

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresbericht 2023 gemäß Anlage wurde gemäß dieser Anlage veröffentlicht.

Erlangen, im Juni 2024

**ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung**

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel. +49 9131 48009-1102
Fax +49 9131 48009-1350
info@zbi.de
www.zbi.de

Geschäftsführung:
Dr. Bernd Ital
Michael Krzyzanek
Michiko Schöller
Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen
Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE311833095

Bankverbindung:
DZ Bank
IBAN: DE47 5006 0400 0000 1335 36
BIC: GENODEFFXXX

ZBI Regiofonds Jahresbericht 2023

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Henkestraße 10
91054 Erlangen



+49 9131 48009-1102



+49 9131 48009-1350



anlegerverwaltung@zbi.de

Inhaltsverzeichnis

Glossar	4
ZBI Regiofonds - auf einen Blick.....	5
I. Lagebericht.....	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	6
2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF.....	6
3. Angaben zur externen KVG	7
4. Angaben zur Verwahrstelle.....	9
5. Belastung mit Verwaltungskosten.....	9
B. Tätigkeitsbericht	10
C. Wirtschaftsbericht.....	13
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	13
2. Geschäftsverlauf.....	14
3. Lage der Gesellschaft.....	15
D. Ereignisse nach Bilanzstichtag.....	16
E. Risikobericht.....	17
1. Wesentliche Risiken des AIF	17
2. Gesamteinschätzung der Risikosituation	18
II. Jahresabschluss	20
A. Bilanz	20
B. Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
C. Anhang.....	22
1. Allgemeine Angaben.....	22
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
3. Angaben zur Bilanz.....	23
4. Angaben zu Haftungsverhältnissen, sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft.....	25
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
6. Ergänzende Angaben nach KARBV	26
7. Ergänzende Angaben nach KAGB.....	30
8. Sonstige Angaben.....	33
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	37
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB.....	41

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.
Asset Deal	Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen erfolgt ein direkter Erwerb der Immobilie.
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 Jahresnettokaltniete 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	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten Gesamtbestand Bilanzstichtag	354 Einheiten	354 Einheiten
Bewirtschaftete Fläche Gesamtbestand Bilanzstichtag ¹	24.467 m ²	24.580 m ²
Anzahl gekaufte Einheiten ²	0 Einheiten	0 Einheiten
Anzahl verkaufte Einheiten ²	0 Einheiten	0 Einheiten
Vermietungsquote Einheiten	96,05%	91,81%
Durchschnittliche Monatsmiete / m ² Gesamtbestand Bilanzstichtag	8,40 EUR	8,18 EUR
Mietentwicklung p.a.	7,42%	
Kumulierte Mietrückstände Bilanzstichtag	0,6 Mio. EUR	0,3 Mio. EUR
Ergebniskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Jahresnettokaltniete (gemäß konsolidiertem Abschluss)	2,4 Mio. EUR	2,2 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung ³	0,7 Mio. EUR	0,5 Mio. EUR
Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung / m ² ³	28,05 EUR	22,33 EUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,6 Mio. EUR	1,6 Mio. EUR
Realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,3 Mio. EUR	0,2 Mio. EUR
Nicht realisiertes Ergebnis (gemäß konsolidiertem Abschluss)	0,1 Mio. EUR	-0,4 Mio. EUR
Durchschnittszins Fremdfinanzierung p.a.	1,31%	1,31%
Bilanzielle Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Fondsvermögen (netto) / NIW	24,8 Mio. EUR	24,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen zu Verkehrswerten / Kaufpreisen (gemäß konsolidiertem Abschluss)	47,6 Mio. EUR	46,8 Mio. EUR
Gesellschaftskapital	30,5 Mio. EUR	30,5 Mio. EUR
Agio	1,5 Mio. EUR	1,5 Mio. EUR
Anteilswert	811,62 EUR	812,41 EUR
Auszahlungen (an Anleger) bezogen auf das Kapital ohne Agio	1,25% p.a.	1,25% p.a.
Gesamtliquidität (gemäß konsolidiertem Abschluss)	1,8 Mio. EUR	2,7 Mio. EUR
Fremdmittel (gemäß konsolidiertem Abschluss) ⁴	25,2 Mio. EUR	25,5 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote ⁵	52,9%	54,5%

¹ Reduzierung der bewirtschafteten Fläche gegenüber Vorjahr: siehe Seite 27 unter II.C.6.e)(1) Immobilienverzeichnis

² Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgt

³ ohne aktivierte Kosten

⁴ einschließlich fälliger, noch nicht verrechneter Darlehenszinsen und -tilgungen

⁵ 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 Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Es handelt sich um eine Treuhandbeteiligung.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 25.10.2017 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 von der BaFin genehmigt und am 06.05.2022, auf Grund des Rechtsformwechsels der KVG in eine GmbH, angepasst wurden.

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 31.12.2023 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 637 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 11 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. Die Erzielung von

Erträgen erfolgt mittels Generierung von Mieteinnahmen sowie der Weiterentwicklung und Optimierung der Objekte im Rahmen der Bewirtschaftung, mit dem Ziel, eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes zu erreichen.

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. 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.

Die Fondsgeschäftsleitung wird über einen standardisierten Planungsprozess bei Bedarf über den Geschäftsverlauf informiert. Im Rahmen des jährlichen Planungsprozesses und deren regelmäßigen Überprüfungen werden Planabweichungen zeitnah erkannt und Handlungsalternativen erarbeitet.

Im Bereich der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt das Ziel in der stetigen Verbesserung der operativen Werttreiber. Wesentliche Steuerungsgrößen auf der Einnahmenseite sind dabei die Entwicklung des Vermietungsstandes und der monatlichen Durchschnittsmieten. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring der Kennzahlen Fluktuation, Nachvermietungen inklusive Leerwohnungssanierungen und Kosten für den Betrieb. Für den erforderlichen Erhaltungsaufwand der Objekte werden jährliche Budgets erstellt, wobei neben dem bei Ankauf geplanten Aufwand insbesondere aktuelle Erkenntnisse aus der Objektbewirtschaftung Berücksichtigung finden. Aus den ermittelten Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um sukzessive Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio 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.

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 ZBI R101 GmbH & Co. KG (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 ursprünglich abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Abschluss am 15.01.2014. Der aktuell gültige Vertrag datiert vom 17.08.2015 und ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

Folgende, für den AIF relevante Tätigkeiten hat die KVG gemäß § 36 KAGB ausgelagert:

