

# ZBI PERFORMANCE-BERICHT 2016

Geschlossene Publikumsfonds

Wir beraten Sie gerne

**Chrischona Service-Gesellschaft mbH**  
*Ihre Ansprechpartner*  
Torben Becker / Uwe Rannefeld  
Gottlieb-Daimler-Str. 22 - 35398 Gießen  
Telefon 0641 6059-220 - Telefax -215  
finanz@chrischona-service.de  
www.chrischona-service.de



Werbemitteilung

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise ab Seite 58.

## ZBI PERFORMANCE-BERICHT 2016

<b>INHALT</b>	
	<b>Vorwort</b> 5
<b>1</b>	<b>Die ZBI Gruppe stellt sich vor</b>
	Das Wichtigste vorweg 8
	Geschichte der ZBI Gruppe 10
	Spezialist für deutsche Wohnimmobilien 12
	Wesentliche Unternehmen der ZBI Gruppe 14
	Interview mit Peter Groner 16
	Management der ZBI Zentral Boden Immobilien AG 18
	Fonds und Finanzen 20
	Einkauf und Finanzierung 22
	Vertrieb Fonds und Immobilien 24
	Development und Bauträgermaßnahmen 26
	Kapitalverwaltungsgesellschaft, ZBI Fondsmanagement AG 28
	Management 29
	Wertsteigerung der einzelnen Fondsobjekte 30
	Merkmale der ZBI Fonds 34
<b>2</b>	<b>Performance-Bericht</b>
	Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen 37
	Aufgelöste Alternative Investmentfonds (AIF) / Unregulierte Fonds 38
	Aktive Alternative Investmentfonds (AIF) / Publikumsfonds 40
	Ausgezeichnete Leistung und Kundenorientierung 53
	<b>Anhang</b>
	Glossar 54
	Risikohinweise 58
	Abbildungsverzeichnis, Impressum 62

**NEUERWERBUNGEN 2016/2017**

(Einzelnachweis auf Seite 62)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

# VORWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Performance-Bericht möchten wir Ihnen insbesondere einen Überblick über unsere geschlossenen Fonds und die Leistungsfähigkeit der ZBI Gruppe geben. Mit der Fokussierung auf die deutsche Wohnimmobilie haben wir – ganz nach dem Leitsatz – „Spezialisten leisten mehr“ seit 2002 Fonds mit attraktiven Renditen aufgelegt. Rund 13.700 Investoren haben seitdem der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe die Sicherung und Mehrung ihres Vermögens anvertraut. Eine anspruchsvolle Aufgabe, die wir mit unserer Erfahrung, sehr engagiert und mit hohem Verantwortungsbewusstsein erfüllen. Aktuell setzen mehr als 300 Mitarbeiter an 14 Standorten unser „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“ tagtäglich im Interesse der Anleger um.

Investoren, die sich an unseren bereits aufgelösten geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 1 bis 5 und am Hannover Grund Wohnportfolio 01 beteiligt haben, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,05 % p. a. freuen.\* Investitionen in deutsche Wohnimmobilien haben sich damit als eine zuverlässige Anlage erwiesen.

Für den Aufbau und die Wahrung Ihres Vermögens sind in den letzten Jahren viele Regeln außer Kraft gesetzt worden, die als unverrückbar galten. So führt das anhaltende Niedrigzinsumfeld dazu, dass die Nachfrage nach Immobilien unvermindert anhält. Darüber hinaus entwickeln sich die Märkte weiterhin nach oben, weil in Deutschland bisher keine verlässlichen Strategien entwickelt und umgesetzt wurden, um die angespannte Wohnungssituation in Städten und Ballungszentren zu verringern. Dass der Markt sich entspannt, ist nach unserer Einschätzung kurzfristig nicht zu erwarten. Nach unserer Einschätzung gelten deutsche Wohnimmobilien daher weiterhin als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich aus diesem Grund auch für Anleger mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis.

\* Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 58.

Unser aktuellster Publikumsfonds kann demnächst gezeichnet werden. Der ZBI Professional 11 ist – wie gewohnt – ganz im Sinne der Anleger konzipiert worden:

- werthaltige Investments in Sachwertanlagen und Teilhabe an den positiven Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Streuung der eingekauften Objekte auf verschiedene deutsche Städte mit Wachstumsperspektiven
- Einstiegsgrößen ab einer Zeichnungssumme von 10.000 Euro möglich
- laufende Auszahlungen

Daneben befindet sich auch der ZBI WohnWert 1 im Vertrieb, bei dem bereits Einstiegsgrößen ab 5.000 Euro Zeichnungssumme möglich sind.

