




ZBI Regio 1

Jahresbericht 2014

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

 +49 (91 31) – 4 80 09 1102
 +49 (91 31) – 4 80 09 1100
 info@zbi-kvg.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Jahresabschluss	5
A.	Vermögensübersicht.....	5
B.	Bilanz (Vermögensaufstellung).....	6
C.	Gewinn- und Verlustrechnung	7
D.	Anhang	8
1.	Gesellschaftsrechtliche und steuerliche Grundlagen	8
2.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	11
3.	Bestand der zum 31.12.2014 zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände	13
4.	Angaben zu Beteiligungen	14
5.	Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe.....	15
6.	Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung	15
7.	Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre.....	16
8.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
9.	Verwendungsrechnung	16
10.	Entwicklungsrechnungen	17
11.	Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre	17
12.	Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote.....	17
13.	Angaben zur Derivateverordnung	18
II.	Lagebericht	19
A.	Grundlagen des Unternehmens.....	19
1.	Geschäftsmodell	19
2.	Ziele und Strategien	19
3.	Steuerungssystem	19
4.	Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
B.	Tätigkeitsbericht	22
1.	Platzierung	22
2.	Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen	22
3.	Finanzierung	23
4.	Immobilienbewirtschaftung.....	23
5.	Liquidität.....	23
6.	Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse	24
C.	Wirtschaftsbericht	25
1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	25
2.	Geschäftsverlauf	25
3.	Lage	25
4.	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	26
D.	Nachtragsbericht	28
1.	Platzierung	28
2.	Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen	28

3.	Finanzierung	28
4.	Immobilienbewirtschaftung.....	28
5.	Liquidität.....	28
6.	Gesellschafterbeschlüsse	28
E.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	29
1.	Prognosebericht	29
2.	Risikobericht.....	29
3.	Chancenbericht	33
F.	Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis	33
G.	Spezialgesetzliche Angabepflichten (KAGB).....	33
1.	Anzahl der umlaufenden Anteile	33
2.	Belastung mit Verwaltungskosten	33
3.	Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB	34
4.	Angaben zur Mitarbeitervergütung	34
5.	Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen	35
III.	Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 S 5, § 289 Absatz 1 S 5 HGB.....	36
IV.	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 136,159 KAGB.....	37

I. Jahresabschluss

A. Vermögensübersicht

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.185.936,02	179,15
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	170.746,68	25,79
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
Andere	171.454,34	25,90
Summe Vermögensgegenstände	1.528.137,04	230,85
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	5,00	0,00
2. anderen Gründen	841.167,41	127,07
II. Rückstellungen		
	25.000,00	3,78
Summe Schulden	866.172,41	130,85
C. Fondsvermögen	661.964,63 €	100,00

B. Bilanz (Vermögensaufstellung)

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2013 in Euro
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	0,00	64.543,51
2. Beteiligungen	1.185.936,02	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	170.746,68	9.040,69
4. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	200.000,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	171.454,34	170,27
Summe Aktiva	1.528.137,04	273.754,47
B. Passiva		
1. Rückstellungen	25.000,00	1.500,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	5,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.863,28	7.296,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	817.304,13	50.111,11
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile Kommanditisten	122.894,15	214.847,34
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	539.070,48	0,00
Summe Passiva	1.528.137,04	273.754,47

C. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2014 in Euro	Geschäftsjahr 31.12.2013 in Euro
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	103.782,13	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	87,48	27,77
Summe der Erträge	103.869,61	27,77
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	- 34.561,08	- 111,11
b) Bewirtschaftungskosten	- 41.529,93	- 120,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 25.378,80	- 1.858,00
d) Sonstige Aufwendungen	- 94.329,92	-1.693,20
Summe der Aufwendungen	- 195.799,73	- 3.782,31
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 91.930,12	- 3.754,54
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 91.930,12	- 3.754,54
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	543.736,02	-
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	- 4.665,54	-
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	539.070,48	-
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	447.140,36	- 3.754,54

D. Anhang

1. Gesellschaftsrechtliche und steuerliche Grundlagen

a) Angaben zur Fondsgesellschaft

(1) Firma und Sitz

ZBI Regiofonds Wohnen1 GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
(im folgenden ZBI Regio 1 oder AIF genannt)
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

(2) Gesellschaftsvertrag

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 02.01.2014 in Verbindung mit den Anlagebedingungen, die am 22.08.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden. Beide Dokumente sind im Verkaufsprospekt vollständig wiedergegeben und dieser ist auf der Internetseite www.zbi-kvg.de veröffentlicht.

(3) Handelsregister

Amtsgericht Fürth, HRA 9913

(4) Beginn und Ende der Platzierungsphase/ Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des ZBI Regio 1 begann am 01.02.2015. Die Zeichnungsfrist endet am 31.12.2016.

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026.

(5) Gegenstand des Unternehmens

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

(6) Gesellschafter und Gesellschaftskapital

		Kapital per 31.12.2014
Komplementärin:	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH	0 Euro
Geschäftsführende Kommanditistin:	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH	10.000 Euro
Gründungskommanditist:	Peter Groner	200.000 Euro
Treuhandkommanditistin:	Erlanger Consulting GmbH	10.000 Euro
Treugeber-Kommanditisten:	(keine Beitritte in 2014)	0 Euro
Summe		220.000 Euro

Das Kapital war in Höhe von 220.000 Euro zum 31.12.2014 eingezahlt.

(7) Hafteinlage

Die in das Handelsregister für die Beteiligung der Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten entspricht 10% der auf die Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio.

(8) Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ZBI Regiofonds Wohnen GmbH und die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH vertreten. Sie sind zur gemeinsamen Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Jeweils ein Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bildet gemeinsam mit einem Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin die Geschäftsleitung.

Auf Basis des am 15.01.2014 mit der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages, hat die Geschäftsleitung alle gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgesehenen Aufgaben auf die KVG übertragen.

(9) Mitarbeiterzahl

Der ZBI Regio 1 verfügt über keine eigenen Mitarbeiter.

(10) Ergebnisverteilung

Das Ergebnis der Gesellschaft wird nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkonto I auf die Anleger verteilt. Die Verluste der Geschäftsjahre, in denen das Kapital der Gesellschaft aufgestockt wird, werden kumuliert und dann nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt.

Ein Restgewinn wird auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung auf den Kapitalkonten I (Kommanditkapital) und II (Agio) des Anlegers zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten Kapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt bis 31.12.2014 2% p.a. und ab dem 01.01.2015 6% p.a.

Haben die Anleger die v.g. Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% auf die Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung (KVG) zugewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens 6% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

(11) Entnahmen

Über Entnahmen entscheidet die Fondsverwaltung (KVG).

(12) Übersicht der Vertragspartner

*(a) Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)***ZBI Regiofonds Wohnen GmbH**

Stammkapital: 25.000 Euro (voll eingezahlt)

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

Herr Marcus Kraft (Vorstand Vertrieb/ Marketing der ZBI Zentral Boden Immobilien AG),

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi-ag.de

*(b) geschäftsführende Kommanditistin***ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH**

Geschäftsführung: Herr Dr. Bernd Ital, Herr Marcus Kraft

Kontakt Daten siehe unter Komplementärin

*(c) Fondsverwaltung/ Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch KVG genannt) und Konzeptionsunterstützung***ZBI Fondsmanagement AG**

Vorstand: Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@zbi-kvg.de

Web: www.zbi-kvg.de

*(d) Treuhandkommanditistin***Erlanger Consulting GmbH**

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

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

E-Mail: info@erlanger-consulting.de

*(e) Verwahrstelle***Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen

(f) *Konzeptionär und Vertriebskoordination*

ZBI Vertriebs AG

Henkestraße 10, 91054 Erlangen

(13) Anlegerausschuss

Für die Gesellschaft kann ein aus mindestens drei Mitgliedern bestehender Anlegerausschuss bestellt werden, der die Geschäftsleitung und die KVG in Angelegenheiten der Gesellschaft berät. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehenden gesellschaftsrechtlichen Entscheidungsbefugnisse für bestimmte Angelegenheiten übertragen. Die Befugnis zur Beratung der KVG zu Vorschlägen von Immobilieninvestitionen gilt mit Einrichtung des Anlegerausschusses auf diesen übertragen, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Gesellschafterversammlung etwas anderes beschließt.