Nr.	Auslagerungs-partner	Vertrag über	Auslagerungs-ebene	Auslagerungsbeginn
1	ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH	Property Management (Immobilienbewirtschaftung / Hausverwaltung)	AIF	01.01.2018
2	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung Ankauf	AIF	01.01.2018
3	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistung und Transaktionsabwicklung Verkauf	AIF	01.01.2018
4	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Laufendes Management von Darlehensverträgen	AIF	12.11.2015
5	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Neufinanzierung (Darlehensvermittlung)	AIF	02.12.2021
6	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Fondsbuchhaltung inklusive Jahresabschlussstellung	AIF	01.01.2018
7	atarax Norbert Rauch Consulting GmbH & Co. KG	Datenschutz-Bbeauftragter ⁶	KVG	01.02.2014
8	ZBI GmbH	Geldwäsche-Bbeauftragter ⁶	KVG	01.01.2014
9	ZBI GmbH	IT-Betrieb ⁶	KVG	01.01.2020
10	ZBI GmbH	Informationssicherheitsbeauftragter ⁶	KVG	01.02.2014
11	ZBI GmbH	Compliance-Bbeauftragter ⁶	KVG	01.09.2015
12	ZBI GmbH	Interne Revision ⁶	KVG	01.01.2014
13	ZBI GmbH	Personaldienstleistungen ⁶	KVG	01.01.2022
14	Union Asset Management Holding AG	Personalangelegenheiten ⁶	KVG	01.01.2022
15	Union Asset Management Holding AG	Corporate Risikomanagement und Datenqualitätsmanagement ⁶	KVG	01.01.2022
16	Union Asset Management Holding AG	Rechnungswesen ⁶	KVG	11.03.2022
17	Union IT-Services GmbH	Bezug von IT-Infrastrukturleistungen ⁶	KVG	01.07.2022
18	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Asset Management ⁶	KVG	17.10.2022
19	Union Asset Management Holding AG	Auslagerungsmanagement ⁶	KVG	01.07.2022
20	ZBI GmbH	Buchhaltung ⁶	KVG	01.04.2023
21	ZBI Immobilienmanagement GmbH	Bewertungsmanagement ⁶	KVG	01.10.2022
22	Union Asset Management Holding AG	Rechtsberatung ⁶	KVG	01.01.2023

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

Lfd. Nr. 22, Rechtsberatung: Die Dienstleistungen des Auftragnehmers beinhalten die Unterstützung bei der allgemeinen Rechtsberatung.

Aufgrund der Auslagerungen auf verbundene 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, werden entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

⁶ Kostenträger ist die KVG

(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 Berechnungstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.
2	Nebenkosten und Aufwendungen (Erstattung auf Einzelabrechnungsbasis)	max. 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.
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 Gesellschaftsanteilsverkauf 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 läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände.

4. Angaben zur Verwahrstelle

Mit der Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan wurde die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft 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	414.169,56 EUR
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Verwahrstelle	64.860,98 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	71.596,51 EUR
Summe 2023		554.227,05 EUR
Summe Vorjahr		552.427,01 EUR

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres erläutert. 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 16 unter **I.D Ereignisse nach Bilanzstichtag** dargestellt.

a) Investitionen

(1) Immobilienportfolio

Der AIF ist an der Immobilien-Gesellschaft ZBI R101 GmbH & Co. KG (R101) beteiligt, welche zum Berichtszeitpunkt das Eigentum an 258 Mieteinheiten (davon 242 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten) mit einer Nutzfläche von 18.434 m²⁷ (davon 16.055 m² Wohn- und 2.379 m² 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 m² (davon 5.624 m² Wohn- und 409 m² Gewerbefläche).

Die folgende Übersicht zeigt für das Gesamtportfolio 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 31.12.2023	Kaufpreis in TEUR	Faktor Kaufpreis / Miete zum Ankaufszeitpunkt	Faktor Kaufpreis / Miete 31.12.2023
Metropolregion Nürnberg (gesamter Fondsbestand)	47.600	35.909	19,63	14,70
- hiervon in den Städten Nürnberg, Fürth	29.200	21.079	21,19	15,21

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft entwickelte sich insgesamt positiv und liegt in Summe über den Ankaufspreisen.

(2) Veränderung des Immobilienportfolios im Berichtsjahr

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

Anzahl Wohnungen 31.12.2023	Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.2023	Summe Einheiten 31.12.2023	Summe Einheiten 31.12.2022	Veränderung
336	18	354	354	+/- 0

(3) Instandhaltung und Sanierung / Modernisierung

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

	2023 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.	2022 in TEUR	Entspricht EUR / m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	366	14,96	258	10,49
Sanierung / Modernisierung	320	13,08	291	11,84
Summe (Aufwand)	686	28,05	549	22,33
Aktiviert Kosten	311	12,70	64	2,61
Summe	997	40,75	613	24,94

Zum Anstieg der aktivierten Kosten im Vergleich zum Vorjahr siehe Punkt **I.C.2 Geschäftsverlauf** auf Seite 14.

⁷ ohne Keller- und Lagerflächen

In folgenden Objekten wurden wesentliche Großmaßnahmen durchgeführt:

Objekt / Objektpaket	Maßnahmen	Volumen in TEUR
Fürth, Moststraße 25 (R101)	Abschluss der umfassenden Sanierungen im 2. und 3. OG, Ausbau des DG zu Wohneinheiten, Sanierung Fassade, Heizungsanlage und Treppenhaus, Erneuerung Hebeanlage	147
Fürth, Moststraße 25 (R101)	Aktiviere Kosten: Ausbau Dachgeschoss (4 Wohneinheiten)	311

b) Finanzierung

(1) Abschluss / Änderungen von Darlehensverträgen im Berichtsjahr

Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdfinanzierungsverträge abgeschlossen oder bestehende geändert.

(2) Übersicht Fremdfinanzierungen / Finanzierungsstruktur

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

Laufzeit	Nominalbetrag in TEUR	Anteil in %	Effektivstand in TEUR	Anteil in %
Mittelfristig (ein bis fünf Jahre)	25.308	95,49	24.006	95,39
Langfristig (länger als fünf Jahre)	1.195	4,51	1.161	4,61
Summe	26.503	100,00	25.167	100,00

Zum Berichtsstichtag sind alle Objekte mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Effektivstand resultiert aus bereits geleisteten Tilgungszahlungen. Der Durchschnittszinssatz für die abgeschlossenen Fremdfinanzierungen in Höhe von 1,31% p.a. ist gegenüber dem Vorjahr (1,31% p.a.) unverändert.

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

Die Anlagegrenzen und Investitionskriterien gemäß Anlagebedingungen sind seit dem 31.07.2016 einzuhalten und wurden im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

Aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen ergab sich eine Belastung in Höhe von 52,9% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensbetrag jeweils im Beteiligungsverhältnis des AIF). 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 Ende des Berichtsjahres und zum Jahresende des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

	Fläche 31.12.2023 in %	Fläche 31.12.2022 in %	Einheiten 31.12.2023 in %	Einheiten 31.12.2022 in %
Gesamtbestand	96,3	91,3	96,0	91,8

Weitere Angaben zu Leerständen können der Tabelle **II.C.6.e)(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten** ab Seite 28 entnommen werden.

(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete

Die auf Basis des Monats Dezember 2023 hochgerechnete Jahresnettokaltmiete aller im Eigentum des AIFs und der Immobilien-Gesellschaft befindlichen Objekte beträgt 2,44 Mio. EUR (Vorjahr 2,27 Mio. EUR) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 7,4% erhöht.

