Rechnungsabgrenzung	5.308,85	0,0	5.163,57	0,0
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten				
- Kapitalanteil	16.143.750,30	63,6	16.582.854,33	68,5
- Kapitalrücklagen	1.515.900,00	6,0	1.515.900,00	6,3
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	7.718.117,79	30,4	6.124.588,01	25,3
Summe Eigenkapital	25.377.768,09	100,0	24.223.342,34	100,0
Summe Passiva	31.057.543,85		30.497.780,80	

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	**Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR**
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	688.313,41	674.648,08
b) Sonstige betriebliche Erträge	460.426,66	0,00
Summe der Erträge	1.148.740,07	674.648,08
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-68.817,12	-68.817,12
b) Bewirtschaftungskosten	-464.156,19	-844.978,42
c) Verwaltungsvergütung	-404.792,68	-395.723,90
d) Verwahrstellenvergütung	-62.363,36	-60.406,23
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-28.555,19	-24.328,96
f) Sonstige Aufwendungen	-177.434,56	-175.478,45
Summe der Aufwendungen	-1.206.119,10	-1.569.733,08
3. Ordentlicher Nettoertrag	-57.379,03	-895.085,00

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2020 in EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-57.379,03	-895.085,00
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.682.047,04	1.550.325,27
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-30.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-88.517,26	-88.517,27
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.593.529,78	1.431.808,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.536.150,75	536.723,00

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Firma, Sitz und Handelsregister

Die Gesellschaft, mit Sitz in Erlangen, wurde unter der Firma ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft errichtet.

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

b) 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.

Zum Stichtag 31.12.2021 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 12.10.2021 und 22.10.2021 besichtigt. Von negativen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung der Fondsimmobilien wird in dem Gutachten nicht berichtet.

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.

Kredite und Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

3. Angaben zur Bilanz

a) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 9,1 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.

Der Bilanzwert der Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr um 860 TEUR gestiegen. Hiervon resultieren 447 TEUR aus der Aktivierung der Kosten für die Umnutzung von zwei Gewerbeeinheiten in fünf Wohneinheiten beim Objekt Ansbach, Karolinenstraße 7, 7a. Aus der Neubewertung der Immobilien zum Gutachterwert des Bilanzstichtags ergab sich ein Neubewertungsgewinn in Höhe von 413 TEUR.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (526 TEUR) durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 89 TEUR auf 438 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. Wesentliche Kennziffern der Gesellschaft sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

Name und Sitz	Kurzbeschreibung	Errichtungs-/ Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	R101	19.09.2014	100,0	642	10.498

Name und Sitz	Jahresergebnis 2021 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR[10]
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	147	20.544

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 31.12.2021 angegeben. Das Jahresergebnis der R101 ist durch Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 586 TEUR belastet.

Der Verkehrswert der Beteiligung hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 31 TEUR vermindert. Bei einem Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 1.269 TEUR ist dies auf die Rückzahlung von Kapitaleinlagen in Höhe von 1.300 TEUR zurückzuführen.

c) Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Barmittel und Barmitteläquivalente in Höhe von 75 TEUR (Vorjahr 232 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 13 TEUR und dagegen verrechneten Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2 TEUR. Von den rückständigen Mieten und Mietnebenkosten sind Wertberichtigungen in Höhe von 48 TEUR abgesetzt.

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

d) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr 254 TEUR) wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen gebildet. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

[10] Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft.

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Sanierungsaufwendungen	25	165
Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	41	35
Treuhandvergütung	10	28
Verwaltungsvergütung	15	10
Bewirtschaftungskosten	0	16
Beiratsvergütungen	14	0
Gesamt	104	254

e) Verbindlichkeiten

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 5,5 Mio. EUR (Vorjahr 5,8 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 302 TEUR resultiert aus einem Tilgungszuschuss für die Modernisierung der Immobilie in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

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 39 TEUR (Vorjahr 204 TEUR) resultieren überwiegend aus Sanierungsmaßnahmen und Hausbewirtschaftung.

Bei den anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) handelt es sich vor allem um Gewährleistungseinbehalte und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 1.457 TEUR eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre (Vorjahr 322 TEUR) und 3,9 Mio. EUR eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren (Vorjahr 5,1 Mio. EUR). Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

f) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 25,4 Mio. EUR (Vorjahr 24,2 Mio. EUR) entspricht dem NIW des AIF. Danach ergibt sich eine Erhöhung um 1,2 Mio. EUR aus dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2021 von 1,5 Mio. EUR und den Zwischenentnahmen der Fondsanleger von 382 TEUR.