Für den ZBI Regio 1 wurde noch kein Anlegerausschuss bestellt. Die Wahl ist auf der Tagesordnung der ersten ordentlichen Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am Donnerstag, 24.09.2015 vorgesehen. Anleger, die Interesse an einer Kandidatur als Anlegerausschussmitglied haben, können der KVG vor der Gesellschafterversammlung eine Kurzbewerbung zur Verfügung stellen.

b) Steuerliche Verhältnisse

(1) Finanzamt

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Erlangen unter der **Steuernummer 216/115/13019** geführt.

(2) Betriebsprüfung

Für den ZBI Regio 1 hat noch keine Betriebsprüfung stattgefunden.

(3) Einkommensteuer

Steuerlich erzielen die Gesellschafter des AIF aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 2 EStG.

Alle Anleger werden mit Einreichung der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Fondsgesellschaft beim Finanzamt Erlangen über den auf sie entfallenden Ergebnisanteil unter Berücksichtigung der von Ihnen individuell gemeldeten Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten informiert. Für die Einkommensteueranmeldung der einzelnen Anleger ist ausschließlich das vom Betriebsstättenfinanzamt der Gesellschaft - Finanzamt Erlangen - mitgeteilte steuerliche Ergebnis maßgeblich. Dabei werden auf Grund der eingereichten Erklärung der Gesellschaft die für den jeweiligen Kapitalanleger steuerlichen Ergebnisanteile durch das Finanzamt Erlangen festgestellt und amtsintern dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mitgeteilt. Die Einkommensteuererklärungen der Anleger können unabhängig von den Ergebnismitteilungen jedes Jahr bei ihrem Wohnsitzfinanzamt eingereicht werden. Bei den unterjährigen Auszahlungen handelt es sich um Kapitalentnahmen, die steuerlich unbeachtlich sind.

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

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen werden an die Anleger nach Erstellung der Steuererklärung versandt.

(4) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftssteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt

steuerpflichtig ist. Betroffene Anleger erhalten hinsichtlich der Bewertung des Anteils Unterstützung bei der Treuhandkommanditistin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Tel. 0 91 31 – 78 80 0).

c) Entnahmen/ anrechenbare Steuern

(1) Entnahmen

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

Die Auszahlungsberechtigung wurde durch die KVG festgelegt ab dem auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten. Die Platzierungsphase des ZBI Regio 1 startete am 01.02.2015. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten demzufolge keine Auszahlungen an Anleger.

(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. Kumuliert sind bis 31.12.2014 anrechenbare Steuern in folgender Höhe angefallen:

Jahre	2014
Kapitalertragsteuer in Euro	21,87 Euro
Solidaritätszuschlag in Euro	1,20 Euro
Gesamt in Euro	23,07 Euro

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind gem. §§ 21, 22 KARBV gegliedert.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des AIF erfolgt gemäß den Grundsätzen, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

a) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Fondsgesellschaft hat das Startportfolio (zwei Immobilien in Fürth) zuerst selbst erworben, bevor diese in die Immobilien-Gesellschaft R 101 eingebracht wurden. Zukünftig soll die Fondsgesellschaft keine Immobilien erwerben und selbst halten sondern sich an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG beteiligen.

Der Wert der Beteiligungen wird auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften ermittelt, in der folgende Bewertungsgrundsätze zur Anwendung kamen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sind zum 31.12.2014 mit ihren Verkehrswerten angesetzt.

Die Ermittlung der Verkehrswerte zum 31.12.2014 erfolgte durch einen unabhängigen externe Bewerter auf Basis des Discounted Cash Flow Verfahren nach den Wertermittlungsstandards des Royal Instituts of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards.

Nach diesem Verfahren ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie aus der Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettokapitalzuflüsse während eines angenommenen Investitionszeitraums von zehn Jahren und eines hypothetischen Verkaufserlöses nach Ablauf des Investitionszeitraums abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten.

Für den Investitionszeitraum werden die Nettokapitalzuflüsse aus den erwarteten Mieteinnahmen und den erwarteten Ausgaben für die Immobilienbewirtschaftung (Kosten der Verwaltung, Instandhaltung und Renovierung leerstehender Einheiten, nicht umlegbare Betriebskosten, das Mietausfallwagnis und Kosten der Wiedervermietung) abgeleitet. Zusätzlich werden Beträge für die Instandhaltung und für die zur Verbesserung der Immobilie notwendigen Investitionen, die nicht durch die laufende Instandhaltung und vermietungsbedingte Renovierung gedeckt sind, angesetzt.

Bei der Ermittlung des hypothetischen Verkaufserlöses wird unter Annahme einer unendlichen Nutzungsdauer ein stabilisierter jährlicher Nettoreinertrag und ein angemessener Kapitalisierungszins, der auch das zukünftige Wachstum der Zahlungsströme berücksichtigt, zugrunde gelegt.

Sämtliche Bewertungsparameter einschließlich der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden objektspezifisch unter Berücksichtigung der individuellen Chancen und Risiken der einzelnen Immobilie ermittelt.

Barmittel und Barmitteläquivalente (Liquiditätsanlagen) der Immobilien-Gesellschaften fließen in die Vermögensaufstellung mit ihren Nennwerten ein.

Forderungen werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag angesetzt. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Beim Erwerb von Immobilien anfallende **Anschaffungsnebenkosten** werden in der Vermögensaufstellung über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwerts.

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

Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

b) Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft erfolgen nach den gleichen Grundsätzen wie bei den Immobilien-Gesellschaften.

3. Bestand der zum 31.12.2014 zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände

a) Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße	Art des Grundstücks ⁴⁾	Baujahr	Modernisierungsjahr	Erwerbsdatum ¹⁾	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentumsanteile ²⁾	Nutzfläche gesamt in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁵⁾
1	R 101	90763	Fürth ³⁾	Südstadt	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	W	1903	2000/2002	01.02.2014	360	0	1.080	942	138	B, D
2	R 101	90762	Fürth	Zentrum	Moststraße 25	G	1800	2000/2002	01.06.2014	580	0	1.466	481	985	D
Gesamt										940	0	2.546	1.423	1.123	

¹⁾ Übergang von Nutzen und Lasten

²⁾ Angabe nur bei WEG

³⁾ Abweichend zur Angabe im Prospekt verfügt das Objekt über eine größere vermietbare Fläche

⁴⁾ Art des Grundstückes

W = Mietwohngrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Wohnnutzung)

G = Geschäftsgrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Gewerbenutzung)

M = gemischtgenutztes Grundstück

S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)
(im Falle von Nettokaltmiete = 0 Euro Angabe auf Basis der Nutzfläche)

⁵⁾ Ausstattungsmerkmale

A = Aufzug

B = Balkone

D = Denkmalschutz

F = Fassadendämmung

Sa = Stellplätze außen

b) Verkehrswerte und Mieten

Lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße	Vermietungsstand (m ²) gesamt ¹⁾	Vermietungsstand (m ²) Wohnen ¹⁾	Vermietungsstand (m ²) Gewerbe ¹⁾	Leerstandsquote gesamt ¹⁾	Leerstandsquote Wohnen ¹⁾	Leerstandsquote Gewerbe ¹⁾	Mietverträge ohne Festlaufzeiten ²⁾	Mietverträge mit Festlaufzeiten ²⁾	Restlaufzeit der Mietverträge mit Festlaufzeiten ²⁾	Jahresnettokaltmiete in Euro ³⁾	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Nutzungsentsorgungsausfallquote ⁴⁾	Verkehrswert lt. Gutachten in Euro ³⁾	Fremdfinanzierungsquote ⁵⁾
1	R 101	90763	Fürth	Südstadt	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	92,78%	100,00%	43,48%	7,22%	0,00%	56,52%	100,00%	0,00%	1 Jahre	60.276	86.634	0,0%	1.100.000	72,10%
2	R 101	90762	Fürth	Zentrum	Moststraße 25	76,08%	27,06%	100,00%	23,92%	72,94%	0,00%	24,97%	75,03%	0,2 Jahre	83.460	117.192	0,0%	1.400.000	85,74%
Gesamt						83,17%	75,36%	93,05%	16,83%	24,64%	6,95%	29,46%	70,54%	0,47 Jahre	143.736	203.826	0,0%	2.500.000	79,74%