Die **monatliche Durchschnittsmiete** des Gesamtfonds, Wohnen und Gewerbe pro m² hat sich wie folgt entwickelt:

	Wohnen 31.12.2023 in EUR / m ²	Wohnen 31.12.2022 in EUR / m ²	Gewerbe 31.12.2023 in EUR / m ²	Gewerbe 31.12.2022 in EUR / m ²	Gesamt 31.12.2023 in EUR / m ²	Gesamt 31.12.2022 in EUR / m ²
Gesamtbestand	8,24	8,06	9,67	9,19	8,40	8,18

(3) Mietrückstände

	31.12.2023	31.12.2022
Sollmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) im Geschäftsjahr	3.315 TEUR	2.948 TEUR
Mietrückstände kumuliert zum Stichtag	618 TEUR	327 TEUR
Mietrückstände Veränderung im Geschäftsjahr	291 TEUR	170 TEUR
- in % zur Sollmiete	8,8%	5,8%
Ausbuchungen Mietrückstände im Geschäftsjahr	18 TEUR	48 TEUR
- in % zur Sollmiete	0,5%	1,6%

Die Veränderung der Mietrückstände liegt im Berichtsjahr mit 8,8% (Vorjahr 5,8% p.a.) der Sollmiete über dem derzeit in der Fondsplanung - aufgrund der gestiegenen Energiekosten und vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen - auf 4,0% erhöhten Wert. Ursächlich hierfür sind die hohe Inflation und gestiegene Energiepreise, die zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten und dadurch auch zu vermehrten Ratenzahlungsvereinbarungen bei den Mietern geführt haben.

e) Liquidität

Zum 31.12.2023 verfügt der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellungen über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR). Hiervon entfällt wie im Vorjahr ein Anteil von 0,1 Mio. EUR auf den AIF.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die KVG die Auszahlungen an die Anleger seit 2021 auf 1,25% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Agio) reduziert. Im Zuge der 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, die notwendigen Maßnahmen, die zur Wertsteigerung der Vermögenswerte und damit dem bestmöglichen Anlageergebnis führen sollen, durch ausreichend freie Mittel finanzieren zu können.

f) Wertentwicklung des AIF

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023 einen leichten Rückgang um 24 TEUR (-0,10%) auf 24.785 TEUR, per Saldo resultierend aus den an die Kommanditisten geleisteten Auszahlungen von 382 TEUR, auf Zinserträge der R101 angefallene, bei den Kommanditisten anrechenbaren Abgeltungssteuern (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) von 4 TEUR und dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres von 361 TEUR.

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

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2023 von den Folgen der geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Angriff der Hamas auf Israel) geprägt. Trotz der jüngsten Rückgänge blieben die Preise auf allen Wirtschaftsstufen weiterhin hoch und dämpften die Konjunktur. Zusätzlich verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund steigender Zinsen, und die Nachfrage sowohl im In- als auch im Ausland nahm ab. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nicht weiter erholen. Den Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 vor diesem Hintergrund um 0,3% gesunken, kalenderbereinigt um 0,1%.

Es gab erhebliche Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) verzeichnete insgesamt einen deutlichen Rückgang von 2,0%. Auch das Verarbeitende Gewerbe wies im Jahr 2023 einen negativen Trend auf. Betroffen waren insbesondere die energieintensiven Industriezweige wie die Chemie- und Metallindustrie. Positive Impulse kamen aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau aufgrund wieder besser funktionierender Lieferketten. Auch der Dienstleistungsbereich stützte insgesamt die konjunkturelle Entwicklung. Im Baugewerbe machten sich neben deutlich gestiegenen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen bemerkbar und führten zu einem Rückgang der Investitionen um 2,1%.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich dagegen weiterhin vergleichsweise robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7% mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 bei 5,7% und damit 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9% gegenüber dem Jahr 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte im Jahr 2022 noch bei +6,9% gelegen. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei +3,7%. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war. Ausschlaggebend hierfür war ein sprunghafter Anstieg der Energiepreise aufgrund eines Basiseffekts aus der einmaligen Übernahme des Monatsabschlags privater Haushalte für Gas und Strom durch den Bund im Dezember 2022.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im 1. Halbjahr 2023 ihren eingeschlagenen Kurs fortgesetzt und die Leitzinsen in einem gleichmäßigen Tempo angehoben, um eine zeitnahe Rückkehr auf das mittelfristige 2%-Inflationsziel zu erreichen. Der Leitzins lag im Dezember 2023 bei 4,5%, so hoch wie zuletzt vor Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008.

Zinsen für Immobilienkredite haben sich aufgrund der Leitzinserhöhungen durch die EZB ebenfalls stetig verteuert und lagen im Januar 2024 für Kredite mit 10-jähriger Zinsbindung bei rund 3,4%. Seit Ende des Jahres 2023 zeigt die Zinsentwicklung allerdings wieder eine sinkende Tendenz.

Für das Jahr 2024 geht die Bundesregierung in ihrem im Februar 2024 verabschiedeten Jahreswirtschaftsbericht aufgrund der anhaltenden Belastungen durch die globalen Krisen nur noch von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,2% aus, nachdem im Herbst 2023 noch ein Wirtschaftswachstum von 1,3% prognostiziert worden war. Gleichzeitig rechnet die Bundesregierung mit einer Verringerung der Preissteigerung auf 2,8%, steigenden Reallöhnen und einem weiterhin robusten Arbeitsmarkt.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten, die zu geringen Risikoprämien im Vergleich zu anderen als sicher geltenden Assetklassen und die spürbar gestiegene Unsicherheit über weitere Regulierungen dämpften den deutschen Wohn-Investmentmarkt 2023 deutlich. So wurden nach Angaben der BNP Paribas Real Estate Research bundesweit im vergangenen Jahr nur noch 5,23 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60% wesentlich verfehlt. Auch der langjährige Durchschnitt wurde deutlich um 72% unterschritten, und das geringste Investmentvolumen seit 2010 verzeichnet.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser wiesen nach den Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im vierten Quartal 2023 eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,3% im Jahresvergleich und um 1,6% im Quartalsvergleich zurück.

Demgegenüber verschärfte sich die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt weiter. Nach Angaben des vdp erhöhten sich Neuvertragsmieten bei Mehrfamilienhäusern im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7,4% und

im zweiten Quartal 2023 um 6,2% und erreichten damit die höchste Steigerungsrate seit erstmaliger Ermittlung des vdp-Immobilienpreisindex. Im dritten und vierten Quartal 2023 hat sich der Anstieg mit einer Steigerungsrate von 5,8% im Vorjahresvergleich wieder etwas abgeschwächt.

Die Experten von BNP Paribas Real Estate Research gehen davon aus, dass in der Erwartung eines sich aufhellenden fiskalischen und konjunkturellen Umfelds die Umsätze im ersten Halbjahr 2024 zunächst nur leicht zulegen, bevor es im zweiten Halbjahr zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohninvestmentmarkt kommt.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befand sich der AIF in der Bewirtschaftungsphase.

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert und das Immobilienportfolio im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres unverändert. Der Investitionsstand (Kaufpreise) liegt bei 35,9 Mio. EUR, bei Hinzurechnung des geplanten Erhaltungsaufwands, ergibt sich ein voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen von 41,1 Mio. EUR, das unverändert geblieben ist.

Immobilienan- und -verkäufe fanden nicht statt. Die Verkehrswerte der Objekte wurden zum 31.12.2023 im Rahmen der Regelbewertung ermittelt und betragen 47,6 Mio. EUR (Vorjahr 46,8 Mio. EUR).

Alle Objekte, die sich im Besitz des AIF und seiner Immobilien-Gesellschaft befinden, waren unter Einhaltung der Belastungsquote gemäß den Anlagebedingungen des Fonds zum 31.12.2023 mit Fremdfinanzierungen unterlegt. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Darlehen abgeschlossen oder bestehende Darlehen geändert.

Der Vermietungsstand aller Wohn- und Gewerbeeinheiten (like for like Bestand) hat sich um 4,2 Prozentpunkte auf 96,0% der Einheiten bzw. um 5,0 Prozentpunkte auf 96,3% der vermietbaren Fläche erhöht. Die durchschnittliche Gesamtmiete pro Quadratmeter konnte im Vergleich zum 31.12. des Vorjahres von 8,18 EUR/m² auf 8,40 EUR/m² erhöht werden.