Unsere Publikumsfonds unterliegen den strengen Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Fonds werden durch unsere BaFin-lizenzierte eigene ZBI-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Darüber hinaus steht natürlich das gesamte Know-how der ZBI Gruppe wie gewohnt zur Verfügung. Dieses wird ergänzt durch die im Jahr 2017 mit der Union Investment eingegangene strategische Partnerschaft, die der zukünftigen Ausrichtung des Unternehmens nachhaltige Impulse geben wird. Im Zuge dessen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI mit der Union Investment den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI konzipiert und ein Zeichnungsvolumen zum Stand 31.07.2017 von ca. 620 Mio. Euro einwerben können.

Wir möchten uns bei Ihnen, unseren Anlegerinnen und Anlegern, für das seit dem Jahr 2002 entgegengebrachte Vertrauen bedanken und freuen uns auf eine langfristige und weiterhin erfolgreiche, vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Erlangen, im September 2017



Dr. Bernd Ital  
Vorstandsvorsitzender  
ZBI Zentral Boden  
Immobilien AG



Thomas Wirtz, FRICS  
Vorstand  
ZBI Zentral Boden  
Immobilien AG



Zentral Boden Immobilien AG

ZBI

# ZBI PERFORMANCE-BERICHT 2016

## 1 DIE ZBI GRUPPE STELLT SICH VOR



# DAS WICHTIGSTE VORWEG

## HISTORISCHE LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL LINIE IM ÜBERBLICK

### ZBI PROFESSIONAL LINIE

FONDSGESELLSCHAFT	PLATZIERUNGS-ZEITRAUM	EIGENKAPITAL inkl. Ausgabeaufschlag in Mio. Euro	LAUFZEIT in Jahren (Ø)	STATUS	DURCHSCHNITTSERTRAG p.a. vor Steuern	AUSZAHLUNG p.a.*
ZBI Professional 1	2002 - '04	28,39	3,87 <sup>1)</sup>	verkauft	15,50 % <sup>1)</sup>	
ZBI Professional 2	2004 - '05	35,03	2,48 <sup>1)</sup>	verkauft	14,10 % <sup>1)</sup>	
ZBI Professional 3	2005 - '06	64,29	1,48 (50 %) <sup>2)</sup> 7,49 (50 %) <sup>2)</sup>	verkauft <sup>2)</sup>	5,50-6,50 % <sup>3)</sup>	
ZBI Professional 4	2006 - '08	198,23	7,22	verkauft <sup>4)</sup>	5,25 % <sup>4)</sup>	
ZBI Professional 5	2008 - '10	46,41	3,13 <sup>5)</sup>	verkauft	7,50 % <sup>5)</sup> 8,99 % <sup>5)</sup>	
ZBI Professional 6	2010 - '11	58,01		im Verkauf		6,00 % <sup>6)</sup>
ZBI Professional 7	2011 - '13	85,26		in Bewirtschaftung		5,00 % <sup>7)</sup>
ZBI Professional 8	2013 - '14	95,33		in Bewirtschaftung		4,00 % <sup>8)</sup>
ZBI Professional 9	2014 - '16	112,31		in Bewirtschaftung		4,00 % <sup>9)</sup>
ZBI Professional 10	2016 - '17	84,36 <sup>10)</sup>		in Platzierung/ Investition		4,00 % <sup>11)</sup>
ZBI Professional 11	ab Okt. 2017			in Vorbereitung		3,00-5,00 % <sup>12)</sup>

Die durchschnittliche Gesamtrendite nach IRR<sup>13)</sup> der verkauften Fonds beläuft sich auf 8,05 % p.a.

\* Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Angegebene Auszahlungen sind für die Zukunft prognostiziert (Prognosen sind kein Indikator für künftige Wertentwicklungen). Die ZBI Professional Fonds 6 bis 11 enthalten in den Auszahlungen sowie die ZBI Professional Fonds 3 und 4 in den Durchschnittserträgen prognostizierte Werte. Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 58.