¹⁾ Basis m²-Fläche

²⁾ Angabe nur für Gewerbeflächen, Wohnraummietverträge in der Regel unbefristete Laufzeit

³⁾ bezogen auf den 31.12. des Berichtszeitraumes

⁴⁾ ermittelt auf Basis Forderungsausbuchungen (Miete und Nebenkosten) im Berichtszeitraum (betrifft auch Forderungen aus Vorjahren)

⁵⁾ Verteilung des ZBI Gruppendarlehens in Höhe von 1,4 Mio. Euro (valuiert zum 31.12.2014 0,8 Mio. Euro) im Verhältnis des bei Ankauf geplanten Erhaltungsaufwandes

c) Anschaffungsnebenkosten**(1) Anschaffungsnebenkosten Objekte**

Ifd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße	Kaufpreis (Grund/Boden und Gebäude)	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/ Steuern in Euro	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Euro	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Euro	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung 2014 in Euro	verbleibender Buchwert 31.12.2014 in Euro
1	R 101	90763	Fürth ¹⁾	Südstadt	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	820.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146	146	0,00	0,00
2	R 101	90762	Fürth ¹⁾	Zentrum	Moststraße 25	1.010.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146	146	0,00	0,00
Summe						1.830.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00

¹⁾ Die ursprünglich von der Fondsholding erworbenen Objekte wurden per Einbringung in die R 101 eingebracht. Anschaffungsnebenkosten sind deshalb in der R 101 auf Objektebene nicht entstanden.

(2) Anschaffungsnebenkosten Beteiligungen

Ifd. Nr.	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligung an Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Kaufpreis Beteiligung in Euro ¹⁾	Anschaffungsnebenkosten Gebühren/Steuern in Euro	Sonstige Anschaffungsnebenkosten in Euro	Anschaffungsnebenkosten Gesamt in Euro	im Verhältnis zum Kaufpreis zum Zeitpunkt der Anschaffung in %	Nutzungsdauer in Monaten	Restnutzungsdauer in Monaten	Abschreibung 2014 in Euro	verbleibender Buchwert 31.12.2014 in Euro
1	ZBI Regio 1	R 101	642.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148	148	0,00	0,00
Summe			642.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148	148	0,00	0,00

4. Angaben zu Beteiligungen

Der ZBI Regio 1 ist an Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG beteiligt, die Immobilien erwerben, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Zum 31.12.2014 war der AIF an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Ifd. Nr.	Bezeichnung Gesellschaft	Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	beteiligte Gesellschaft (Kurzbezeichnung)	Beteiligungshöhe Fonds	Beteiligungsquote in %	Höhe des Gesellschaftskapitals in Euro	Gründungs-/ Erwerbsdatum	Sitz der Gesellschaft	Höhe der Gesellschafterdarlehen bzw. Verrechnungskonten in Euro	Höhe Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften in Euro	Sonstige Vermögensgegenstände in Euro	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung Miete in Euro	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung Betriebskosten in Euro	Verkehrswert der Beteiligung in Euro
1	ZBI R101 GmbH & Co. KG	R 101	ZBI Regio 1	100	100	10.000,00	19.09.2014	Erlangen	0,00	0,00	0,00	21.388,40	4.798,75	1.185.936,02
Summe									0,00	0,00	0,00	21.388,40	4.798,75	1.185.935,91

5. Angabe der während des Berichtszeitraumes getätigten Käufe und Verkäufe

a) Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Gesellschaft	PLZ	Stadt	Stadtteil	Straße	Art des Grundstückes ¹⁾	Kaufpreis in Euro	Verkehrswert in Euro ²⁾	Kaufdatum ³⁾
1	R 101	90763	Fürth	Südstadt	Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	W	820.000	943.000	01.02.2014
2	R 101	90762	Fürth	Zentrum	Moststraße 25	G	1.010.000	1.200.000	01.06.2014
Summe							1.830.000	2.143.000	

¹⁾ Art des Grundstückes

W = Mietwohngrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Wohnnutzung)

G = Geschäftsgrundstück (> 80% Nettokaltmiete aus Gewerbenutzung)

M = gemischtgenutztes Grundstück

S = sonstig bebautes Grundstück (im Wesentlichen Stellplatz-/ Garagengrundstücke)

(im Falle von Nettokaltmiete = 0 Euro Angabe auf Basis der Nutzfläche)

²⁾ Verkehrswert zum Ankaufszeitpunkt

³⁾ Übergang von Nutzen und Lasten

b) Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2014 hat der ZBI Regio 1 oder seine Beteiligungsgesellschaft keine Immobilien verkauft.

6. Weitere Angaben zur Vermögensaufstellung

a) Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zum 31.12.2014 lagen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5 Euro (Vorjahr: 0 Euro) vor.

b) Aufgliederung der Vermögensgegenstände nach Art, Märkten, Nennbetrag oder Zahl, Kurs und Kurswert

Zum 31.12.2014 hatte der AIF ausschließlich zwei Objekte in Fürth erworben, was somit den Investitionsschwerpunkt zum Stichtag darstellt. Die Einheiten verteilen sich auf die beiden Standorte in Fürth wie folgt:

Objekt	nach Miete (Basis Vertragsmiete Dezember 2014)		
	nach Einheiten	nach Miete	nach Verkehrswert
Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	60,0%	41,9%	44,0%
Moststraße 25	40,0%	58,1%	56,0%

c) Angabe des Wertes des Vermögens der Gesellschaft

Das Vermögen der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2014 auf 0,662 Mio. Euro.

d) Angaben von Rechten Dritter an Vermögensgegenständen der Gesellschaft

Es bestehen keine Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

e) Weitere Gliederung unter Berücksichtigung der Anlagepolitik nach prozentualen Anteilen

Gemäß den Festlegungen in den Anlagebedingungen ist es Ziel der Gesellschaft, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungsgesellschaften im Wege des Asset Deals (Immobilienkauf) oder Share Deals (Gesellschaftsanteilskauf) zu tätigen.

Der Fokus liegt auf Investitionen in der Region Nordbayern (Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und Oberpfalz) mit der Nutzungsklasse Wohnen. Dabei wird angestrebt, dass 75% der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50% der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gelegen sind (gewichtet auf Basis Kaufpreis inklusive Erhaltungsaufwand).

Mindestens 75% der erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien und mindestens 5% Gewerbeimmobilien sein (davon jeweils zur Hälfte Handel und Büro). Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.

Dabei dürfen bis zu 100% in Immobilien investiert sein. Bis zu 90% dürfen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden.

Zum 31.12.2014 zeigen die Investitionen folgendes Bild:

Anlagepolitik	Planwert	Stand 31.12.2014
Region Nordbayern	mindestens 80,0%	100,0%
Metropolregion Nürnberg	75,0%	100,0%
Standort Nürnberg, Fürth, Erlangen	50,0%	100,0%
Wohnimmobilien	mindestens 75,0%	55,9%
Gewerbeimmobilien	mindestens 5,0%	44,1%

Gemäß den Regelungen des KAGB müssen die Anlagegrenzen innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebes erfüllt sein. Im Zuge von weiteren Ankäufen durch den AIF wird dies entsprechend berücksichtigt werden.

7. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	31.12.2014 in Euro	31.12.2013 in Euro	Wertentwicklung absolut in Euro	Wertentwicklung in %
Fondsvermögen	661.964,63	214.847,34	447.117,29	208,11%

8. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2014 erzielte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 27,77 Euro). Die Erträge setzen sich zusammen aus Zinserträgen von 87,48 Euro (Vorjahr: 27,77 Euro) und Immobilienerträgen von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro), welche im Wesentlichen aus den umsatzsteuerbefreiten Kaltmieten in Höhe von 0,06 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) und den mit 19 % umsatzsteuerpflichtigen Kaltmieten in Höhe von 0,024 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) bestehen.

Die Aufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,004 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Restbuchwert aus Sachanlageabgängen von 0,079 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro), welcher sich aufgrund der Einbringung der Immobilien Moststraße 25 und Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17 in die Tochtergesellschaft R101 ergibt, den Abschluss- und Prüfungskosten von 0,025 Mio. Euro (Vorjahr: 0,002 Mio. Euro) und Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen von 0,035 Mio. Euro (Vorjahr: 111,11 Euro).