Die Nettokaltmiete⁸ der zum 31.12.2023 im Bestand des ZBI Regiofonds sowie seiner Immobiliengesellschaft befindlichen 354 Mieteinheiten (like for like Bestand) konnte im Vergleich zum Vorjahr (2,2 Mio. EUR) um 4,8% auf 2,4 Mio. EUR entwickelt werden. Dies ist unter anderem auf den erfolgreichen Abschluss von auslaufenden Mietverträgen mit Bestandsmietern, Mietanpassungsverfahren im Bestand, Neuvermietungen zu Marktpreisen, aber auch auf zielgerichtete Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten zurückzuführen.

Der Anstieg bei den aktivierten Kosten für Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Sanierungs- und Umbauarbeiten im Objekt Fürth, Moststraße 25 zurückzuführen. Diese Arbeiten wurden im dritten Quartal 2023 vollständig abgeschlossen. Alle durch den Dachgeschossausbau neu entstandenen sowie im dritten Obergeschoss gelegenen sanierten Wohneinheiten konnten zu durchschnittlich 12,00 EUR/m² neu vermietet werden. Die Umbauarbeiten der Gewerbefläche im zweiten Obergeschoss wurden ebenfalls abgeschlossen. Es handelt sich um eine Bürofläche (200 m²), die derzeit aktiv am Markt zur Vermietung angeboten wird.

Insgesamt sind sieben leerstehende Wohneinheiten im Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 aufgrund von gewöhnlicher Abnutzung saniert worden. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen konnten diese Einheiten erfolgreich neu vermietet werden, wodurch die flächenmäßige Leerstandsquote im Objekt zum 31.12.2023 sich auf 3,3% reduzierte. Zum Vorjahresstichtag betrug die Leerstandsquote noch 14,3%.

Trotz intensiver Bemühungen konnten für drei leerstehende Gewerbeeinheiten im Objekt Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 keine Mietinteressenten gefunden werden. Das Potenzial der Flächengröße sowie -aufteilung wird daher genutzt, um daraus vier Wohneinheiten herzurichten. Bei zwei Einheiten erfolgte die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im dritten Quartal, was im vierten Quartal unmittelbar zur Wiedervermietung führte. Für die anderen beiden leerstehenden Gewerbeflächen im 3. Obergeschoss und dem ehemaligen Boardinghouse ist eine Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum erforderlich. Ein Fachplaner wurde bereits mit der Erstellung der Genehmigungsplanung beauftragt und der Antrag zur Nutzungsänderung im ersten Quartal 2024 bei der zuständigen Baubehörde eingereicht. Aufgrund der attraktiven Wohnlage in direkter Nähe zum Haupt- und Busbahnhof wird nach Abschluss der Umbaumaßnahmen von einem guten Nachfragepotenzial ausgegangen.

Der NIW des AIF verzeichnete im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um 24 TEUR auf 24.785.370,83 EUR. Ursache sind die an die Fondsanleger geleisteten Auszahlungen (Zwischenentnahmen) in Höhe von 382 TEUR, angefallene und bei den Kommanditisten anrechenbare Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) in Höhe von 4 TEUR in Verbindung mit einem positiven Jahresergebnis von 361 TEUR.

⁸ Im Gegensatz zur hochgerechneten Jahresnettokaltmiete auf Basis des Monats Dezember 2023 unter **I.B.d(2) Jahresnettokaltmiete und Durchschnittsmiete** auf Seite 12 handelt es sich hier um die tatsächlich abgerechnete Jahresnettokaltmiete.

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 811,62 EUR unter dem Wert von 812,41 EUR 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

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 361 TEUR aus, das sich zusammensetzt aus einem realisierten Verlust in Höhe von 446 TEUR und einem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung der Immobilien der Gesellschaft und der Beteiligung an der R101 in Höhe von 808 TEUR.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der realisierte Verlust in Höhe von 12 TEUR geringfügig erhöht. Ausschlaggebend hierfür war der insbesondere infolge erhöhter Betriebskosten um 38 TEUR auf 347 TEUR gesunkene Überschuss aus der Objektbewirtschaftung, dem ein Rückgang der Sanierungsaufwendungen um 24 TEUR auf 74 TEUR gegenübersteht. Die laufenden Fondskosten, die insbesondere die Verwaltung-, Verwahrstellen- und Treuhandvergütung, Kosten der Gesellschafterversammlung sowie Buchführungs- und Jahresabschlusskosten umfassen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 652 TEUR und waren damit im Vergleich zum Vorjahr (669 TEUR) nahezu unverändert. Die Zinsaufwendungen für zur Immobilienfinanzierung aufgenommene Bankdarlehen, die 68 TEUR betragen, blieben im Vergleich zum Vorjahr (69 TEUR) nahezu unverändert.

Der nicht realisierte Gewinn aus der Neubewertung in Höhe von 808 TEUR ergibt sich aus einem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 in Höhe von 366 TEUR (Vorjahr 256 TEUR) und des Immobilienvermögens der Gesellschaft in Höhe von 530 TEUR (Vorjahr 80 TEUR) sowie einem im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Aufwand aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten der Immobilien in Höhe von 89 TEUR. Ursächlich für den Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 ist das positive Gesamtperiodenergebnis der Objektgesellschaft, während der Gewinn aus der Neubewertung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor allem aus einer Wertsteigerung des Objektes Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44 resultiert.

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls nur unwesentlich verändert. Zum 31.12.2023 beläuft sich das Eigenkapital der Gesellschaft bei einer Bilanzsumme von 30,4 Mio. EUR auf 24,8 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rund 81,6% (Vorjahr 81,3%).

Zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Immobilien wurden mittel- bis langfristige Bankdarlehen aufgenommen, die sich durch planmäßige Tilgungen um 74 TEUR auf 5,3 Mio. EUR reduziert haben. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passive Rechnungsabgrenzungsposten aus vorausgezählten Mieten in Höhe von 253 TEUR (Vorjahr 323 TEUR).

(2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 hat der AIF nur Investitionen in Sanierungs- und Umbaumaßnahmen getätigt. Diese beliefen sich bei der Gesellschaft auf 74 TEUR (Vorjahr 97 TEUR) und bei der Beteiligungsgesellschaft R101 auf 246 TEUR (Vorjahr 194 TEUR). In Immobilienankäufen wurden, wie im Vorjahr, keine Investitionen getätigt.

(3) Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2023 über liquide Mittel in Höhe von 69 TEUR (Vorjahr 124 TEUR). Bei der Beteiligungsgesellschaft R101 beträgt die Liquidität 1,7 Mio. EUR (Vorjahr 2,6 Mio. EUR). Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaft sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

c) Vermögenslage

Vermögensposten des AIF sind die Beteiligung an der Objektgesellschaft R101 mit einem Verkehrswert von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr 19,9 Mio. EUR) und der eigene Grundbesitz mit einem Verkehrswert von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 10,1 Mio. EUR). Der Verkehrswert der Beteiligung an der R101 hat sich trotz des Neubewertungsgewinns von 366 TEUR um 624 TEUR reduziert. Ursache ist die Rückzahlung von Kapitaleinlagen an die Fondsgesellschaft in Höhe von 990 TEUR.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZBI Regiofonds ist geordnet. Der AIF mit seiner Beteiligungsgesellschaft R101 hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr ein positives konsolidiertes Ergebnis vor Neubewertung erwirtschaftet und verfügt über ausreichende Mittel, um seine Zahlungsverpflichtungen auch im laufenden Geschäftsjahr fristgerecht erfüllen zu können.

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.

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 Verstöße gegen Covenants in Kreditverträgen (Abreden bspw. zu Miethöhen und Vermietungsständen) bankseitige Sicherungseffekte zur Folge haben.

