

Sehr geehrte Vertriebspartner,

heute am Di, den 30.11.2021 wird die Kundeninformation 03/2021 des ZBI Regio Wohnen 1 an alle Anleger bzw. deren Bevollmächtigten per Post/E-Mail verschickt.

Anbei erhalten Sie das Musteranschreiben.

Die entsprechenden Unterlagen finden Sie ebenfalls im Downloadbereich des Vertriebspartnerportals, welche Sie gerne an Ihre Untervermittler weiterleiten möchten.

Um Ihnen eine bestmögliche Servicequalität zu gewährleisten, bitten wir Sie Fragen oder Anliegen bevorzugt per E-Mail an [service@zbi.de](mailto:service@zbi.de) zu richten. Sie erreichen uns auch unter der Servicenummer 09131-48009-1410.

Mit freundlichen Grüßen

**ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe**

Ivonne Herzog  
Vertriebsmanagerin  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Tel. +49 9131 48009-1410  
Fax +49 9131 48009-1819  
[service@zbi.de](mailto:service@zbi.de)

ZBI Fondsmanagement GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Henkestraße 10, 91054 Erlangen  
Registergericht: Amtsgericht Fürth HRB 19239  
Geschäftsführung: Fabian John, Michael Krzyzanek, Christian Reißing, Michiko Schöller, Thomas Wirtz  
Aufsichtsratsvorsitzender: Jörg Kotzenbauer

**[Hier](#) erhalten Sie Informationen zum Datenschutz bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO.**

ZBI Fondsmanagement AG | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Herrn  
Matthias Mustermann  
Musterstraße 1  
12345 Musterhausen

Erlangen, 30. November 2021

**ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend ZBI Regiofonds)**  
**Kundeninformation 3/2021**

**Wesentlicher Inhalt dieses Schreibens:**

- Information zum Stand Ihrer Beteiligung
- Termin nächste Gesellschafterversammlung geplant für Donnerstag, 23. Juni 2022

Sehr geehrter Herr Mustermann,

im Zuge des schriftlichen Beschlussverfahrens vom 2. Juni 2021 haben wir Sie zuletzt über den Fonds informiert und möchten Sie heute mit diesem Schreiben auf den aktuellen Stand bringen. Hierbei betrachten wir, soweit nichts Anderes angegeben ist, die Entwicklung eines halben Jahres zwischen dem Stand zum 30. April und 31. Oktober 2021.

**Investitionsstand:** Das Fondsportfolio umfasst seit Abschluss der Investitionsphase 17 Objekte. Durch den im Objekt Ansbach, Karolinenstraße im Frühjahr fertiggestellten Umbau zweier leerstehender Gewerbeeinheiten in fünf Wohnungen hat sich die Anzahl der Einheiten geändert, so dass nun 332 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten im Bestand bewirtschaftet werden.

Der Verkehrswert des Immobilienportfolios (Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020) liegt bei 44,56 Mio. EUR. Die nächste Bewertung erfolgt zum Jahresende 2021.

**Finanzierung:** Die nominale Gesamtdarlehenssumme liegt unverändert bei etwa 25,0 Mio. EUR. Der effektive Darlehensstand hat sich durch geleistete laufende Tilgungszahlungen um 87 TEUR auf 24,4 Mio. EUR reduziert. Im Verhältnis zu den Verkehrswerten berechnet sich daraus ein „Loan to Value“ von 54,7 % (Ende April 2021 54,9 %). Der Durchschnittszins liegt unverändert bei 1,27 % p.a., allerdings hat sich der Tilgungssatz durch den vertragsgemäß erfolgten Tilgungsbeginn für diverse Darlehen im Laufe des Jahres 2021 von 0,25 auf 0,85 % p.a. erhöht.

Die Laufzeiten der Konditionen liegen weiterhin mit etwa 62,4 % der nominalen Darlehenssumme im langfristigen Bereich (länger als fünf Jahre). Für den restlichen Teil sind mittelfristige Laufzeiten von bis zu fünf Jahren vereinbart.