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.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals sind im Abschnitt II.C.6.c) Kapitalkonten nach § 25 Absatz 4 KARBV auf Seite 28 dargestellt.

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

Zum 31.12.2021 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 688 TEUR (Vorjahr 675 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Immobilienobjekte der Fondsgesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 460 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) resultieren mit 302 TEUR aus dem Tilgungszuschuss für das Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 und mit 158 TEUR aus periodenfremden Erträgen aus der nachträgliche Aktivierung von in Vorjahren angefallenen Kosten für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohneinheiten beim Objekt in Ansbach, Karolinenstraße. 7,7a.

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

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 462 TEUR (Vorjahr 845 TEUR). Darin enthalten sind Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 309 TEUR).

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 405 TEUR (Vorjahr 396 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen ermittelt. Bei der mit jährlich 2% indexierten Verwahrstellenvergütung in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) ist die Bemessungsgrundlage das gezeichnete Kommanditkapital.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 29 TEUR (Vorjahr 24 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 180 TEUR (Vorjahr 175 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	75	68
Buchführungskosten	40	29
Finanzierungsvermittlung und Grundschuldbestellung	0	7
Forderungsbewertung	15	7
Bewerterkosten	2	4
Gesellschafterversammlung	13	9
Vergütung Anlegerausschuss	14	10
Rückzahlung Förderzuschuss	0	17
Vergütung Darlehensmanagement	12	12
Übrige	9	12
Gesamt	180	175

Insgesamt ergibt sich danach ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 57 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr eine Ergebnisverbesserung um 838 TEUR.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) setzt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 (1,3 Mio. EUR) und des Immobilienvermögens der Gesellschaft (413 TEUR) sowie dem Aufwand aus den planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien (89 TEUR) zusammen.

6. Ergänzende Angaben nach KARBV

a) Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	Komplementärin in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-57.379,03	-57.379,03
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	57.379,03	57.379,03
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	24.223.342,34	24.223.342,34
1. Zwischenentnahmen	0,00	-381.725,00	-381.725,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-57.379,03	-57.379,03
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	1.593.529,78	1.593.529,78
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	25.377.768,09	25.377.768,09

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	-5.687.017,73	-5.687.017,73
- Gutschrift Vorabgewinne[11]	0,00	10.657.712,49	10.657.712,49
Verlustvortragskonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-8.707.231,97	-8.707.231,97
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	7.718.117,79	7.718.117,79
Belastung Vorabgewinne[11]	0,00	-10.657.712,49	-10.657,712,49
Stand 31.12.2021	0,00	25.377.768,09	25.377.768,09

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

Jahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (NIW) in EUR	25.377.768,09	24.223.342,34	24.602.759,34	26.501.740,75
Wertentwicklung absolut in EUR	1.154.425,75	-379.417,00	-1.898.981,41	-945.769,53
Wertentwicklung in %	4,77	-1,54	-7,17	-3,45

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 II.C.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf Seite 24 dieses Berichtes beschriebenen Methoden und Wertansätze ermittelt. Der Ausgabeaufschlag findet dabei Berücksichtigung.

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.de im Bereich Anlegerinformation unter Bekanntmachungen.

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

[11] Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter II.C.8.a) Ergebnisverteilung auf Seite 36 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2021 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks[12]	Baujahr
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	M	1998
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	W	1880
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	M	1952
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	W	1902
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	W	1989
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	M	1800
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	W	1950
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	W	1910
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	W	1950
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	W	1930
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	W	1900
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	W	1948
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	W	1913 / 1995 / 2015
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	W	1899
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	W	1969 / 1971
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	W	1982 / 1984
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	W	1969
Summe						
davon ZBI Regiofonds						
davon R101						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[13]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	-	01.06.2017
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	2000	01.06.2017
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	2011	01.01.2018
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	2015	01.02.2014
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	2016	01.12.2015