Zum realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -0,092 Mio. Euro (Vorjahr: -0,004 Mio. Euro) erfolgt eine Hinzurechnung im Zuge der Zeitwertänderung, welche sich aus einem unrealisierten Ertrag aufgrund der Beteiligungsneubewertung im Zuge der erstmaligen Bewertung nach KAGB¹⁾ von 0,544 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten von -0,005 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) zusammensetzt, wodurch sich für den 31.12.2014 ein Jahresergebnis in Höhe von 0,447 Mio. Euro (Vorjahr: -0,004 Euro) ergibt.

¹⁾ Vorjahre wurden nach HGB bewertet.

9. Verwendungsrechnung

	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH in Euro	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH Komplementärin in Euro	Erlanger Consulting in Euro	Peter Groner in Euro	Gesamt in Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 4.178,64	-	- 4.178,64	- 83.572,84	- 91.930,12
2. Gutschrift/Belastung auf Verlustvortragskonten	- 4.178,64	-	- 4.178,64	- 83.572,84	- 91.930,12
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	-	-	-	-	-

10. Entwicklungsrechnungen

	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH in Euro	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH Komplementärin in Euro	Erlanger Consulting in Euro	Peter Groner in Euro	Gesamt in Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	8.440,97	-	9.828,87	196.577,50	214.847,34
1. Entnahmen für das Vorjahr	-	-	-	-	-
2. Zwischenentnahmen	- 1,05	-	-1,05	- 20,97	- 23,07
3. Mittelzufluss (netto)	-	-	-	-	-
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	-	-	-	-	-
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-	-	-	-	-
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	- 4.178,64	-	-4.178,64	- 83.572,84	- 91.930,12
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	24.503,20	-	24.503,20	490.064,07	539.070,48
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	28.764,48	-	30.152,38	603.047,77	661.964,63

11. Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementäre

	ZBI Regiofonds Wohnen GmbH (Komplementärin) in Euro	Erlanger Consulting GmbH (Kommanditist) in Euro	Peter Groner (Kommanditist) in Euro
Kapitalkonto	10.000,00	10.000,00	200.000,00
Verlustvortragkonto	- 5.734,43	- 4.349,43	- 86.988,70
Darlehenskonto	- 4,29	- 1,39	- 27,61

12. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

a) Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt zum 31.12.2014 17,89% und zeigt die Summe der Gebühren und Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. In dem Geschäftsjahr der Platzierung und Investition, ist die Gesamtkostenquote infolge der mit dem Fondsstart verbundenen Gebühren bzw. den mit dem Immobilienerwerb verbundenen Nebenkosten höher.

Im Geschäftsjahr 2014 ist keine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: 0,00%).

b) Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2014 fielen keine Vergütungskosten an.

c) Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

d) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

Beim Erwerb eines Anteils des AIF war ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5 % der Beteiligungssumme 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.

13. Angaben zur Derivateverordnung

Für den ZBI Regio 1 waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

Erlangen, den 30.06.2015

ZBI Fondsmanagement AG



Dirk Meißner



Michiko Schöller

II. Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Gegenstand einer Beteiligung am ZBI Regio 1 ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine Treuhandbeteiligung.

2. Ziele und Strategien

Der ZBI Regio 1 darf, entsprechend seiner in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, wie auch Gewerbeimmobilien mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland in der Region Nordbayern (Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und Oberpfalz) zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften getätigt.

Anlageziel des ZBI Regio 1 ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie und der Veräußerung der Immobilien am Fondslaufzeitende Erträge zu generieren.

Anlagepolitik und Anlageziel der Fondsgesellschaft ergeben die jeweilige Anlagestrategie. Mittelbare Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften werden über Bestandsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorgenommen. Die Bestandsgesellschaften werden dazu genutzt, Immobilien zu erwerben und über die Laufzeit der Fondsgesellschaft zu halten.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. Gesellschaftsanteile im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen.

Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung. Dabei müssen mindestens 80% der Investitionen in der Region Nordbayern erfolgen. 75% der Investitionen soll in der Metropolregion Nürnberg und 50% der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gelegen sein (gewichtet auf Basis Kaufpreis inklusive Erhaltungsaufwand).

Mindestens 75% der erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien und mindestens 5% Gewerbeimmobilien sein (davon jeweils zur Hälfte Handel und Büro). Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.

Dabei dürfen bis zu 100% in Immobilien investiert sein. Bis zu 90% dürfen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden. Die Investition in Bankguthaben ist auf 20% beschränkt.

Die v. g. Anlagengrenzen müssen bis spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes erfüllt sein, d.h. am 31.07.2016.

3. Steuerungssystem

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

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

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

Kennzahlen werden Strategien entwickelt, um die Wertschöpfungspotenziale aus dem bewirtschafteten Portfolio stetig zu realisieren.

Außerdem kommt den Aufwendungen für Kapitaldienst im Hinblick auf ihre Auswirkung auf die Entwicklung des Cash-Flows eine erhebliche Bedeutung zu. Im Bereich Finanzierung besteht das Ziel, die zulässige Fremdmittelquote auszuschöpfen und damit den Fremdmittelhebel zu nutzen, sowie durch ein aktives Management, verbunden mit laufender Marktüberwachung, die bestmöglichen Konditionen zu erreichen. Berichte zum Durchschnittszins, Belastungsquote und Zinsbindungsaufläufen sind Bestandteil des monatlichen Berichtswesens.

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

4. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die ZBI Fondsmanagement AG wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 15.01.2014 mit der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes erfolgt eine umfassende Überarbeitung des Geschäftsbesorgungsvertrages. Da dieser Vertrag vor Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin abgeschlossen wurde, muss eine Harmonisierung der vertraglichen Vereinbarung mit den Anlagebedingungen erfolgen. Darüber hinaus soll das Leistungsbild dahingehend angepasst werden, dass die KVG die gesetzlich geforderte Leistung schuldet unabhängig von einem - wie im aktuellen Vertrag der Fall - niedergelegten Leistungskatalog. Die unter dem folgenden Punkt b) dargestellten wesentlichen Merkmale des Verwaltervertrages werden mit Ausnahme von Punkt (6) Gebühren dem bisherigen Vertrag entsprechen.

Die Beteiligungsgesellschaften des ZBI Regio 1 werden dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag beitreten.

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

a) Name und Rechtsform

Die ZBI Fondsmanagement AG ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement GmbH wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 600.000 Euro und wurde vollständig einbezahlt.

b) Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

(1) Dauer

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages begann mit Unterzeichnung. Der Vertrag ist bis zur Beendigung des AIF fest abgeschlossen.

(2) Kündigungsrechte

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

(3) Umfang

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

(4) Haftungsregelungen

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

(5) Auslagerungen einzelner Tätigkeiten

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

- Property Management (Immobilienbewirtschaftung/ Hausverwaltung)

Folgende Leistungen hat die KVG auf Ebene der verwalteten Investitionsvermögen von Dritten bezogen:

- Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung
- laufendes Management von Darlehensverträgen
- Verkaufsvermittlung und Verkaufsabwicklung

Im Berichtsjahr wurden diese Leistungen im Rahmen einfacher Dienstleistungs- bzw. Beratungsverträge erbracht. Für das Jahr 2015 ist vorgesehen, große Teile dieser Vertragsbeziehungen in Auslagerungsverträge gemäß § 36 KAGB umzuwandeln.

(6) Gebühren

Für ihre Tätigkeit zur Portfolioverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 1,5% bezogen auf die im Jahresabschluss des AIF und seiner Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Nettokaltmieten-, Stellplatzmieten- und Garagenmietenumsätze, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Für ihre Tätigkeit zum Risikomanagement und den administrativen Tätigkeiten erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,5% bezogen auf das rechtswirksam von Investoren des AIF zum Ende der Platzierungsphase gezeichneten Kommanditkapital (ohne Agio), zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (soweit diese anfällt).

Für ihre Tätigkeit zur Desinvestition erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 2% bezogen auf die Abgabepreise der verkauften Fondsimmobiliën, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

→ Die aktuell vereinbarten Beträge entsprechen nicht den genehmigten Anlagebedingungen. In dem in Verhandlung befindlichen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag wird die Gebührenregelung den Anlagebedingungen angepasst. Insbesondere wird als Bemessungsgrundlage für laufende Vergütungen die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag erfolgten Auszahlungen an die Anleger aus dem AIF zugrunde gelegt werden.