Zur möglichst weitgehenden Sicherstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben aus dem Immobilienportfolio erfolgt vor jedem Objekt- oder Beteiligungserwerb eine ausführliche technische, kaufmännische, rechtliche und steuerliche Due Diligence. Zudem werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften 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, schadstoffbelasteten Baumaterialien, Brandschutz- und Verkehrssicherungspflichten, Denkmalschutzaufgaben, 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 Zwölf-Monats-Planung ist. Für beide Planungstypen erfolgt eine jährliche Aktualisierung. Daraus ist ersichtlich, dass der AIF seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann.

c) Marktpreisrisiken

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

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

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

Ein Großteil der Objektfinanzierungen hat mittelfristige Restlaufzeiten, welche vor dem geplanten Fondsende 2028 auslaufen, so dass infolge des geänderten Zinsumfeldes das Zinsänderungsrisiko von relevanter Bedeutung sein kann.

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-, Katastrophen- 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 zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Die operationellen Schadensfälle sind durch die Schadensmelder der ZBI Gruppe an das Risikomanagement der KVG zu melden, welches diese in einer konzernweiten Datenbank erfasst. 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.

e) Risiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den AIF waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

2. Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im aktuellen Umfeld sind vor allem die Marktpreisrisiken im Fokus. Zudem erweist es sich als schwieriger, Finanzierungen zu renditefördernden Konditionen abzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt wird im Risikomanagementsystem bei den operationellen Risiken gesetzt, da der AIF durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse zu Schaden kommen kann.

Erlangen, den 10.05.2024

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin


Dr. Bernd Ital


Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

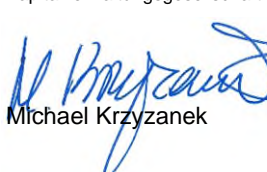
geschäftsführende Kommanditistin


Dr. Bernd Ital


Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft


Michael Krzyzaneck


Michiko Schöller

II. Jahresabschluss

A. Bilanz

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	10.600.000,00	10.070.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	260.642,90	349.160,18
3. Beteiligungen	19.316.099,24	19.939.982,85
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	68.698,39	123.754,53
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	82.651,52	34.255,71
6. Sonstige Vermögensgegenstände	37.759,56	16.590,87
Summe Aktiva	30.365.851,61	30.533.744,14
B. Passiva		
1. Rückstellungen	100.151,61	182.970,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	5.327.331,10	5.400.843,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	15.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.266,21	22.555,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.975,00	43.437,50
b) Andere	124.007,25	47.909,05
5. Passive Rechnungsabgrenzung	12.749,61	11.590,79
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten		
- Kapitalanteil	14.496.115,17	15.327.781,56
- Kapitalrücklagen	1.515.900,00	1.515.900,00
- Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	8.773.355,66	7.965.756,55
Summe Passiva	30.365.851,61	30.533.744,14

B. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Geschäftsjahr 31.12.2022 in EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	819.315,69	798.541,73
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,03	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	1.383,87	1.884,31
Summe der Erträge	820.699,59	800.426,04
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-67.589,24	-68.551,86
b) Bewirtschaftungskosten	-547.394,49	-496.852,86
c) Verwaltungsvergütung	-414.169,56	-413.819,59
d) Verwahrstellenvergütung	-64.860,98	-63.610,62
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.121,62	-25.296,19
f) Sonstige Aufwendungen	-148.789,86	-166.538,66
Summe der Aufwendungen	-1.266.925,75	-1.234.669,78
3. Ordentlicher Nettoertrag	-446.226,16	-434.243,74
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-446.226,16	-434.243,74
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	936.116,39	346.156,02
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-40.000,00	-10.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-88.517,28	-88.517,26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	807.599,11	247.638,76
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	361.372,95	-186.604,98

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 in Verbindung mit § 267 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 31.12.2023 erfolgte die gutachterliche Verkehrswertermittlung aller Einzelobjekte des AIF. Die Besichtigungen der Bewertungsobjekte wurden im Zeitraum vom 09.10.2023 bis 17.10.2023 durchgeführt.

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 von 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) Vermögensaufstellung nach §§ 158, 135 Absatz 5, 101 Absatz 1 Nr. 1 KAGB

Die nachfolgende Vermögensaufstellung zeigt den prozentualen Anteil der Aktiv- und Passivposten der Bilanz am Fondsvermögen:

	Geschäftsjahr 31.12.2023 in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Sachanlagen	10.600.000,00	42,8
2. Anschaffungsnebenkosten	260.642,90	1,1
3. Beteiligungen	19.316.099,24	77,9
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	68.698,39	0,3
5. Forderungen	82.651,52	0,3
6. Sonstige Vermögensgegenstände	37.759,56	0,2
Summe Vermögensgegenstände	30.365.851,61	122,5
B. Schulden		
1. Rückstellungen	100.151,61	0,4
2. Kredite	5.327.331,10	21,5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.266,21	0,1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	126.982,25	0,5
5. Passive Rechnungsabgrenzung	12.749,61	0,1
Summe Schulden	5.580.480,78	22,5
C. Fondsvermögen	24.785.370,83	100,0

b) Sachanlagen und Anschaffungsnebenkosten

Die Sachanlagen der Fondsgesellschaft in Höhe von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 10,1 Mio. EUR) umfassen Objekte in Ansbach, Triesdorfer Straße 2 und Karolinenstraße 7, 7a, Nürnberg, Forstthofstraße 17 und Adalbertstraße 7 sowie Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Der Bilanzwert der Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr um 530 TEUR gestiegen. Der Anstieg ergibt sich aus der Neubewertung der Immobilien zum Gutachterwert des Bilanzstichtags und resultiert vor allem aus der Neubewertung des Objekts Pegnitz, Hans-Böckler-Straße 38-44.

Die für den Erwerb der Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (349 TEUR) durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 89 TEUR auf 261 TEUR reduziert.

c) 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	Kurzbezeichnung	Errichtungs- / Erwerbsdatum	Beteiligungsquote in %	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Gesellschaftskapital in TEUR	Jahresergebnis 2023 in TEUR	Verkehrswert der Beteiligung in TEUR
ZBI R101 GmbH & Co. KG, Erlangen	R101	19.09.2014	100,0	642	7.761	-519	19.316

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

Beim Gesellschaftskapital und Jahresergebnis der R101 handelt es sich um die handelsrechtlichen Werte. Das negative Jahresergebnis der R101 resultiert aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 891 TEUR auf das Gebäude des Objektes Aschaffenburg, Weißenburger Straße 44, Kleberstraße 1 aufgrund einer Minderung des Marktwertes.

Der Verkehrswert der Beteiligung entspricht dem Wert des Eigenkapitals in der Vermögensaufstellung der R101.

d) Übrige Aktiva

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** in Höhe von 69 TEUR (Vorjahr 124 TEUR) betreffen täglich verfügbare Bankguthaben.

Die **Forderungen aus der Bewirtschaftung** in Höhe von 83 TEUR (Vorjahr 34 TEUR) resultieren aus rückständigen Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 147 TEUR, von denen Wertberichtigungen in Höhe von 64 TEUR abgesetzt sind.

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe 38 TEUR betreffen Guthaben auf dem Mietkautionskonto der Gesellschaft.