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum[13]
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	2015	01.06.2014
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	2017	01.11.2018
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	-	31.12.2016
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	-	31.12.2016
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	-	31.12.2016
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	2000	01.10.2015
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	-	01.02.2017
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	-	01.04.2016
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	-	01.06.2018
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	-	01.11.2016
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	-	01.10.2016
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	1991	01.04.2018
Summe						
davon ZBI Regiofonds						
davon R101						

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[14]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	1.257	-
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	1.095	-
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	886	-
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	360	-
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	1.600	-
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	580	-
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	380	-
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	250	-
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	210	-
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	820	-
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	682[16]	-
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	297	-
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	1.180	-
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	850	-

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Grundstücksgröße in m²	Miteigentumsanteile[14]
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	6.987	-
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	9.992	-
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	1.491	-
Summe					28.917	
davon ZBI Regiofonds					10.016	
davon R101					18.868	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche gesamt in m²	Nutzfläche Wohnen in m²
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	1.131	722
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	698	698
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	2.156	1.099
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	1.089	951
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	3.155	3.155
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	1.390	405
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	697	697
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	686	571
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	574	574
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	1.602	1.602
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	880	880
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	357	357
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	1.456	1.372
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	1.063	1.043
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	3.150	3.150
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	2.974	2.974
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	1.292	1.292
Summe					24.350	21.542
davon ZBI Regiofonds					6.033	5.624
davon R101					18.317	15.918

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[15]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	409	Si, Sa, A, Bt
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	0	D, Sa, A, Ft, Bt

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale[15]
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	1.057	Sa, A, Bt, D
4	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	138	D, Bt
5	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	0	Si, A, Bt, Ft
6	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	985	Bt, D
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	0	Sa, F, B
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	115	D
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	0	
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	0	D
11	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	0	F
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	0	Bt
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	84	D, Sa, Bt
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	20	Sa, Ft, Bt
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	0	Si, Sa, A, B, F,S
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	0	Si, Sa, F, B
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	0	F, B, Si
Summe					2.808	
davon ZBI Regiofonds					409	
davon R101					2.399	

[12] W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)
[13] Übergang von Nutzen und Lasten
[14] Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft)
[15] A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau
[16] Geringfügige Korrektur der Grundstückgröße wegen Wegerecht

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[17]	Vermietungsstand Wohnen[17]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	100,0%	100,0%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	100,0%	100,0%
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	80,4%	63,2%
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	100,0%	100,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt[17]	Vermietungsstand Wohnen[17]
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	94,7%	94,7%
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	73,0%	56,8%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	100,0%	100,0%
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	100,0%	100,0%
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	100,0%	100,0%
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	96,1%	96,1%
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	94,1%	94,1%
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	90,2%	90,2%
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	100,0%	100,0%
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	93,6%	95,4%
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	94,7%	94,7%
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	100,0%	100,0%
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	96,7%	96,7%
Summe					94,3%	94,6%
davon on ZBI Regiofonds					96,6%	96,4%
davon on R101					93,5%	94,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[17]	Leerstandsquote gesamt[17]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	100,0%	0,0%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	-	0,0%
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	98,3%	19,6%
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	100,0%	0,0%
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	-	5,3%
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	79,7%	27,0%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	-	0,0%
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	100,0%	0,0%
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	-	0,0%
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	-	3,9%
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	-	5,9%
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	-	9,8%
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	100,0%	0,0%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand Gewerbe[17]	Leerstandsquote gesamt[17]
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	0,0%	6,4%
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	-	5,3%
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	-	0,0%
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	-	3,3%
Summe					91,5%	5,7%
davon on ZBI Regiofonds					100,0%	3,4%
davon on R101					90,1%	6,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Mietverträge ohne Festlaufzeiten[18]	Mietverträge mit Festlaufzeiten[18]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	100,0%	0,0%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	-	-
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	20,5%	79,5%
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	49,4%	50,6%
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	-	-
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	61,4%	38,6%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	-	-
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	0,0%	100,0%
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	-	-
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	-	-
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	-	-
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	-	-
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	0,0%	100,0%
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	-	-
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	-	-
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	-	-
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	-	-
Summe					39,1%	60,9%
davon on ZBI Regiofonds					100,0%	0,0%
davon on R101					30,4%	69,6%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restlaufzeit in Jaren[18]	Jahresnettokaltmiete in TEUR[19]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	-	118
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	-	53
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	0,93 Jahre	216
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	2,25 Jahre	102
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	-	322
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	3,33 Jahre	87
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	-	89
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	4,00 Jahre	71
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	-	63
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	-	158
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	-	88
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	-	35
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	2,58 Jahre	154
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	-	108
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	-	250
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	-	251
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	-	129
Summe					1,87	2.295
davon on ZBI Regiofonds					0,0	546
davon on R101					1,87	1.750