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

B. Tätigkeitsbericht

In nachfolgendem Tätigkeitsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2014 enthalten. Weitere relevante Vorkommnisse bis zur Erstellung dieses Berichtes sind im Nachtragsbericht unter Kapitel II.D. dargestellt.

1. Platzierung

Die Platzierungsphase des Fonds startete im Jahr 2015. Siehe hierzu unter II.D.1. dieses Berichtes.

2. Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen

a) Immobilienportfolio/ Investitionen im Berichtsjahr

Mit Kaufvertragsabschluss im November 2013 erwarb der Fonds ein denkmalgeschütztes Objekt in Fürth, Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17. Der Kaufpreis für die 13 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten betrug 0,82 Mio. Euro. Für Erhaltungsaufwand wurde in der Ankaufsprüfung ein Betrag in Höhe von 0,4 Mio. Euro ermittelt. Der Besitzübergang erfolgte mit Kaufpreiszahlung zum 01.02.2014.

Im Dezember 2013 wurde ein weiterer Kaufvertrag abgeschlossen, mit welchem der Fonds das Objekt Fürth, Moststraße 25 erwarb. Dabei handelt es sich um 5 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten, die zu einem Kaufpreis von 1,01 Mio. Euro erworben wurden. Bei diesem Objekt besteht ebenfalls Denkmalschutz. Für dieses Objekt wird mit einem Erhaltungsaufwand in Höhe von 1,23 Mio. Euro gerechnet. Geplant sind diese Kosten für eine umfangreiche Sanierung der Gemeinschaftsflächen sowie Dach und Fach und Ausbau/ Sanierung von nicht vermieteten Flächen bzw. für Fluktuationssanierungen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.06.2014 mit Zahlung des Kaufpreises.

Die beiden Objekte wurden mit Kaufvertragsabschlüssen Ende des Jahres 2013 durch die Fondsgesellschaft selbst angekauft. Mit Einbringungsvereinbarung im Oktober 2014 wurden die Immobilien auf die Objektgesellschaft R101 übertragen.

Zum 31.12.2014 war der ZBI Regio 1 an der Objektgesellschaft R101 beteiligt, welche das Eigentum an den v.g. Objekten mit 25 Einheiten (davon 18 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten) und mit einer Nutzfläche von 2.546 m² (davon 1.423 m² Wohnfläche und 1.123 m² Gewerbefläche) hielt.

b) Geplanter Gesamtaufwand

Der geplante Gesamtaufwand für alle zum 31.12.2014 zum Portfolio des AIF gehörenden Immobilien gemäß den Investitionsbeschlüssen lag bei 3,46 Mio. Euro, davon 1,83 Mio. Euro Kaufpreise und 1,63 Mio. Euro bei Ankauf geplanter Erhaltungsaufwand. Auf Basis der bei Ankauf vereinbarten Jahresnettokalmtieten ergab sich ein Kauffaktor von 21,66fach.

Der v. g. Kauffaktor ist dem Objekt Fürth, Moststraße 25 geschuldet, welches bei Ankauf einen Vermietungsstand von rd. 72% aufwies. Zur Herstellung der Vermietbarkeit wurde ein hohes Budget für Erhaltungsaufwand geplant und mit den Maßnahmen wurde noch im Geschäftsjahr 2014 gestartet.

c) Erhaltungsaufwand

Aus den für Erhaltungsaufwand bei Ankauf kalkulierten Budgets (1,63 Mio. Euro) der zum 31.12.2014 im Objektbestand befindlichen Objekte wurden im Berichtsjahr rd. 0,136 Mio. Euro investiert. Das im Jahr 2014 ausgelöste Auftragsvolumen zu den folgenden Maßnahmen, liegt bei insgesamt rd. 0,389 Mio. Euro:

Im Objekt Moststraße 25 wurde mit der Sanierung von Wohnungen und dem Austausch der Fenster begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist nicht mehr im Berichtsjahr erfolgt.

In der Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17 wurde mit den folgenden Maßnahmen gestartet: Dachsanierung, Sanierung TV&SAT-Verkabelung, Wohnungssanierung Amalienstraße 4. OG, Entkernung einer Gewerbeeinheit, Dämmung der obersten Geschossdecke und Erneuerung der Dachbodentrennwände. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist mit Ausnahme der Wohnungssanierung nicht mehr im Berichtsjahr erfolgt.

3. Finanzierung

Auf Basis eines Darlehensvertrags aus Dezember 2013 war durch eine ZBI Gruppengesellschaft ein Darlehen in Höhe von nominal 0,05 Mio. Euro für den AIF (für Gründungskosten etc.) valutiert. Die Zinsen betragen 4% p.a., die Laufzeit war bis zum 31.12.2014 vereinbart, es bestand jedoch die Vereinbarung, dass eine vorzeitige Rückführung jederzeit möglich ist. Die Rückzahlung erfolgte Mitte Juli 2014 inklusive Zinsen.

Die beiden Fondsobjekte wurden bei der Sparkasse Fürth in einem Paket finanziert:

Zur Finanzierung des Objektes Fürth, Moststraße 25 wurde zur Kaufpreiszahlung ein Annuitätendarlehen in Höhe von 0,6 Mio. Euro aufgenommen. Die Konditionen wurden mit Zinsen von 1,91% p. a. und einer Tilgung von 2,21% p.a. (zzgl. ersparter Zinsen) vereinbart. Zur Finanzierung des Sanierungsaufwandes wurde ein weiteres annuitätisches Darlehen ebenfalls über 0,6 Mio. Euro aufgenommen. Die Zinsen betragen 1,96% p.a. und die Tilgung 2,20% p.a. (zzgl. ersparter Zinsen). Bevor ein Abruf der Sanierungsfinanzierung erfolgen kann, sind Eigenmittel in Höhe von 0,377 Mio. Euro fondsseitig zu investieren. Für nicht abgerufene Beträge ist die Sparkasse berechtigt, Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,8% p.a. ab 01.12.2014 zu verlangen.

Für das Objekt Fürth, Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17 wurden ebenfalls Fremdmittel in Höhe von 0,6 Mio. Euro aufgenommen. Zins und Tilgung entsprechen dem Darlehen für die Moststraße 25 (Zinssatz 1,91% p.a./ Tilgungssatz 2,21% p.a.).

Der für die o. g. Bankdarlehen vereinbarte Zinssatz lag zum 31.12.2014 bei durchschnittlich 1,93% p.a. Es handelt sich bei allen Darlehensverträgen um mittelfristig abgeschlossene Zinsbindungen (bis Ende des Jahres 2018). Der Effektivstand der Bankdarlehen betrug rd. 1,193 Mio. Euro.

Neben den v. g. Bankdarlehen bestand aufgrund einer Vereinbarung vom Mai 2014 zum Jahresende 2014 eine Zwischenfinanzierung, ursprünglich in Höhe von 0,6 Mio. Euro (nominal), im Oktober 2014 erhöht auf 1,4 Mio. Euro (nominal). Darlehensgeber war eine ZBI Gruppengesellschaft. Die Zinsen waren in Höhe von 4% p.a. vereinbart. Die Laufzeit wurde zuerst bis Ende September 2014 vereinbart und später verlängert auf Juni 2015. Der Abruf der Mittel war in Teilbeträgen möglich. Zum 31.12.2014 waren 0,8 Mio. Euro valutiert. Die Gelder flossen in Anschaffungsnebenkosten und Sanierungsaufwendungen für die angekauften Objekte.

Die Fremdkapitalquote liegt zum Stichtag bei rd. 79,74% (Verhältnis zwischen der Summe der Verkehrswerte zum effektiven Darlehensstand).