## ERLÄUTERUNGEN\*

- 1)** Der „Durchschnittsertrag p.a.“ wurde im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 2)** Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf folgende unterstellte Beendigungszeitpunkte: Beendigung von 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung von 50 % des eingesetzten Kapitals) und Beendigung der restlichen 50 % zum Dezember 2013 (Rückzahlung von 50 % des eingesetzten Kapitals), welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden sind. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum einen für die Anleger Typ A und zum anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 3)** Bis dato wurden neben den laufenden Auszahlungen während des Fondsbetriebs das gezeichnete Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag und zusätzlich 3,00 % der hälftigen Zeichnungssumme an die Anleger zurückgezahlt. Diese Rückzahlung erfolgte u. a. durch den kompletten Verkauf der Bestandsobjekte. Das letzte Handelsobjekt konnte am 19.09.2016 verkauft werden. Geplant ist ein Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern zwischen 5,50 % und 6,50 %. Zur Zeit findet die Betriebsprüfung statt. Der Fonds befindet sich in Liquidation.
- 4)** Der dargestellte „Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern“ stellt einen Planwert dar. Zum 01.01.2014 wurde die Liquidation beschlossen. Im Dezember 2014 erfolgte die Rückzahlung von 35 % des gezeichneten Eigenkapitals. Die restlichen 65 % zuzüglich Ausgabeaufschlag von 5,00 % wurden am 30.04.2015 an die Anleger ausgezahlt, so dass das gezeichnete Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag in voller Höhe an die Anleger zurückgezahlt ist. Weiterhin haben die Anleger während der Fondslaufzeit jährlich in 3 Raten laufende Entnahmen von anfänglich 7,00 % p.a. erhalten. Vom Auszahlungszeitpunkt 30.11.2008 bis 30.11.2013 wurden laufende Entnahmen von 4,00 % p.a. ausbezahlt, wobei die Entnahmen zwischen dem 01.08.2010 und dem 31.07.2011 zwischenzeitlich 5,00 % p.a. betragen. Zur Zeit findet die Betriebsprüfung statt. Der Fonds befindet sich in Liquidation.
- 5)** Der „Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern“ wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ (mit laufenden Entnahmen) und für die Anleger Typ „Optimal“ (ohne laufende Entnahmen) berechnet. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 13 Abs. 5 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt, die Vollbeendigung des Fonds wurde zum Dez. 2012 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt. Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Hurdle Rate wurde erreicht. Ab dem 4. Monat nach Einzahlung (Beginn der Verzinsung) berechnet, ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p.a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p.a. (Typ „Optimal“). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 6)** Seit dem 31.05.2017 zahlt der Fonds 6,00 % p.a. aus.
- 7)** Seit dem 31.03.2014 zahlt der Fonds 5,00 % p.a. aus. Gleichbleibende bzw. höhere Auszahlungen sind für die Zukunft prognostiziert.
- 8)** Der Fonds zahlt seit Start der Platzierung 4,00 % p.a. aus.
- 9)** Seit dem 31.03.2016 zahlt der Fonds 4,00 % p.a. aus.
- 10)** Stand 30.06.2017
- 11)** Ab dem 31.03.2017 zahlt der Fonds prognosegemäß 4,00 % p.a. aus.
- 12)** Der Fonds zahlt ab Oktober 2017 prognosegemäß 3,00 % p.a. aus.
- 13)** Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.

Stand per 31.12.2016

# GESCHICHTE DER ZBI GRUPPE

## ZBI-KENNZAHLEN IN DER ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

14 aufgelegte geschlossene Publikumsfonds

18.700 Zeichnungen

847 Mio. Euro platziertes Kommanditkapital

15 Jahre Erfahrung im Fondssegment

20 Jahre Erfahrung mit Sachwertinvestitionen

1.983 Mio. Euro aufgelegtes Investmentvermögen

Management von über 26.500 Mieteinheiten

14 Standorte bundesweit



● ZBI, ZENTRALE  
○ GESCHÄFTSSTELLEN

Angaben linke Seite: Stand 30.06.2017  
Wohneinheiten Stand 01.08.2017




---

**1997** Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH durch den heutigen Mehrheitsaktionär und Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Groner

---

**1998** Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH

---

**1999** Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien AG

---

**2000-'01** Aufbau des Bauträgergeschäfts, inkl. Sanierung und Modernisierung von Wohnungen

---

**2002-'06** Emission des ZBI Professional 1  
Emission des ZBI Professional 2  
Emission des ZBI Professional 3  
Emission des ZBI Professional 4

---

**2007** Verkauf des ZBI Professional 1 und 2  
Verkauf des ZBI Professional 3 (50%)

---

**2008-'11** Emission des ZBI Professional 5  
Emission des Hannover Grund WP 01  
Emission des ZBI Professional 6  
Emission des ZBI Professional 7