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote[20]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	133	5,6%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	65	0,0%
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	276	17,6%
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	114	0,0%
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	381	7,2%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote[20]
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	138	30,3%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	90	1,1%
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	81	0,0%
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	67	0,0%
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	173	4,2%
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	100	6,4%
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	42	10,3%
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	172	0,0%
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	123	5,3%
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	287	6,4%
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	268	0,4%
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	141	3,0%
Summe					2.652	6,6%
davon on ZBI Regiofonds					616	5,0%
davon on R101					2036	7,1%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[21]	Fremdfinanzierungsquote[22]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	2.150	45,1%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	1.160	48,4%
3	R 101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	4.940	58,7%
4	R 101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	2.330	42,9%
5	R 101	90762	Fürth	Lange Straße 76	6.760	65,8%
6	R 101	90762	Fürth	Moststraße 25[23]	2.140	49,9%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	2.100	52,4%
8	R 101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	1.470	43,5%
9	R 101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	1.430	38,9%
10	R 101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	3.390	46,8%
11	R 101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	2.110	32,4%
12	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	860	46,5%

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR[21]	Fremdfinanzierungsquote[22]
13	R 101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	3.250	42,2%
14	R 101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	2.600	0,0%
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	3.720	65,5%
16	R 101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	4.000	80,4%
17	R 101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	2.420	57,9%
Summe					46.830	52,0%
davon on ZBI Regiofonds					9.990	54,7%
davon on R101					36.840	51,2%

[17] Basis m2-Fläche Wohn- und Gewerbeeinheiten
[18] Restlaufzeit der Mietverträge ohne / mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit
[19] Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete
[20] Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstande (Gesamtmiete). Die Leerstande werden zur Planmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.
[21] Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes
[D] er 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 darlehensgebenden Banken.
[23] Die Objekte mit einer Leerstands- bzw. Nutzungsentgeltausfallquote > 20% sind wie folgt zu erläutern: Fürth (Zeile 6): Drei Wohneinheiten werden umfassend saniert und im Dachspeicher vier weitere Wohneinheiten geschaffen. Aufgrund dieser Arbeiten kam es in einer Gewerbeeinheit zum Leerstand.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	1.600	70
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	950	42
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	4.900	200
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	5.893	250
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	1.010	2
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	820	2
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	1.810	81
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	1.117	46
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	973	40
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	2.776	114
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	740	31

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungsnebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	1.175	53
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	2.465	106
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	2.300	99
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	2.810	124
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	2.200	96
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	2.370	102
Summe					35.909	1.458
davon ZBI Regiofonds					7.910	348
davon R101					27.999	1.110

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	95	165
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	58	100
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	305	505
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	145	395
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	55	57
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	48	50
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	111	192
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	69	115
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	60	100
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	170	284
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	46	77
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	72	125
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	148	254
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	132	231
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	171	295
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	133	229
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	132	234

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Sonstige Anschaffungsneben-kosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gesamt in TEUR
Summe					1.950	3.408
davon ZBI Regiofonds					481	829
davon R101					1.469	2.579

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaf-fung in %	Nutzungsdauer in Monaten[24]
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	10,32	115
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	10,60	115
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kle-berstraße 1	10,31	108
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	6,69	120
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	5,66	120
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Ama-lienstraße 17	6,10	120
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	10,62	98
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	10,25	120
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	10,25	120
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	10,25	120
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	10,45	119
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	10,63	120
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	10,30	120
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	10,04	103
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	10,48	120
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	10,42	120
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	9,87	105
Summe					9,5	
davon ZBI Regiofonds					10,5	
davon R101					9,2	

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	60	17
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	60	11
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	60	56
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	47	39
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	34	6
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	34	5
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	60	24
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	60	11
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	60	10
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	60	28
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	60	8
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	45	13
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	51	25
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	60	27
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	58	29
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	57	23
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	60	27
Summe						359
davon ZBI Regiofonds						89
davon R101						270