4. Immobilienbewirtschaftung

Zum 31.12.2014 bestand ein Vermietungsstand von 83,2% (nach m²) und 80% (nach Einheiten). Bezogen auf die beiden Objekte war dies wie folgt:

Vermietungsstand nach	vermietbarer Fläche	nach Einheiten
Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	92,8%	93,3%
Moststraße 25	76,1%	60,0%

Die Durchschnittsmiete lag auf Basis der Vertragsmiete Dezember 2014 bei 4,93 Euro/m² (Wohnen) und bei 6,40 Euro/m² (Gewerbe). Objektbezogen waren folgende Mieten vereinbart:

Durchschnittsmiete p.m.	Wohnen	Gewerbe
Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	4,91 Euro/m ²	6,67 Euro/m ²
Moststraße 25	5,11 Euro/m ²	6,39 Euro/m ²

Sowohl zur Entwicklung des Vermietungsstandes, als auch zu Durchschnittsmiete ist von einer Entwicklung nach Umsetzung der in den Objekten laufenden Sanierungsmaßnahmen (siehe hierzu unter II.B.2.c) dieses Berichtes) auszugehen.

5. Liquidität

Zum 31.12.2014 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaft gemäß der Vermögensaufstellung über eine Liquidität in Höhe von rd. 0,22 Mio. Euro. Davon standen rd. 0,17 Mio. Euro auf der Investitionsebene und rd. 0,05 Mio. Euro auf der Bewirtschaftungsebene zur Verfügung.

6. Gesellschafterversammlung/ Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung am 03.11.2014 traf den Beschluss zur Bestellung eines Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Trotz anhaltender Wirtschaftsschwäche in vielen europäischen Ländern und einem schwierigen geopolitischen Umfeld (Krisen in Ukraine und Nahost) hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 mit einem vom Statistischen Bundesamt errechneten Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,6% insgesamt stabil entwickelt. Im Umfeld einer niedrigen durchschnittlichen Inflationsrate von 0,9%, der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit der Folge eines historisch niedrigen Zinsniveaus, einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau sowie einer günstigen Einkommensentwicklung hat vor allem der Konsum der privaten Haushalte zu dieser Entwicklung beigetragen.

b) Markt für Wohnimmobilien

Auf den Markt für Wohnimmobilien wurde im Jahr 2014 nach Berechnungen der Maklerfirma BNP Real Estate Transaktionen von größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) im Wert von 12,7 Mrd. Euro realisiert. Damit verringerte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Rekordjahr 2013 zwar um 13,6%, im langfristigen Vergleich stellt es aber immer noch ein hohes Niveau dar.

Gebremst wurde die Entwicklung vor allem durch eine zunehmende Angebotsverknappung in den Metropolstädten, die auch dazu führte, dass sich das Transaktionsgeschehen zunehmend in Mittelstädte mit hohen Entwicklungspotentialen verlagerte. Gefragt waren dabei zunehmend auch Standorte in Ostdeutschland wie Dresden, Leipzig und Magdeburg.

Bei den Transaktionspreisen und den Mieten für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fort. Der beide Faktoren umfassende Bulwiengesa Immobilienindex 2014 für 125 Städte in Deutschland stieg um 5,1% und erreichte damit den höchsten Jahreswert seit 20 Jahren.

Die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen im Umfeld historisch niedriger Zinsen ließen dabei die Kaufpreise schneller steigen als die Wohnungsmieten. Letztere erhöhten sich nach den Angaben von Bulwiengesa für Neubauwohnungen um durchschnittlich 3,2% und für Bestandswohnungen um durchschnittlich 3,0%. Dabei verzeichneten fast alle in den Index einbezogenen Standorte über der allgemeinen Inflation liegende Steigerungsraten; die höchsten waren aufgrund des knappen Wohnungsangebots wiederum in den Metropolstädten festzustellen.

c) Marktentwicklung am wesentlichen Fondsstandort

Die Stadt Fürth, in der sich alle Einheiten des AIF befinden, hat rd. 120.000 Einwohner und bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Erlangen den mittelfränkischen Ballungsraum. Die Arbeitslosenrate lag im Jahr 2014 bei 6,6%. Der Kaufkraftindex betrug 109,44 und lag damit im bayerischen Durchschnitt. Der marktaktive Leerstand der knapp 60.000 registrierten Wohnungen, lag gemäß CBRE-empirica-Leerstandsindex in 2012 bei knapp 1,2%. Das Mietpreisniveau nimmt in Fürth im Vergleich über die letzten Jahre zu. Die Netto-Kaltmieten liegen in Fürth bei durchschnittlich 7,20 Euro/m² für Wiedervermietungen.

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte die wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption des ZBI Regio 1 mit dem Ziel der Genehmigung der Anlagebedingungen und der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte zusammen mit der Genehmigung der Verwahrstelle am 22.08.2014 und die Vertriebszulassung am 19.12.2014. Der Start für den Vertrieb von Fondsanteile (Beginn der Zeichnungsfrist) war am 01.02.2015, so dass entgegen der ursprünglichen Planung in 2014 kein Eigenkapital mehr eingeworben wurde.

Die Entwicklung des AIF entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Der insgesamt positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

3. Lage

a) Ertragslage

Im Jahr 2014 erzielte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 27,77 Euro). Die Erträge setzen sich zusammen aus Zinserträgen von 87,48 Euro (Vorjahr: 27,77 Euro) und Immobilienerträgen von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro), welche im Wesentlichen aus den umsatzsteuerbefreiten Kaltmieten in Höhe von 0,06 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00) Euro und den mit 19 % umsatzsteuerpflichtigen Kaltmieten in Höhe von 0,024 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) bestehen.

Die Aufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,004 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Restbuchwert aus Sachanlageabgängen von 0,079 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro), welcher sich aufgrund der Einbringung der Immobilien Moststraße 25 und Schwabacher Straße 69/Amalienstraße in die Tochtergesellschaft R101 ergibt, den Abschluss- und Prüfungskosten von 0,025 Mio. Euro (Vorjahr: 0,002 Mio. Euro) und Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen von 0,035 Mio. Euro (Vorjahr: 111,11 Euro).

Zum realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -0,092 Mio. Euro (Vorjahr: -0,004 Mio. Euro) erfolgt eine Hinzurechnung im Zuge der Zeitwertänderung, welche sich aus einem unrealisierten Ertrag aufgrund der Teilungsbewertung im Zuge der erstmaligen Bewertung nach KAGB¹⁾ von 0,544 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten von -0,005 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) zusammensetzt, wodurch sich für den 31.12.2014 ein Jahresergebnis in Höhe von 0,447 Mio. Euro (Vorjahr: -0,004 Mio. Euro) ergibt.

¹⁾ Vorjahre wurden nach HGB bewertet.

b) Finanzlage

Zum 31.12.2014 betragen die Bilanzsumme 1,528 Mio. Euro (Vorjahr: 0,274 Mio. Euro) und das Eigenkapital 0,662 Mio. Euro (Vorjahr: 0,215 Mio. Euro). Der Unterschiedsbetrag im Eigenkapital von 0,447 Mio. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus den nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung in Höhe von 0,539 Mio. Euro und dem nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -0,092 Mio. Euro.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,024 Mio. Euro auf 0,025 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 0,0015 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 0,024 Mio. Euro (Vorjahr: 0,007 Mio. Euro).

Die Steigerung der sonstigen Verbindlichkeiten von 0,767 Mio. Euro auf 0,817 Mio. Euro lässt sich auf eine im Geschäftsjahr aufgenommene Darlehen inklusive Zinsen in Höhe von 0,807 Mio. Euro gegenüber der DIB VV AG und auf ein zurückgezahltes Darlehen inklusive Zinsen gegenüber der ZBI Fondsverwaltungs GmbH in Höhe von 0,050 Mio. Euro zurückzuführen.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen ist im Geschäftsjahr durch die Einbringung in die R101 komplett abgegangen und beträgt zum 31.12.2014 0,00 Euro (Vorjahr: 0,065 Mio. Euro).

Zum 31.12.2014 bestand eine Beteiligung an der in 2014 gegründeten Tochtergesellschaft R 101 in Höhe von 1.186 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Die Forderungen aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen sind in 2014 komplett in Höhe von 0,2 Mio. Euro eingegangen.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,162 Mio. Euro auf 0,171 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 0,009 Mio. Euro).

Die sonstigen Vermögensgegenstände, welche im Vorjahr nur aus Umsatzsteuerforderungen von 170,27 Euro bestanden haben, betragen im Geschäftsjahr 2014 0,171 Mio. Euro und bestehen im Wesentlichen aus einer Forderung aus Saldoverrechnung aufgrund bereits getätigter Auszahlungen im Rahmen der Übergabe der eingebrachten Gebäude gegenüber der R 101 in Höhe von 0,17 Mio. Euro.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

D. Nachtragsbericht

In nachfolgendem Nachtragsbericht sind die wesentlichen Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres 2015 bis einschließlich zum 31.05.2015 enthalten.