---

**2012-'13** Verkauf des ZBI Professional 5  
Emission des ZBI Professional 8  
Verkauf des ZBI Professional 3 (50%)

---

**2014-'15** Emission des ZBI Professional 9  
Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG  
Verkauf des ZBI Professional 4  
Verkauf des Hannover Grund WP 01  
Emission des ZBI Regiofonds Wohnen

---

**2016** Emission des ZBI Professional 10  
Emission des ZBI Wohnen Plus I

---

**2017** Begründung einer strategischen Partnerschaft mit der Union Asset Management Holding AG (Union Investment)  
Emission des ZBI Wohnwert 1  
Emission des Unilmmo: Wohnen ZBI  
Emission des ZBI Professional 11 (Vertriebsstart Oktober 2017)

# SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN – DER ERFOLGSBAUSTEIN FÜR DEN FONDSANLEGER

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG wurde im Jahr 1997 gegründet und fokussiert sich seither – zusammen mit den weiteren Gesellschaften der ZBI Gruppe – ausschließlich auf das Segment deutscher Wohnimmobilien. In ihrer bis heute über zwanzigjährigen Geschichte hat sich die ZBI Gruppe eine hervorragende Kernkompetenz im Management von Wohnimmobilien aufgebaut, die durch einen nachhaltigen positiven Track Record bestätigt wird. Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG gilt heute als einer der führenden Spezialisten in diesem Marktsegment.

Um die vollständige strategische Kontrolle und den hohen Qualitätsanspruch in allen Phasen der Investition sicherstellen zu können, deckt die ZBI Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette ab: Ankauf, Fonds- und Risikomanagement, Bewirtschaftung, Sanierung und Verkauf mit eigenen Ressourcen und Know-how.

Seit der Auflage ihres ersten Immobilienfonds für private Investoren im Jahr 2002 hat die ZBI Gruppe insgesamt 15 Beteiligungsgesellschaften (hiervon elf aus der Produktlinie ZBI Professional) für die Zielgruppe von Zeichnern geschlossener Publikumsfonds aufgelegt und zum Teil bereits planmäßig aufgelöst. In diesem Rahmen hat sie ein Eigenkapitalvolumen von insgesamt über 847 Mio. Euro (Stand 30.06.2017) platziert und rund 13.700 Gesellschafter betreut.

Ergänzend zu den Immobilienfonds für private Investoren hat sich die ZBI Gruppe auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie zunächst seit dem Jahr 2011 als Partner für drei institutionelle Immo-

bilienanlageprodukte mit dem Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien und hat somit bereits vor Auflage eines eigenen Spezial-AIF umfangreiche Erfahrungen im institutionellen Bereich erworben. In diesem Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I konnten weitere 181 Mio. Euro Eigenkapital platziert werden.

Im März 2017 haben die ZBI Zentral Boden Immobilien AG (50,1%) und die Union Asset Management Holding AG (49,9%) die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH gegründet, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe in den Bereichen Fonds und Dienstleistungen zusammengeführt wurde. In der Folge wurde im Juli 2017 gemeinsam mit der Union Investment ein offener Publikumsfonds aufgelegt.

**KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE**



## WESENTLICHE UNTERNEHMEN DER ZBI GRUPPE

### ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG

#### ZBI PARTNERSCHAFTS-HOLDING GMBH

(50,1 % / 49,9 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG / UNION ASSET MANAGEMENT HOLDING AG)

#### ZBI IMMOBILIEN AG

Ankauf/Verkauf Immobilien, Zentrale Dienste

#### ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### ZBVV - ZENTRAL BODEN VERMIETUNG UND VERWALTUNG GMBH

Objektbewirtschaftung

#### HMV HAUS- UND MIETVERWALTUNGS AG

Hausmeisterdienstleistungen

#### ZBI VERTRIEBSKOORDINATIONS GMBH

Vertrieb Fonds

#### ZBI INVEST AG

(100 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)

Investmentgesellschaft Bestand

#### DIB VERMÖGENSVERWALTUNGS AG

(94 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)

Vermögensverwaltung

#### ZBI WOHNEN GMBH

(94 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)

Projektentwicklungen

ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Amtsgericht Fürth HRB 7807,  
Grundkapital: 20.000.000 Euro, Gesellschafter: Familie Groner