**ZBI Fondsmanagement AG**  
Henkestraße 10, 91054 Erlangen  
Tel. +49 9131 48009-1102  
Fax +49 9131 48009-1100  
info@zbi.de  
www.zbi.de

**Vorstand:**  
Fabian John  
Michael Krzyzanek  
Christian Reißing  
Michiko Schöller  
Thomas Wirtz

**Sitz der Gesellschaft:**  
Erlangen

**Registergericht:**  
Amtsgericht Fürth HRB 14323  
USt-ID: DE286288585

**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Jörg Kotzenbauer

**Bewirtschaftung:** Zur Entwicklung der wesentlichen Bewirtschaftungskennzahlen ziehen wir den Vergleich der Monatswerte Oktober 2021 auf den Vorjahreszeitpunkt, da hier die Betrachtung eines längeren Zeitraumes sinnvoll ist und saisonale Effekte dadurch eliminiert werden:

Der Vermietungsstand nach Einheiten hat sich innerhalb eines Jahres von 94,5 % auf 95,2 % erhöht. Bezogen auf die Fläche konnte die Vermietungsquote sogar um 2,2 Prozentpunkte auf 95,5 % erhöht werden.

Die Durchschnittsmiete hat ebenfalls einen Zuwachs von 2,2 % erfahren und liegt nun bei 7,92 EUR/m<sup>2</sup>.

Die monatlichen Mieteinnahmen haben sich aus der Entwicklung von Vermietungsstand und der Durchschnittsmiete um insgesamt 4,4 % innerhalb eines Jahres erhöht. Die auf Basis der Monatsmiete Oktober 2021 hochgerechnete Jahresmiete liegt damit bei rund 2,3 Mio. EUR.

Mit einem weiteren deutlichen Schritt zur Steigerung der Mieteinnahmen ist ab Dezember 2021 zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Modernisierungumlage im Objekt Pegnitz, Hans-Böckler-Straße ausgesprochen, sodass wir für dieses Objekt mit jährlichen Mehreinnahmen von etwa 30 TEUR rechnen.

**Liquidität:** Mitte März 2021 hatten wir Sie über die weiteren Auszahlungen aus Ihrer Beteiligung informiert. Die Liquiditätslage im Fonds ist stabil und wir planen, die **nächste Auszahlung** zu Ende März 2022 in Höhe von 1,25 % der Zeichnungssumme an Sie vorzunehmen. Im Vorfeld der nächsten Auszahlung werden wir Ihnen eine weitere Information zur Verfügung stellen.

Für Ihre Terminplanung möchten wir Sie auch über den Tag der **nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung** informieren. Diese soll am **Donnerstag, 23. Juni 2022 (10 bis 13 Uhr)** in Nürnberg stattfinden.

Für Fragen zu Ihrer Beteiligung am ZBI Regiofonds stehen Ihnen Ihr Vertriebspartner und selbstverständlich auch wir gerne zur Verfügung. Ihre Ansprechpartnerin ist **Frau Mounira Doljanac, Telefon 0 91 31 – 4 80 09 -1248, E-Mail anlegerverwaltung@zbi.de**.

Wir hoffen, dass Sie gut durch das stark angestiegene Pandemiegeschehen kommen. Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

**ZBI Fondsmanagement AG**  
als Kapitalverwaltungsgesellschaft der  
**ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**



Michiko Schöller



ppa. Agnes Schmidt

**ZBI Fondsmanagement AG**  
Henkestraße 10, 91054 Erlangen  
Tel. +49 9131 48009-1102  
Fax +49 9131 48009-1100  
info@zbi.de  
www.zbi.de

**Vorstand:**  
Fabian John  
Michael Krzyzanek  
Christian Reißing  
Michiko Schöller  
Thomas Wirtz

**Sitz der Gesellschaft:**  
Erlangen

**Registergericht:**  
Amtsgericht Fürth HRB 14323  
USt-ID: DE286288585

**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Jörg Kotzenbauer