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	86
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	53
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißenburger Straße 44 / Kleberstraße 1	281
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	154
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	16

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69 / Amalien-straße 17	14
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	118
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	57
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	50
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	142
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	39
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	47
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	108
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	134
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	142
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	109
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	134
Summe					1.684
davon ZBI Regiofonds					438
davon R101					1.246

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

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2021 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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufende Anteile	30.538	30.538	30.538	30.538
Anteilswert (NIW) in EUR	831,02	793,22	805,64	867,83

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 4,9% (Vorjahr 6,4%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,8 Mio. EUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 3,0% (Vorjahr 3,0%).

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 den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0%).

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

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

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

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

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

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag (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 zu Vergütungen an Mitarbeitende der KVG nach § 7 Nummer 9 KARBV

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende	7.879.920,36 EUR
Davon feste Vergütungen	7.229.140,93 EUR
Davon variable Vergütungen	650.779,43 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	135
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 EUR

Die KVG hat gemäß KAGB ein Vergütungssystem für Geschäftsleitung und Mitarbeitende festzulegen, welches so ausgerichtet ist, 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 sind.

Die Vergütungspolitik soll das Ziel haben, dass die Risiken, die durch die Mitarbeitenden der KVG eingegangen werden, möglichst im Einklang mit den Risiken gebracht werden, denen die von der KVG verwalteten Investmentvermögen und die Anleger ausgesetzt sind.

Die Grundsätze des Vergütungssystems sind in einer Organisationsrichtlinie festgehalten, welche regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitenden 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 Risikoträgerinnen und Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Vergütungen an Mitarbeitende, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	1.722.913,71 EUR
Davon an Führungskräfte	1.722.913,71 EUR

i) 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 Jahresberichts gegebenenfalls detaillierte Informationen enthalten sind:

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1	Gesellschaftsvertrag	keine	
2	Anlagebedingungen	keine	
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4	Verwahrstelle	keine	
5	Abschlussprüfer	keine	
6	Auslagerungen	• Änderung des Auslagerungspartners aufgrund Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge für - Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf -Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf -laufendes Management von Darlehensverträgen Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung • Änderung des Auslagerungspartners und neuer Vertragsabschluss bzw. Änderung für - Informationssicherheitsbeauftragter - Compliance-Beauftragter - IT-Betrieb - Interne Revision • Vertragsabschluss über die - Vermittlung von Darlehensverträgen - Personaldienstleistungen - Personalangelegenheiten - Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement -Rechnungswesen	Seite 8 unter I.A.3.c)(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten
7	Bewertungsverfahren	keine	
8	Risikoprofil	keine	
9	Kosten	keine	
10	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11	bisherige Wertentwicklung	Im Vergleich zur Planprognose ergeben sich Abweichungen unter anderem beim • 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 11 unter I.B.a)(1)Immobilienportfolio Belastungsgrenze Fremdfinanzierungen Seite 12 unter I.B.c) Einhaltung der Investitionskriterien, Anlagegrenzen und Belastungsgrenze nach §§ 3 bis 5 der Anlagebedingungen Höhe Zinssatz Fremdfinanzierung Seite 12 unter I.B.b)(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur Vermietungsquote Seite 13 unter I.B.d)(1) Vermietungsstand

Nr.	wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
			Aufwendungen für Sanierungen und Modernisierungen Seite 11 unter I.B.a)(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

j) Angaben nach § 300 KAGB

(1) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

Besondere Regelungen gemäß Artikel 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich 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 wesentlichen Marktstörungen oder ähnliches auf.

(2) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

(3) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

(a) 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 -Controlling Prozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Zur Beurteilung der Sensitivität werden regelmäßig für die verwalteten AIF fondsspezifische Stresstests durchgeführt. In diesen werden die Auswirkungen auf den AIF von verminderter Mietsteigerung, erhöhtem Leerstand und erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen sowie eine Kombination der Szenarien unter Hinzunahme verringerter Exit-Faktoren analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmenausfällen oder Kostensteigerung verschiedener Bewirtschaftungs- und Finanzierungsparameter auf die Liquidität.

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.