**Zentrale der ZBI in Erlangen**

# INTERVIEW MIT PETER GRONER

„Gewohnt wird immer.“

Peter Groner  
Aufsichtsratsvorsitzender und Gründer der  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG



## **Herr Groner, alle stürzen sich auf deutsche Wohnimmobilien, weil Sachwerte in der anhaltenden Niedrigzinsphase begehrter denn je sind. Lohnt sich das Geschäft noch?**

Das vergangene Jahr war für den Wohnimmobilienmarkt vergleichsweise eines der dynamischsten. Neben dem Niedrigzinsumfeld und den fehlenden Alternativverzinsungen hat wohl auch der Brexit dazu beigetragen, dass Wohnimmobilien noch stärker gefragt waren und weiterhin auch sind. Hinzu kommt der Zuzug aus ländlichen Regionen sowie aus dem Ausland, der den Bedarf an Wohnraum kontinuierlich erhöht, insbesondere in den deutschen Großstädten. Da dort der Neubau von Wohnungen allerdings noch weit hinter der Nachfrage zurückliegt, profitieren neben den Metropolen selbst wiederum Standorte im Umland der Ballungsräume mit guter Anbindung an die Zentren mit Wohnraummangel. Was die Nachfrage nach Wohnimmobilien angeht, wird es nach unserer Einschätzung in den kommenden Jahren kaum Änderungen geben, so dass wir auch künftig von weiter ansteigenden Wohnungsmieten ausgehen.

## **Auf welche Weise kommen Sie unverändert am Markt zum Zug? Und warum können Sie nach wie vor zu vernünftigen Preisen einkaufen?**

Der Markt diktiert die Preise, wer am meisten zahlt und eine gute Bonität aufweist, an den wird verkauft.

Wenn sich der Verkäufer dann am Ende für die ZBI entscheidet, hat das mit unserer Zuverlässigkeit und unserer Bonität zu tun. Bei uns ist noch nie ein Kaufvertrag geplatzt, wir haben stets pünktlich gezahlt, das schätzen Verkäufer sehr. Die ZBI steht für Vertragstreue, Zuverlässigkeit und faire Behandlung ihrer Partner. Wir profitieren also durch unser Netzwerk und unseren exzellenten Ruf bei Banken, Maklern und Verkäufern trotz der derzeitigen Marktlage weiterhin von günstigen Preisen beim Einkauf.

## **Auf welche Regionen in Deutschland konzentrieren Sie sich aktuell?**

Wir konzentrieren uns weiterhin auf deutsche Metropolregionen, meiden aber die Bereiche, die Überhitzungstendenzen aufweisen. Durch die wachsende Nachfrageentwicklung nach Wohnraum, die gleichzeitige Neubau-Zurückhaltung und die sinkenden Leerstandsquoten, werden nun B- und teilweise auch C-Standorte zunehmend interessanter.

## **Wie laufen die Geschäfte der ZBI?**

Die ZBI blickt nun auf 15 erfolgreiche Jahre Wohnimmobilienfonds zurück. Ganz besonders freut mich natürlich der durchweg positive Verlauf der ZBI Professional Fonds. Die Renditen der fünf bisher aufgelösten ZBI Professional Fonds können sich sehen lassen: mit einer

Laufzeit von 2,5 bis 7,5 Jahren wiesen sie Ergebnisse zwischen ca. 5,25 und 15,5 % p. a. auf. Wie zufrieden unsere Anleger damit waren, zeigt sich z. B. in der Wiederanlagequote von über 60 Prozent im ZBI Professional 9. Aufgrund des anhaltenden Nachfragewachstums und der fehlenden Anlagealternativen bei niedrigen Zinsen bieten die ZBI Wohnimmobilienfonds auch weiterhin eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger. Auch in das Segment der Fonds für institutionelle Anleger sind wir erfolgreich eingestiegen und haben am 30.06.2017 den ZBI Wohnen Plus I mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro geschlossen.