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr 183 TEUR) wurden in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 140 TEUR) für noch nicht abgerechnete Sanierungs-, Bewirtschaftungs- und Fondskosten und in Höhe von 46 TEUR (Vorjahr 43 TEUR) für Abschluss-, Prüfungs- und Offenlegungskosten gebildet.

f) Verbindlichkeiten

Die **Kredite von Kreditinstituten** in Höhe von 5,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,4 Mio. EUR) betreffen Darlehen zur Teilfinanzierung der Immobilien in Ansbach, Nürnberg und Pegnitz. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Die im **Vorjahr** ausgewiesenen **Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern** in Höhe von 15 TEUR, die einen Restkaufpreiseinbehalt aus dem Erwerb des Objektes Nürnberg, Adalbertstraße 7 betraf, wurde nach vollständigem Abschluss und Abnahme aller durch den Verkäufer durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen ausbezahlt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr 43 TEUR) betreffen noch nicht ausgezahlte Entnahmeansprüche von Fondsanlegern.

Bei den **anderen sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 124 TEUR (Vorjahr 48 TEUR) handelt es sich vor allem um Gewährleistungseinbehalte (25 TEUR, Vorjahr 25 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern insbesondere aus überhöhten Betriebskostenvorauszahlungen (49 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) und Mietkautionen (38 TEUR, Vorjahr 17 TEUR).

Von den Krediten von Kreditinstituten haben 2,9 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR) eine **Restlaufzeit** von einem bis fünf Jahren und 2,4 Mio. EUR (Vorjahr 3,5 Mio. EUR) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Sämtliche übrige Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

g) Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 24,8 Mio. EUR entspricht dem NIW des AIF. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 24 TEUR reduziert. Der Rückgang ergibt sich per Saldo aus den Zwischenentnahmen der Fondsanleger von 385 TEUR (davon 4 TEUR anrechenbare Abgeltungssteuern auf Zinserträge) und dem positiven Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023 von 361 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 26 dargestellt.

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

Zum 31.12.2023 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 819 TEUR (Vorjahr 799 TEUR) handelt es sich um Erlöse aus vereinbarten Mieten und Erträge aus an Mieter weiter zu belastende Nebenkosten der Immobilienobjekte der Fondsgesellschaft.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen betragen 68 TEUR (Vorjahr 69 TEUR) und sind für Darlehen zur Teilfinanzierung der erworbenen Immobilien angefallen.

Die Bewirtschaftungskosten für die Objekte belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 547 TEUR (Vorjahr 497 TEUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 50 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Energiekosten.

Im Gesamtbetrag enthalten sind Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr 97 TEUR).

Die an die KVG zu zahlende Verwaltungsvergütung in Höhe von 414 TEUR (Vorjahr 414 TEUR) wurde gemäß den Anlagebedingungen auf Basis des durchschnittlichen NIW des Jahres 2023 zuzüglich der bis zum Stichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen ermittelt. Bei der mit jährlich 2% indexierten Verwahrstellenvergütung in Höhe von 65 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) ist das gezeichnete Kommanditkapital die Bemessungsgrundlage.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen 24 TEUR (Vorjahr 25 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 149 TEUR (Vorjahr 167 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr in TEUR	Vorjahr in TEUR
Treuhandvergütung	72	71
Buchführungskosten	23	32
Kosten der Gesellschafterversammlung	22	10
Vergütung Darlehensmanagement	14	13
Vergütung Anlegerausschuss	7	7
Gutachterkosten Immobilienbewertung	4	2
Haftungs- / Geschäftsführungsvergütungen	4	4
Rechts- und Beratungskosten	1	8
Forderungsbewertung	0	16
Übrige	2	4
Gesamt	149	167

Der Anstieg der Kosten der Gesellschafterversammlung ist darauf zurückzuführen, dass im Gegensatz zum Vorjahr, die Versammlung wieder als Präsenzveranstaltung stattfand.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Verlust des Geschäftsjahres in Höhe von 446 TEUR und damit im Vergleich zum Vorjahr ein Ergebnisrückgang um 12 TEUR.

b) Nicht realisiertes Ergebnis

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 808 TEUR (Vorjahr 248 TEUR) setzt sich aus dem Gewinn aus der Neubewertung der Beteiligung an der R101 von 366 TEUR (Vorjahr 256 TEUR) und des Immobilienvermögens der Gesellschaft von 530 TEUR (Vorjahr 80 TEUR) sowie dem Aufwand aus den planmäßigen Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Immobilien von 89 TEUR (Vorjahr 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	-446.226,16	-446.226,16
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	0,00	446.226,16	446.226,16
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	24.809.438,11	24.809.438,11
1. Zwischenentnahmen	0,00	-385.440,23	-385.440,23
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-446.226,16	-446.226,16
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	807.599,11	807.599,11
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	24.785.370,83	24.785.370,83

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	-6.454.182,96	-6.454.182,96
- Gutschrift Vorabgewinne ⁹	0,00	14.504.180,49	14.504.180,49
Verlustvortragkonto			
- realisiertes Ergebnis	0,00	-9.587.701,87	-9.587.701,87
- nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0,00	8.773.355,66	8.773.355,66
- Belastung Vorabgewinne ⁹	0,00	-14.504.180,49	-14.504.180,49
Stand 31.12.2023	0,00	24.785.370,83	24.785.370,83

d) Vergleichende Übersicht nach § 14 KARBV in Verbindung mit § 25 Absatz 3 Satz 1 und 2 KARBV

Jahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondsvermögen (NIW) in EUR	24.785.370,83	24.809.438,11	25.377.768,09	24.223.342,34
Wertentwicklung absolut in EUR	-24.067,28	-568.329,98	1.154.425,75	-379.417,00
Wertentwicklung in %	-0,10	-2,24	4,77	-1,54

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 22 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 gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie auf der Internetseite www.zbi.de im Bereich Anlegerinformationen unter Bekanntmachungen.

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

⁹ Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages. Details hierzu sind unter **II.C.8.a) Ergebnisverteilung** auf Seite 33 dargestellt.

e) Bestand der zum 31.12.2023 gehaltenen Immobilien

(1) Immobilienverzeichnis

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Art des Grundstücks ¹⁰	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ¹¹	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ¹²	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ¹³
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	M	1998	-	01.06.2017	1.257	-	1.131	722	409	Si, Sa, A, Bt
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	W	1880	2000	01.06.2017	1.095	-	698	698	0	D, Sa, A, Ft, Bt
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißburger Straße 44, Kleberstraße 1 ¹⁴	M	1952	-	01.01.2018	886	-	2.045	988	1.057	Sa, A, Bt
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	W	1989	2016	01.12.2015	1.600	-	3.155	3.155	0	Si, A, Ft, Bt
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	M	1800	2015	01.06.2014	580	-	1.638	653	985	D, Bt
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17	W	1902	2015	01.02.2014	360	-	1.089	951	138	D, Bt
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	W	1950	2017	01.11.2018	380	-	697	697	0	Sa, F, B
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	W	1910	-	31.12.2016	250	-	686	571	115	D
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	W	1950	-	31.12.2016	210	-	574	574	0	-
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	W	1930	-	31.12.2016	820	-	1.602	1.602	0	D, Bt
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthoferstraße 17	W	1948	-	01.02.2017	297	-	357	357	0	Bt
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthoferstraße 4a, 4b	W	1900	2000	01.10.2015	682	-	880	880	0	F
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	W	1913 / 1995 / 2015	-	01.04.2016	1.180	-	1.456	1.372	84	D, Sa, Bt
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	W	1899	-	01.06.2018	850	-	1.043	1.043	0	Sa, Ft, Bt
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	W	1969 / 1971	-	01.11.2016	6.987	-	3.150	3.150	0	Si, Sa, A, F, B, S
16	R101	91257	Pegnitz	Katzensteinstraße 13-23	W	1982 / 1984	-	01.10.2016	9.992	-	2.974	2.974	0	Si, Sa, F, B
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	W	1969	1991	01.04.2018	1.491	-	1.292	1.292	0	Si, F, B
Summe									28.917		24.467	21.679	2.788	

¹⁰ W = Mietwohngrundstück (> 80% Mietfläche Wohnen), G = Geschäftsgrundstück (> 80% Mietfläche Gewerbe), M = gemischtgenutztes Grundstück, S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz- / Garagengrundstücke)

¹¹ Übergang von Nutzen und Lasten

¹² Angabe nur bei Teileigentum in WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

¹³ A = Aufzug, B = Balkone, Bt = teilweise Balkone, D = Denkmalschutz, F = Fassadendämmung, Ft = teilweise Fassadendämmung, Si = Stellplätze innen, Sa = Stellplätze außen, S = sozialer Wohnungsbau

¹⁴ Reduzierung der Mietfläche gegenüber Vorjahr: Die Mietflächenreduzierung um 111 m² resultiert aus vorübergehenden Umbaumaßnahmen im Objekt.