1. Platzierung

Bis Ende Mai hatte der ZBI Regio 1 Kommanditkapital in Höhe von 3,575 Mio. Euro eingeworben. Das Agio betrug rd. 0,168 Mio. Euro, die Zeichnungssumme inklusive Agio rd. 3,743 Mio. Euro.

2. Investitionen und Erhaltungsaufwand/ Sanierungen

a) Immobilienportfolio/ Investitionen im Berichtsjahr/ geplanter Gesamtaufwand

Bis zum 31.05.2015 wurden keine weiteren Investitionen getätigt, so dass der Stand zum 31.12.2014 unverändert ist.

b) Erhaltungsaufwand

Die im Jahr 2014 begonnenen Maßnahmen wurden fortgeführt. Zwischenzeitlich wurden folgende Maßnahmen fertiggestellt:

- Moststraße 25: Sanierung von zwei Wohnungen und teilweise Austausch der Fenster (Maßnahme wird bei Fluktuation fortgesetzt).
- Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17: Sanierung TV&SAT-Verkabelung, Entkernung einer Gewerbeinheit, Dämmung der obersten Geschossdecke und Erneuerung der Dachbodentrennwände.

In der Moststraße 25 wird die Vergabe der Dachsanierung für die Ausführung in 2015 vorbereitet.

3. Finanzierung

Zu dem von einem ZBI Gruppenunternehmen gewährten Darlehen in Höhe von 1,4 Mio. Euro (nominal), wurden zusätzlich zu den in 2014 valuierten 0,8 Mio. Euro in 2015 nochmals 0,2 Mio. Euro abgerufen. Die Rückführung des valuierten Betrages in Höhe von 1 Mio. Euro, wurde inklusive Zinsen im April 2015 vorgenommen.

Die bestehenden Bankdarlehen reduzierten sich entsprechend den vereinbarten Tilgungsleistungen. Der effektive Darlehensstand zum 31.05.2015 lag bei rd. 1,182 Mio. Euro.

4. Immobilienbewirtschaftung

Der Vermietungsstand zum 31.05.2015 war unverändert zum Stand 31.12.2014.

Die Durchschnittsmiete lag auf Basis der Vertragsmiete Mai 2015 bei 5,28 Euro/m² (Wohnen) und bei 6,40 Euro/m² (Gewerbe). Objektbezogen waren folgende Mieten vereinbart:

Durchschnittsmiete p.m.	Wohnen	Gewerbe
Schwabacher Straße 69/ Amalienstraße 17	5,31 Euro/m ²	6,67 Euro/m ²
Moststraße 25	5,11 Euro/m ²	6,39 Euro/m ²

5. Liquidität

Zum 31.05.2015 verfügte der AIF inklusive seiner Beteiligungsgesellschaften über eine Liquidität in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro.

6. Gesellschafterbeschlüsse

Bis zum 31.05.2015 haben keine Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Es wurden keine Gesellschafterbeschlüsse getroffen.

E. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach Überwindung einer im letzten Quartal 2014 aufgetretenen Wachstumsdelle gehen die jüngsten Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland wieder von einem spürbaren Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 aus. So rechnen Bundesregierung und Sachverständigenrat mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,8% in 2015 und einer Fortsetzung der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und bei den Einkommen sowie einer weiter niedrigen Inflationsrate. Übereinstimmend werden insbesondere das anhaltend positive Konsumklima sowie stärkere Exporte aufgrund des schwachen Euro als Haupttreiber der Entwicklung gesehen.

Auf dem Markt für Wohnimmobilien wird für das Jahr 2015 allgemein eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen und Mieten erwartet, wenn auch auf niedrigerem Niveau als im Jahr 2014. Von diesem Trend sollen wiederum vor allem die wirtschaftsstarken Großstädte und Metropolen aber auch attraktive Städte mittlerer Größe betroffen sein.

b) Entwicklung des ZBI Regio 1

Der ZBI Regio 1 befindet sich in der Platzierungs-, Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Ziel ist es einerseits, bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist ein möglichst hohes Beteiligungskapital einzuwerben und das in der Fondskonzeption geplante Kapital von 20 Mio. Euro bereits vor Ablauf der Zeichnungsfrist am 31.12.2016, nämlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2015 einzuwerben. Zum 31.05.2015 hatte der ZBI Regio 1 Kommanditkapital in Höhe von 3,575 Mio. Euro eingeworben (inklusive Agio rd. 3,743 Mio. Euro).

Im Weiteren sollen die durch die Anleger in den Fonds gegebenen Gelder in attraktive Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Unter Heranziehung der bei Fondskonzeption zugrunde gelegten Prämissen soll bei dem geplanten Platzierungsvolumen ein Gesamtinvestitionsvolumen (Kaufpreise und Erhaltungsaufwand) von 33,5 Mio. Euro erreicht werden. Von dem Investitionskapital soll der Großteil im Jahr 2015 in Immobilien gebunden werden.

In der Bewirtschaftung soll der Vermietungsstand des Objektes Fürth, Moststraße 25 angehoben werden (Leerstand zum 31.12.2014: 23,9% der Flächen). Dafür ist insbesondere die Umsetzung der bei Ankauf geplanten Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2015 vorgesehen um damit die Nachvermietung der leerstehenden Wohnungseinheiten zu ermöglichen.

Im Jahr 2014 waren Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 2% p.a. auf das Kommanditkapital inklusive Agio geplant, die jedoch infolge des Fondsstartes im November 2014 nicht zum Tragen kamen. Die prognostizierte Anhebung der Auszahlung auf 3% p.a. auf das Kommanditkapital inklusive Agio im Geschäftsjahr 2015 soll erfolgen.

2. Risikobericht

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ergeben sich für den AIF Ertragschancen aber auch Risiken. Zu den zentralen Erfolgsfaktoren im Fondsgeschäft gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

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

a) Risikomanagementsystem

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

Das Risikomanagementsystem beinhaltet ausgehend von dem festgelegten strategischen Rahmen in Form der Geschäfts- und Risikostrategie insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien.

Als wesentliche Risiken sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund Ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

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

Auf Basis der Ergebnisse erfolgen eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

b) Wesentliche Risiken des AIF

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

(1) Platzierungsrisiko

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, ist die Risikostreuung nicht wie geplant möglich. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren erworbenen Objekten würden sich in einem solchen Fall gegebenenfalls auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF negativ auswirken.

Kosten der Investitionsphase, welche sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich in einem solchen Fall negativ auf die Investitionsquote auswirken mit einer Verminderung der Anlagerentabilität für den Anleger als Folge.

(2) Marktrisiken (Marktpreisrisiken)

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können.

Zudem besteht das Risiko, dass, z.B. infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert oder dass umgekehrt das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können.

Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen im Fondsgeschäft geht die Geschäftsleitung davon aus, negative Entwicklungstendenzen am Immobilienmarkt frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

(3) Fremdfinanzierungsrisiken

Zu beachten sind hier insbesondere das Aufnahme- und Prolongationsrisiko sowie das Zinsänderungsrisiko. Das Aufnahme- und Prolongationsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht oder nicht in voller Höhe und termingerecht beschafft werden können und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Durch das Zinsänderungsrisiko können sich insbesondere Effekte auf die Ertragslage der Immobilienfonds ergeben.

Zur Begrenzung der Risiken in diesem Bereich wird rechtzeitig vor Objektankauf Kontakt zu potentiellen Bankenpartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Bankenpartner und die Marktgerechtigkeit der Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

(4) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko als ein weiteres potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Konkrete Liquiditätsrisiken können durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs im Geschäftsverlauf von der Liquiditätsplanung entstehen.

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

(5) Kontrahentenrisiken/ Adressenausfallrisiken/ Gegenparteiern

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen.

Im Einzelnen bestehen beim AIF derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilien (oder Verkäufern bzw. Käufern von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) sowie bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich. Ein wesentliches Risiko entsteht zudem auch aus der laufenden Vermietung der Immobilienobjekte. Eine unzureichende Mieterbonität oder eine nicht adäquate Mieterstruktur beinhalten relevante Ausfallrisiken.