(b) 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 (36,8%), Fürth (24,0%) und Pegnitz (16,5%). 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 = 25,0%). Der Großteil der Objekte wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Aschaffenburg und Fürth, bei denen der Anteil der Wohn- und Gewerbefläche beinahe ausgeglichen ist oder der Gewerbeanteil überwiegt.

Zum 31.12.2021 verfügte die Fondsgesellschaft über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert laut Gutachten der insgesamt 17 zum 31.12.2021 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien konnte um 2,3 Mio. EUR auf 46,8 Mio. EUR (Stichtag 31.12.2021) gesteigert werden. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 25,0 Mio. EUR nominal (24,3 Mio. EUR effektiv).

Zum 31.12.2021 kam es zur Limitüberschreitung in dem Bereich Bewirtschaftung. Die Ursachen liegen u. a. begründet in weiter gestiegenen Rückständen und einem langsamen Leerstandsabbau. Durch ein aktives Portfoliomanagement ist zu gewährleisten, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit sowie zum Abbau der Leerstände weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr konnten nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. Aufgrund von Großsanierungsmaßnahmen besteht ein erhöhter Liquiditätsbedarf im AIF, wobei diese Sanierungen nach Fertigstellung eine positive Entwicklung der Mieteinnahmen bezwecken. Zur Sicherstellung der langfristigen Liquiditätsausstattung wurde die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 von 4,50% p.a. auf 1,25% p.a. des eingezahlten Kommanditkapitals ohne Agio herabgesetzt.

Die Ausbreitung des Coronavirus kann nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft haben. Mangels vergleichbarer Krisen sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch negative Folgen für die Fondsgesellschaft auftreten können. Mögliche Risiken aufgrund der Coronavirus-Pandemie können u. a. sein: das Risiko der Abwertung von Immobilien, das Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen sowie das Risiko aufgrund mangelndem Angebot an und Nachfrage nach Immobilien. Kurz- und mittelfristig könnte es in Folge der beschlossenen Lockerungen von Corona-Schutzmaßnahmen zudem zu einem erhöhten Krankenstand kommen, welcher zu Beeinträchtigungen in Prozessabläufen führen kann. Bisher konnten keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt werden.

Zudem können sich durch die Ukraine-Krise vielfältige Effekte ergeben, wobei die konkreten Folgen auf Grund der nur schwer vorhersehbaren Dauer der Krise auch hier nicht absehbar sind. So sind die Auswirkungen auf die Immobilienpreise in ihrer Richtung aktuell nicht vorhersehbar. Zum einen könnte ein höheres Zinsniveau die Immobilienpreise negativ beeinflussen. Zum anderen könnten die durch die Krise steigenden Bau-Rohstoffpreise zu Preiserhöhungen führen.

Darüber hinaus können unzureichende Nachschubwege, ein Mangel an Bau-Rohstoffen und gestiegene Diesel- und Benzinkosten erhöhte Preise im Bereich Instandhaltung/ Sanierung nach sich ziehen bzw. zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen.

Unklar sind außerdem die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der verhängten und ggf. zukünftig beschlossenen Sanktionen auf die deutsche Wirtschaft und den AIF. Die Koalition hat sich bereits auf ein umfassendes Paket zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen geeinigt, wodurch negative Auswirkungen gemildert werden sollen. Dazu zählt u.a. der Heizkostenzuschuss sowie die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für drei Monate. Als weitere Maßnahmen wären beispielsweise Begrenzungen des Mietniveaus (Mietendeckel etc.) denkbar. Je nach Wahl des Instruments sind für den AIF Auswirkungen positiver oder negativer Ausprägung gegenüber dem Status quo zu erwarten.

(4) Angaben zum Leverage

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.

Die Berechnung des Leverage gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB hat nach der Bruttomethode und der Commitmentmethode zu erfolgen. Im Fall des AIF ergibt sich für beide Methoden zum Stichtag 31.12.2021 ein Wert von 122,08%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	31.057.543,85 EUR
Barmittel	75.102,32 EUR
Gesamtrisikowert	30.982.441,53 EUR
NIW	25.377.768,09 EUR
Leverage	122,08%

k) Ergänzende Angaben nach Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 und Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit in unseren Fonds sind auf unserer Homepage unter www.zbi.de zu finden.