(2) Verkehrswerte, Mieten, Vermietungsstände und Fremdfinanzierungsquoten

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Vermietungsstand gesamt ¹⁵	Vermietungsstand Wohnen ¹⁵	Vermietungsstand Gewerbe ¹⁵	Leerstandquote gesamt ¹⁵	Mietverträge mit Festlaufzeiten ¹⁶	Restlaufzeit in Jahren ¹⁶	Jahresnettokaltmiete in TEUR ¹⁷	Nutzungsentgeltausfallquote ¹⁸	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR	Kapitalisierungszins ¹⁹	Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR ²⁰	Fremdfinanzierungsquote ²¹
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	-	120	4,8%	130	4,3%	2.150	43,6%
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	55	0,0%	65	3,6%	1.180	46,0%
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißbürger Straße 44, Kleberstraße 1	98,7%	100,0%	97,5%	1,3%	41,0%	1,44	243	1,6%	266	4,7%	4.000	72,5%
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	351	1,1%	380	4,0%	7.220	59,6%
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	87,8%	100,0%	79,7%	12,2%	100,0%	1,67	147	10,3%	166	5,1%	2.310	43,7%
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	52,1%	3,25	102	0,0%	112	3,6%	2.180	45,9%
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	90,5%	90,5%	-	9,5%	-	-	84	10,7%	96	3,4%	2.140	51,4%
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	2,00	73	0,0%	84	3,9%	1.510	40,6%
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	91,8%	91,8%	-	8,2%	-	-	58	7,9%	65	3,8%	1.270	42,0%
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	168	0,0%	183	3,7%	3.570	42,6%
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 17	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	40	0,0%	43	3,7%	840	45,8%
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthofstraße 4a, 4b	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	95	0,0%	100	3,4%	2.180	30,0%
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	88,7%	88,0%	100,0%	11,3%	100,0%	0,58	151	12,7%	188	4,1%	3.340	38,5%
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	100,0%	100,0%	-	0,0%	-	-	118	0,8%	131	3,7%	2.640	56,8%
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	96,7%	96,7%	-	3,3%	-	-	259	4,8%	313	4,2%	4.290	54,8%
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	91,7%	91,7%	-	8,3%	-	-	247	9,8%	313	5,0%	4.240	73,8%
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	96,4%	96,4%	-	3,6%	-	-	133	4,3%	152	4,1%	2.540	55,1%
Summe					96,3%	96,9%	91,9%	3,7%	55,2%	1,66	2.443	4,5%	2.788		47.600	52,9%

¹⁵ Basis m²-Fläche Wohn- und Gewerbeinheiten

¹⁶ Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten: Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit.

¹⁷ Basis Jahresangabe = Hochrechnung vertraglich vereinbarte Mieten (= Sollstellung) zum 31.12. auf Jahresmiete

¹⁸ Angabe auf Basis der Jahresnettokaltmiete zzgl. der Mieten für Leerstände (Gesamtmiete). Die Leerstände werden zur gutachterlichen Marktmiete bewertet und in Prozent der Gesamtmiete angegeben.

¹⁹ Der Kapitalisierungszins reflektiert das objekt- und nutzungsspezifische Risiko sowie die Renditeerwartungen. Er spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider.

²⁰ Bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

²¹ Der Immobilie zugeordneter effektiver Darlehensbetrag bezogen auf den Verkehrswert zum 31.12. Bei Objektpaketen erfolgt die Aufteilung nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Darlehensbeauftragung bzw. gemäß der Zuordnung der darlehensgebenden Banken.

(3) Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten Immobilien

Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Straße	Kaufpreis (Grund / Boden und Gebäude) in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten Gebühren / Steuern in TEUR	Sonstige Anschaffungs- nebenkosten in TEUR	Anschaf- fungs- nebenkosten Gesamt in TEUR	Im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungs- dauer in Monaten ²²	Rest- nutzungs- dauer in Monaten	Abschreibung Berichtsjahr in TEUR	Verbleibender Buchwert 31.12. des Berichtsjahres in TEUR
1	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Karolinenstraße 7, 7a	1.600	70	95	165	10,32	115	36	17	52
2	ZBI Regiofonds	91522	Ansbach	Triesdorfer Straße 2	950	42	58	100	10,60	115	36	11	32
3	R101	63739	Aschaffenburg	Weißbürger Straße 44, Kleberstraße 1	4.900	200	305	505	10,31	108	36	56	168
4	R101	90762	Fürth	Lange Straße 76	5.893	249	145	394	6,69	120	23	39	76
5	R101	90762	Fürth	Moststraße 25	1.010	2	55	57	5,66	120	10	6	5
6	R101	90763	Fürth	Schwabacher Straße 69, Amalienstraße 17	820	2	48	50	6,10	120	10	5	4
7	ZBI Regiofonds	90441	Nürnberg	Adalbertstraße 7	1.810	81	111	192	10,62	98	36	24	71
8	R101	90429	Nürnberg	Bärenschanzstraße 121	1.117	46	69	115	10,25	120	36	12	34
9	R101	90459	Nürnberg	Dallingerstraße 32	973	40	60	100	10,25	120	36	10	30
10	R101	90429	Nürnberg	Denisstraße 14, 16	2.776	114	170	284	10,25	120	36	28	85
11	ZBI Regiofonds	90461	Nürnberg	Forsthoferstraße 17	740	32	46	78	10,45	119	36	8	23
12	R101	90461	Nürnberg	Forsthoferstraße 4a, 4b	1.175	53	72	125	10,63	120	21	13	22
13	R101	90439	Nürnberg	Leopoldstraße 6, 6a, 6b	2.465	106	148	254	10,30	120	27	25	57
14	R101	90478	Nürnberg	Obere Baustraße 16	2.300	99	132	231	10,04	103	36	27	81
15	ZBI Regiofonds	91257	Pegnitz	Hans-Böckler-Straße 38-44	2.810	124	171	295	10,48	120	34	29	83
16	R101	91257	Pegnitz	Katzersteinstraße 13-23	2.200	96	133	229	10,42	120	33	23	63
17	R101	90571	Schwaig b. Nürnberg	Am Steigacker 22, 24	2.370	102	132	234	9,87	105	36	27	80
Summe					35.909	1.458	1.950	3.408	9,49			359	966

²² Die Nutzungsdauer für Bestandsobjekte beträgt grundsätzlich 10 Jahre, jedoch maximal bis zum geplanten Laufzeitende des AIF.

(4) Käufe im Berichtszeitraum

Der ZBI Regiofonds ist vollinvestiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurden durch den AIF oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien erworben.