Zur Messung, Steuerung und Minimierung des Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die KVG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

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

(6) Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die KVG neben der übergeordneten Risikomessung und -überwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallfassung implementiert. Sämtliche operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die KVG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. 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.

(7) Objektbezogene und standortspezifische Risiken

Objektbezogene Risiken können vor allem aus beim Objektkauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen z.B. im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichenden Brandschutz, Vandalismus, das Abwohnen der Objekte durch Mieter und Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken handelt es sich zum einen um für den Standort negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungs- und Migrationsprozesse, und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimage, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebots.

Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, ergeben sich daraus Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

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

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

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

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

c) Risikosteuerung der Risiken der Anlageklasse Immobilien

Die KVG hat in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien einen umfassenden Risikomanagement-Prozess implementiert.

Dieser beginnt bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, im Rahmen derer Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstands ableiten zu können.

Nachfolgend erfolgt die Bewirtschaftung der Objekte durch ein professionelles Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, um eine erfolgreiche Bestandshaltung sicher zu stellen.

Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

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

d) Risikobewertung

Im ZBI Regio 1 sind zum Berichtsstichtag in Bezug auf die spezifischen Risiken der Anlageklasse Immobilien folgende Risiken insbesondere relevant:

Für den ZBI Regio 1 besteht ein Platzierungsrisiko, da sich dieser in der Zeichnungsphase befindet. Aufgrund der Erfahrung der KVG und der mit dem Vertrieb beauftragten Dienstleister wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko als gering eingestuft.

Das Marktrisiko in quantitativer Sicht in Bezug auf die Anlage des Kommanditkapitals beinhaltet für den ZBI Regio 1 grundsätzlich ein potentiell hohes Schadensvolumen und grundsätzlich auch eine maximal mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit, weil die kurzfristige Marktverfügbarkeit passender Objekte aufgrund der hohen Nachfrage am Markt eingeschränkt ist und daher in Teilen zu zeitlich verzögerten Investitionen im Fonds führen kann.

Darüber hinaus sind zum Berichtsstichtag als weitere Risiken das Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken/ Adressenausfallrisiken/ Gegenparteiern und objektbezogene und standortspezifische Risiken für den ZBI Regio 1 zwar vorhanden, jedoch aufgrund des Platzierungs- und Investitionsstandes nicht von relevanter Bedeutung.

Auch das Fremdfinanzierungsrisiko birgt ein hohes Schadenspotential, da es möglich ist, das zur Kaufpreisfälligkeit nicht ausreichend Kapital zur Verfügung steht. Da die beiden Fondsobjekte bezahlt und mit einer Fremdfinanzierung unterlegt sind, ist die Eintrittswahrscheinlichkeit zum Berichtsstichtag als gering einzustufen.

Insgesamt ist demnach aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsgefährdung der Gesellschaft zu erwarten.

e) Einsatz von Finanzinstrumenten

Für den ZBI Regio 1 waren zum Berichtsstichtag keine Finanzinstrumente eingesetzt.

f) Leverages

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den ZBI Regio gemäß Brutto-Methode einen Wert von 2,05 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 2,31.

3. Chancenbericht

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer sehr guten Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich als wachstumsstark in Mietentwicklung und Nachfrage erwiesen hat.

Der ZBI Regio 1 tätigt seine Investitionen in diese aktuell gefragte Assetklasse. Bei Umsetzung seiner Anlagestrategie bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung.

F. Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis

Soweit Angaben zur Wertentwicklung gemacht wurden, weisen wir darauf hin, dass die in der Vergangenheit erzielten Erfolge keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Anlage sind.

G. Spezialgesetzliche Angabepflichten (KAGB)

1. Anzahl der umlaufenden Anteile

Das gezeichnete Kapital des ZBI Regio 1 zum Berichtsstichtag betrug 220.000 Euro. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro, so dass 220 Anteile im Umlauf waren.

Das zum 31.05.2015 gezeichnete Kapital lag bei 3.575.000 Euro, so dass dann 3.575 Anteile im Umlauf waren.

2. Belastung mit Verwaltungskosten

Für die Verwaltung des ZBI Regio 1 fallen grundsätzlich Kosten der KVG, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle an. Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Verwaltungskosten angefallen, da die Platzierungsphase und damit der Betrieb des Fonds erst am 01.02.2015 starteten.

3. Zusätzliche Informationen gem. § 300 KAGB

a) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF jedoch um Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs kann längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien weist keine Marktstörungen oder ähnliches auf.

b) Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird die Liquidität des AIF überwacht und gesteuert sowie Liquiditätsrisiken identifiziert und bewertet. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird unter anderem die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Gleiches erfolgt bei Verkäufen von Immobilien. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

Ziel ist es, dass immer ausreichend flüssige Mittel zur Begleichung der bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten verfügbar sein müssen. Auf Basis der aus dem Liquiditätsmanagement gewonnenen Kenntnisse werden Maßnahmen definiert, die zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquidität geeignet sind.

c) Aktuelles Risikoprofil

Der ZBI Regio 1 wurde im Jahre 2014 aufgelegt, der Start des Vertriebes erfolgt jedoch erst im Jahr 2015.

Zum Stichtag verfügte der Fonds über das Eigenkapital der Gründungskommanditisten (0,22 Mio. Euro). Die aufgenommenen Fremdmittel umfassen ein Volumen in Höhe von 3,2 Mio. Euro nominal (rd. 2 Mio. Euro effektiv), der überwiegende Anteil (rund 56,3%) des Fremdkapitals ist mittelfristig aufgenommen.

Der Marktwert der insgesamt 2 im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften des AIF befindlichen Immobilien betrug zum Berichtsstichtag 31.12.2014 2,5 Mio. Euro. Daraus ergibt sich zum Stichtag eine Belastungsquote in Höhe von 79,74%. Die gesetzliche Begrenzung gemäß KAGB von 60% ist damit nicht eingehalten.

Gemäß § 263 Absatz 5 KAGB muss die zulässige Belastungsgrenze innerhalb von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs, für den ZBI Regio 1 bis 31.07.2016, erreicht sein. Dies ist deshalb bei der weiteren Investitionstätigkeit umzusetzen.

Der ZBI Regiofonds Wohnen hat zum Stichtag in ein in Fürth belegenes Startportfolio, dass sich aus einem überwiegend zum Wohnzweck genutzten Objekt und einem überwiegend zur Gewerbenutzung bestimmten Objekt zusammen setzt, investiert. Weitere gezielte Investitionen sollen in 2015 folgen.

Die beiden Objekte im Investmentvermögen erzielen stabile Mieteinnahmen, die Mietausfallquote liegt bei 0%. Rund 55,9% der erworbenen Nutzflächen sind Wohnflächen. Der Leerstand in den Objekten - auf Grundlage der Einheiten - beträgt insgesamt 20%.

Die Liquidität im Fonds wird durch die laufenden Cash Flows aus den Objekten und eine aktive Bewirtschaftung der Immobilien gesteuert. Der Fonds befindet sich am Anfang der Investitionsphase, bei attraktiven Marktchancen werden gezielte Käufe durchgeführt.

4. Angaben zur Mitarbeitervergütung

a) Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütungen

Summe der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	951.434,70 Euro
Davon feste Vergütungen	911.434,70 Euro
Davon variable Vergütungen ¹⁾	40.000,00 Euro
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014) ²⁾	12
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

¹⁾ Die variablen Vergütungen von 40.000 Euro wurden für das Geschäftsjahr 2013 ausbezahlt und von den damaligen Arbeitgebern der Mitarbeiter an die KVG erstattet

²⁾ Inklusive einer geringfügige Beschäftigung

b) Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker

Summe der im Geschäftsjahr 2014 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	519.126,32 Euro
Davon an Führungskräfte	519.126,32 Euro
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 Euro

5. Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Durch die erst Ende des Jahres 2014 gestartete Platzierungsphase wird auf Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

III. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Absatz 2 S 5, § 289 Absatz 1 S 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 30.06.2015

ZBI Fondsmanagement AG



Dirk Meißner



Michiko Schöller

IV. Vermerk des Abschlussprüfers nach § 136,159 KAGB

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Nürnberg, den 30. Juni 2015

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle
Wirtschaftsprüfer