#### **Was zeichnet die Arbeit Ihres Erlanger Unternehmens aus?**

Wir haben eine Besonderheit: Bei uns bekommt man „Alles aus einer Hand“. Vom Einkauf über die Betreuung der Immobilien bis hin zur Wertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen und Mietanpassungen. Am Ende steht der Weiterverkauf von attraktiven Paketen zu Preisen, die über dem Einkaufspreis liegen. Und das alles setzen wir unter dem Dach der ZBI um. Damit bleibt die Wertschöpfungskette im Haus. Außerdem haben wir eine starke Einkaufsabteilung, die, bestens vernetzt, Angebote am Markt erhält bzw. aktiv sucht und findet. Wir kaufen nach wie vor günstiger als andere ein. Dadurch bieten wir – neben Verlässlichkeit und Transparenz – ein sicherheitsorientiertes Investment, auch was die Ausschüttung betrifft. Unsere Wohnimmobilien weisen eine vernünftige Rendite auf. Die Anleger suchen in der heutigen Zeit Sicherheit, Sicherheit geht vor Rendite. Wer die Fonds der ZBI kennt, bleibt dem Unternehmen treu.

#### **Was ist anders bei der ZBI, seit die Union Investment als Partner an Bord des Unternehmens gekommen ist?**

Ausschlaggebend für die Aufnahme der Union Investment (UI) als strategischen Partner war für mich, eine Nachfolgeregelung zu finden, die das langfristige Fortbestehen der ZBI, der Fonds für unsere vielen Anleger gewährleistet. Dies ist mit der UI – einem der größten Asset Manager Deutschlands – gegeben. Zum einen hat sich die UI entschlossen, das bestehende Angebot an Offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmo-

bilien zu erweitern, zum anderen wird sie das Unternehmen langfristig sichern. Gemeinsam mit der UI können wir unsere Kernkompetenz gezielt weiterentwickeln und unserem Unternehmen sehr gute Zukunftsperspektiven eröffnen.

#### **Wodurch wird der aktuelle ZBI Professional 11 charakterisiert?**

Das Erfolgskonzept der ZBI wird auch bei unserem ZBI Professional 11 mit einem deutschlandweiten Portfolio fortgesetzt. Er soll dem Anleger 3,0 - 5,0 % Auszahlung pro Jahr bescheren. Der Ausgabeaufschlag wird verzinst und zurückerstattet, eine darüber hinausgehende Gewinnbeteiligung für Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger wird hälftig geteilt. In Summe kann der Anleger eine planmäßige Rendite von 5,3 % p. a. vor Steuern erwarten.\*

#### **Beteiligen Sie sich selbst an Ihren Fonds?**

Da ich selbst vom Erfolg unserer Wohnimmobilienfonds überzeugt bin und mich natürlich auch über die Renditen freue, habe ich bisher jeden Fonds gezeichnet. Auch meine Kinder und Enkel besitzen Fondsanteile.

Herr Groner, wir danken für das Gespräch.

\* Hinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# DAS MANAGEMENT

## ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG



### **Dr. Bernd Ital**

Vorstandsvorsitzender  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Fonds und Finanzen

Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre leitete er einige Jahre als wissenschaftlicher Referent das Büro eines Bundestagsabgeordneten, bevor er promovierte. Nach verschiedenen Führungspositionen in Industrie und Handel war er vor seinem Wechsel zur ZBI Gruppe im Jahr 2009 kaufmännischer Geschäftsführer in einem mittelständischen Unternehmen.



### **Mark Münzing**

Vorstand  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Objektbewertung,  
Einkauf und Objektfinanzierung

Der studierte Jurist (Ass. jur.) und Immobilienökonom (ebs) trat nach einer Anwaltstätigkeit (Schwerpunkt Baurecht) 1990 in die Mercedes-Benz AG ein und war in den Folgejahren maßgeblich am Aufbau des Immobilienbereichs des Daimler-Konzerns beteiligt. Schwerpunkt seiner 17-jährigen Tätigkeit für den Konzern war die Entwicklung und spätere Führung des Asset Managements Potsdamer Platz in Berlin. Er leitete mehrere Teilprojekte des 2-Mrd.-Euro-Bauvorhabens, die Nachtragsabwehr sowie den Umbau des Staatsratsgebäudes in Berlin (heute die ESMT). Nach seinem Ausscheiden 2007 arbeitete er als Einkaufsvorstand für ein britisch-deutsches Unternehmen in Berlin, das größere Portfolien im Wohnungsbereich strukturierte und erwarb. Im Jahr 2009 übernahm er die Leitung der Akquisition bei der ZBI Gruppe.