(5) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2023 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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufende Anteile	30.538	30.538	30.538	30.538
Anteilswert (NIW) in EUR	811,62	812,41	831,02	793,22

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 5,1% (Vorjahr 4,9%) und zeigt die Summe der auf Ebene des AIF im Geschäftsjahr angefallenen laufenden Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW²³.

Darin enthalten sind auch Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten, Aufwendungen aus der Bewertung von Mietforderungen sowie Zinsaufwendungen aus der Finanzierung der Immobilienobjekte der Gesellschaft in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR). Ohne diese Kosten beträgt die Gesamtkostenquote 2,6% (Vorjahr 2,6%).

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 Aufwundererstattungen 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.

²³ Der durchschnittliche NIW (Nettoinventarwert) wird berechnet, indem man den NIW des aktuellen Geschäftsjahres sowie des Vorjahres addiert und durch zwei teilt.

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	4.716.149,59 EUR
davon feste Vergütungen	4.488.501,59 EUR
davon variable Vergütungen	227.648,00 EUR
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	72
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	1.507.735,96 EUR
davon an Führungskräfte	1.507.735,96 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	• Vertragsabschluss über die Rechtsberatung	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	

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.

(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 -controllingprozesse 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 verminderten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und verminderten Verkehrswerten, sowie eine Kombination der Szenarien analysiert. Um der besonderen Bedeutung von Liquiditätsengpässen wirksam zu begegnen, werden zusätzlich regelmäßig Liquiditätsstresstests erstellt. Diese untersuchen die Auswirkungen von Einnahmefällen oder Kostensteigerungen 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. Die Investitionsschwerpunkte zum Ende des Berichtsjahres lagen auf Basis der Verkehrswerte laut Gutachten in Nürnberg (36,7%), Fürth (24,6%) und Pegnitz (17,9%). Auf Basis der Einzelinvestitionen ist der Fonds gut diversifiziert. Die drei Objekte mit den höchsten Verkehrswerten liegen in Fürth und Pegnitz (Anteile Verkehrswerte am Gesamtportfolio = 33,1%). Der Großteil der Objekte wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen hiervon bilden Objekte in Aschaffenburg und Fürth, bei denen der Gewerbeanteil überwiegt.

Zum 31.12.2023 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft über ein Bankguthaben in Höhe von 1,8 Mio. EUR, welches größtenteils bei Volksbanken belegen ist. Aufgrund des guten Ratings der Volksbanken werden die Risiken durch die Einlagenkonzentration als gering eingestuft. Das Vorhandensein einer ausreichenden Liquiditätsausstattung wird dauerhaft überwacht und gesteuert.

Die Fondsgesellschaft verfügte zum 31.12.2023 über ein gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio in Höhe von 32,1 Mio. EUR. Der Marktwert der zum 31.12.2023 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft und des AIF befindlichen Immobilien betrug 47,6 Mio. EUR. Die aufgenommenen Fremdmittel umfassten ein Volumen in Höhe von 26,5 Mio. EUR nominal (25,2 Mio. EUR effektiv).

Zum 31.12.2023 wurden keine übergeordneten Limits des Frühwarnsystems („Liquidität“, „Bewirtschaftung“ und „Finanzen“) überschritten. Im Bereich der intern festgelegten geschäftspolitischen Grenzen lag hingegen ein Limitbruch vor. So kam es zur Überschreitung in dem Bereich Instandhaltungskosten.

Aufgrund der in der Vergangenheit angespannten Liquiditätssituation konnten auch im Berichtsjahr nicht alle Auszahlungen an die Anleger planmäßig durchgeführt werden. So wurden für das Geschäftsjahr 2023, wie bereits im Vorjahr, Auszahlungen in Höhe von 1,25% p.a. des eingezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet.

(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 Umfangs, 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 31.12.2023 ein Wert von 122,24%, der sich wie folgt berechnet:

	Leverageberechnung
Summe Vermögenswerte	30.365.851,61 EUR
Barmittel	68.698,39 EUR
Gesamtrisikowert	30.297.153,22 EUR
NIW	24.785.370,83 EUR
Leverage	122,24%

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.

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact) ist in diesem Fonds kein Bestandteil der Anlagestrategie. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, liegen der Gesellschaft derzeit noch nicht in ausreichendem Umfang vor.

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 § 12 Absatz 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages niedergelegten Ergebnisverteilungsregel auf den Verlustvorkonten 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 2023 wurde zum Auszahlungstermin 31.03. (Zeitraum gesamtes Jahr 2023) eine Zahlung in Höhe von 1,25% des einbezahlten Kommanditkapitals ohne Agio geleistet.

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

Jahr	2023 in EUR	2014-2022 in EUR	Gesamt in EUR
Betrag	381.725,00	6.068.702,97	6.450.427,97

(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.

Seit Gründung der Gesellschaft sind Kapitalertragsteuern sowie Solidaritätszuschläge in Höhe von 3.754,99 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	2023 in %	2015-2022 ²⁴ %	Gesamt in %
Entnahmen	1,25	24,50	25,75
anrechenbare Steuern	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1,25	24,50	25,75

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

²⁴ 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.

Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

Ein in der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellter Verlust unterliegt den Beschränkungen des § 15b 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 § 10d 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). Bitte sehen Sie hierzu die Ausführungen im Vorjahresbericht. Ein entsprechender Prüfungsbericht wurde uns zugesandt, die entsprechenden Veranlagungen wurden bereits durch das Betriebsfinanzamt verbeschiedet.

Die Betriebsprüfung für den Zeitraum ab 2020 findet nach Rücksprache mit dem zuständigen Konzernprüfer voraussichtlich ab Ende 2024 statt.

(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 Fondsmanagement 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

Geschäftsführung Herr Dr. Bernd Ital

Herr Michael Krzyzanek,

Frau Michiko Schöller,

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 7880-60, Fax: 09131 7880-80
E-Mail: info@erlanger-consulting.de

(5) Verwahrstelle

Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft 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. Die Neuwahl des amtierenden Anlegerausschusses erfolgte durch die Gesellschafterversammlung vom 23.06.2022.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

Herr Ralph Heller (Vorsitzender des Anlegerausschusses)

Am Stadtwald 2a
90768 Fürth
Tel.: 0911 3920945
E-Mail: heller-fuerth@web.de

Herr Walter Feil
Brahmsstraße 6
77815 Bühl

E-Mail: wf@walterfeil.de

Herr Dipl. Ing. Erich Käser
Waldstraße 50b
90763 Fürth

Tel.: 0160 7800677
E-Mail: ek_100@web.de

Der Anlegerausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen von zwei Sitzungen am 22.03.2023 und am 27.09.2023 über die Entwicklung des AIF informiert.

Erlangen, den 10.05.2024

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin


Dr. Bernd Itäl


Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

geschäftsführende Kommanditistin


Dr. Bernd Itäl


Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft


Michael Krzyzanek


Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk 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, Erlangen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Beachtung 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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 Beachtung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 insbesondere 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 2023 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Nürnberg, den 10. Mai 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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 10.05.2024

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin


Dr. Bernd Ital


Gert Wachsmann

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

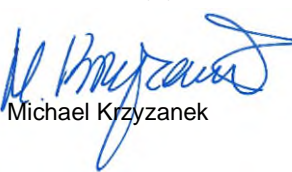
geschäftsführende Kommanditistin


Dr. Bernd Ital


Gert Wachsmann

ZBI Fondsmanagement GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft


Michael Krzyzanek


Michiko Schöller