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 2021 wurde am Auszahlungstermin 31.03.2021 (Zeitraum gesamtes Jahr 2021) eine Zahlung in Höhe von 1,25% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet. Ab dem Geschäftsjahr 2022 soll die Auszahlung bis auf weiteres in reduzierter Höhe von 1,25% p.a. beibehalten werden. Weitere Angaben zur Auszahlung werden unter I.B.e) Liquidität auf Seite 13 gemacht.

Kumuliert wurden bis zum Ende des Berichtszeitraumes Auszahlungen wie folgt vorgenommen:

Jahr	2021 in EUR	2014-2020 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	381.725,00	5.305.252,97	5.686.977,97

(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 inklusive des Agios, wie folgt dar:

Jahr	2021 in %	2015-2020[25] %	Gesamt in %
Entnahmen	1,25	22,0	23,25
anrechenbare Steuern	0,00	0,0	0,00
Gesamt	1,25	22,0	23,25

c) Steuerliche Verhältnisse

(1) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG und ggf. 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 Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsfinanzamt 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.

[25] Im Jahr 2014 erhielten ausschließlich die Gründungskommanditisten Auszahlungen. In den Jahresberichten der Vorjahre wurde das erste Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahreswert von 3% p.a. berücksichtigt. Durch den Start der Zeichnungsphase am 01.02.2015 waren die ersten Anleger ab März 2015 auszahlungsberechtigt, so dass für das Geschäftsjahr 2015 ein Ansatz von 2,5% anteilig für zehn Monate (März bis Dezember 2015) zu berücksichtigen ist.

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 unter bestimmten Voraussetzungen 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 eine Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2016 bis 2019 stattgefunden.

Die Betriebsprüfung wurde im Oktober 2021 abgeschlossen und führte zu keinen Feststellungen im Bereich der Gesamthand (Fondsgesellschaft). Feststellungen berührten ausschließlich den Sonderbereich einzelner Gesellschafter. Die steuerlichen Ergebnisse bleiben hiervon unberührt.

(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. 09131 7880-0).

d) Mitarbeitende

Der AIF beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

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.: 09131 48009-0, Fax: 09131 48009-1500

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 GmbH

(bis 26.11.2021 firmierend unter ZBI Fondsmanagement AG)

Geschäftsführung: Herr Fabian John (bis 31.12.2021),

Herr Michael Krzyzanek (seit 01.09.2021),

Herr Christian Reißing (bis 31.12.2021),

Frau Michiko Schöller,

Herr Thomas Wirtz (bis 31.12.2021)

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 48009-1102, Fax: 09131 48009-1350

E-Mail: info@zbi.de

Web: www.zbi.de

(4) Treuhandkommanditistin

Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 7880-0, Fax: 09131 7880-80

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(5) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

Tel.: 09131 63023-60, Fax: 09131 63023-62

E-Mail: info@asservandum.de

f) Anlegerausschuss

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. Der amtierende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 11.10.2018 gewählt. Die Neuwahl wäre deshalb im Jahr 2021 vorgesehen gewesen. Nachdem die Gesellschafterversammlung in 2021 infolge der Coronavirus- Pandemie nicht wie ursprünglich geplant als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde die Amtszeit des amtierenden Anlegerausschusses mit schriftlichem Beschlussverfahren vom 02.06.2021 zunächst um ein Jahr verlängert.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Ralph Heller (Vorsitzender des Anlegerausschusses)	
Am Stadtwald 2a	Tel.: 0911 3920945
90768 Fürth	E-Mail: heller-fuerth@web.de

Herr Walter Dietrich

Am Herrenwald 16, 91180 Heideck

Herr Dipl. Ing. Erich Käser	
Waldstraße 50b	Tel.: 0160 7800677
90763 Fürth	E-Mail: ek_100@web.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen von vier Sitzungen (ordentliche Sitzungen am 24.03.2021, am 29.09.2021 sowie außerordentliche Sitzungen am 28.01.2021 und 25.02.2021) über die Entwicklung des AIF informiert. Wegen der Coronavirus-Pandemie fand nur eine Sitzung als Präsenzveranstaltung statt die restlichen drei fanden als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt.

Erlangen, den 11.05.2022

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH
geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 11. Mai 2022

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 11.05.2022

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH
geschäftsführende Kommanditistin

Dr. Bernd Ital

Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23.06.2022 festgestellt.