**Thomas Wirtz, FRICS**

Vorstand  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Vertrieb: Fonds und Immobilien

Der studierte Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), MBA (IREBS) und Chartered Surveyor arbeitete zunächst einige Jahre im HOCHTIEF-Konzern, bevor er im Jahr 2000 für über ein Jahrzehnt ins Investment Banking von Sal. Oppenheim wechselte, wo er zuletzt als Managing Director und Head of Real Estate Industries maßgeblich zuständig war. Im Anschluss daran war er als Managing Director für den Aufbau eines Real Estate Investment Banking Teams für einen auf Mid Caps spezialisierten Dienstleister verantwortlich. Vor seinem Eintritt in die ZBI Gruppe Ende 2014 leitete Thomas Wirtz als Geschäftsführer eines unabhängigen Finanzdienstleisters den Bereich Real Estate Corporate Finance. Zu seinen Kunden gehörten u. a. (notierte) Wohnungsunternehmen, Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke sowie die öffentliche Hand.



**Christian Reißing**

Vorstand  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Projektentwicklung und -finanzierung  
Bauträgergeschäft

Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann und einem Studium zum Immobilienfachwirt in Freiburg i. Br., studierte er in Düsseldorf Betriebswirtschaftslehre sowie in Stuttgart Unternehmensrecht/Mergers & Acquisitions. Vor seinem Wechsel zur ZBI Gruppe im Juli 2015 war Christian Reißing als Mitglied der Geschäftsleitung der GWG-Gruppe (wohnwirtschaftlicher Tochterkonzern der R+V Versicherung) für die Entwicklung des Anlagevermögens (Asset Management, Projektentwicklung, Bestandsakquisition/-desinvestition) sowie die bundesweiten Niederlassungen verantwortlich.

# FONDS UND FINANZEN

**„Ein effektives Management innerhalb der ZBI Gruppe erhöht für die Anleger die Rentabilität ihrer Investition.“**

**Dr. Bernd Ital**  
Vorsitzender des Vorstands der  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG



Die ZBI Gruppe hat bereits sechs Immobilienfonds für private Investoren erfolgreich verkauft. Anleger, die sich an allen dieser Fonds beteiligt haben, konnten sich über eine durchschnittliche Rendite (IRR) in Höhe von 8,05 % p. a. erfreuen.\*

Zum Stichtag 30. Juni 2017 verwaltet die ZBI Gruppe insgesamt neun Immobilienfonds, hiervon acht für private und einen für institutionelle Investoren. Für diese neun Immobilienfonds hat die ZBI Gruppe insgesamt ca. 630 Mio. Euro Eigenkapital einwerben können.

Die ZBI Gruppe arbeitet dank ihrer straffen Organisationsstruktur und ihrer kurzen Entscheidungswege sehr effektiv. Sie handelt im Sinne der Anleger mit dem Ziel, eine möglichst hohe Rentabilität des eingesetzten Kapitals zu erreichen. Die Zuverlässigkeit in der täglichen Arbeit und die Pünktlichkeit der Zahlungsströme stehen an erster Stelle.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsphase werden Bestandsimmobilien gehalten und Mieteinnahmen generiert. Den Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber, im Wesentlichen sind dies Kosten der Hausverwaltung, Zinsen für die aufgenommenen Darlehen, Fondsverwaltung sowie Kosten für die Neuvermietung bzw. Kosten, um die Substanz zu erhalten oder zu verbessern. Der Saldo aus den Einnahmen und Ausgaben der Immobilien bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Anleger (Gesellschafter). Etwaige zu bedienenden

Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften müssen durch die KVG berücksichtigt werden, um stets die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Die KVG achtet insbesondere darauf, dass während der Bewirtschaftungsphase keine Auszahlungen aus der Liquiditätsrücklage erfolgen, sondern aus den erwirtschafteten Überschüssen, die vornehmlich aus dem laufenden Cash Flow erfolgen.

Je nach Fonds wurden und werden, sofern die KVG nichts anderes beschließt, zwei bzw. drei Auszahlungen pro Jahr während der Bewirtschaftungsphase durchgeführt. Die Auszahlungen sind anteilig im Verhältnis des eingezahlten Kapitals eines jeden Anlegers (grundsätzlich inkl. Ausgabeaufschlag) vorzunehmen. Über die Auszahlungshöhe entscheidet die KVG je nach wirtschaftlicher Situation – ganz im Sinne der Anleger. Die Auszahlungen erfolgen direkt auf das bei Fondsbeitritt angegebene Konto des Anlegers.

Nachfolgend werden die Soll- und Ist-Auszahlungen der einzelnen Fonds in einer Übersicht dargestellt.

\*Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

**AUSZAHLUNGEN DER EINZELNEN FONDS\***

**ZBI PROFESSIONAL 6**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2010</b>	3,00 %	3,00 %
<b>2011</b>	3,50 %	3,50 %
<b>2012</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2013</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2014</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2015</b>	6,00 %	5,00 %
<b>2016</b>	6,00 %	5,00 %
<b>2017</b>	6,00 %	6,00 %

**ZBI PROFESSIONAL 9**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2015</b>	3,00 %	3,00 %
<b>2016</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2017</b>	4,00 %	4,00 %

**ZBI PROFESSIONAL 10**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2016</b>	3,00 %	3,00 %
<b>2017</b>	4,00 %	4,00 %

**ZBI PROFESSIONAL 7**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2011</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2012</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2013</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2014</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2015</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2016</b>	5,00 %	5,00 %
<b>2017</b>	5,00 %	5,00 %

**ZBI REGIOFONDS WOHNEN**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2015</b>	3,00 %	3,00 %
<b>2016</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2017</b>	4,00 %	4,00 %

**ZBI WOHNWERT 1**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2017</b>	3,00 %	3,00 %

**ZBI PROFESSIONAL 8**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2013</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2014</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2015</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2016</b>	4,00 %	4,00 %
<b>2017</b>	4,00 %	4,00 %

**ZBI VORSORGEPLAN WOHNEN**

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>2028</b>	5,00 %	-

**ANMERKUNGEN**

ZBI PROFESSIONAL 6: Im Hinblick auf erforderliche Investitionen in den Objektbestand wurden die Auszahlungen in 2015 und 2016 weiterhin in Höhe von 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals und Ausgabeaufschlags vorgenommen. In 2017 zahlt der Fonds plangemäß 6,00 % aus.  
 VORSORGEPLAN WOHNEN: Bei diesem Fonds handelt es sich um einen Ansparplan. Nach Ablauf der Ansparphase sowie der Ruhephase sollen dem Gesellschafter konzeptgemäß 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals und Ausgabeaufschlages ausbezahlt werden.

\*Die „IST-Angaben“ verstehen sich inklusive des noch offenen Auszahlungstermins im November (Prognose).

# EINKAUF UND FINANZIERUNG



„Im Einkauf liegt der Gewinn.“

**Mark Münzing**  
Vorstand Einkauf und Finanzierung

Die Wertschöpfungskette der ZBI Gruppe beginnt in der Immobilienakquisition. Hier arbeiten insgesamt 13 Mitarbeiter unter der Leitung ihres Vorstands Mark Münzing. Basierend auf den Vorgaben des jeweiligen Fonds hat das Einkaufsteam die Hauptaufgabe, geeignete Immobilien an präferierten Standorten innerhalb von Deutschland zu identifizieren.

Hierbei kann das Team auf ein umfangreiches Netzwerk von Wohnungsunternehmen, Maklern, Banken, Insolvenzverwaltern und Privatpersonen zugreifen, welches im Laufe der Jahre aufgebaut werden konnte. Immobilien bzw. Portfolien, die ein attraktives Investment für den Fonds darstellen können, werden vor Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen. Diese setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Diligence, sowie im Falle eines Gesellschaftserwerbes zusätzlich aus der unternehmens- und steuerrechtlichen Prüfung zusammen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse wird in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der ZBI die zukünftige Verwertungsstrategie (Handel oder Bestand) und die Finanzierung der Liegenschaften festgelegt. Im Anschluss wird mit dem Verkäufer über den von der ZBI vorgeschlagenen Kaufpreis verhandelt. Nach positivem Ankaufsbeschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle erfolgen die Kaufvertragsverhandlung und der notarielle Kaufvertragsabschluss.

Das Ankaufsteam stellt im fortlaufenden Prozess den reibungslosen Übergang der Immobilien in die Fondsgesellschaft sicher. Dies beinhaltet neben der Überwachung der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen und Kaufpreiszahlungen auch die Koordination der Verwaltungsübergabe. Die Immobilienakquisition mit ihren langjährigen Mitarbeitern, konnte in den vergangenen rund fünf Jahren ein Einkaufsvolumen von mehr als 1,6 Mrd. Euro realisieren.

Hinsichtlich der geographischen Ausrichtung liegt der Investitionsschwerpunkt der ZBI Gruppe auf Metropolregionen sowie auf Standorten mit stabilen und positiven wirtschaftlichen und sozio-demographischen Entwicklungen.

## INVESTITIONSSTANDORTE IN DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

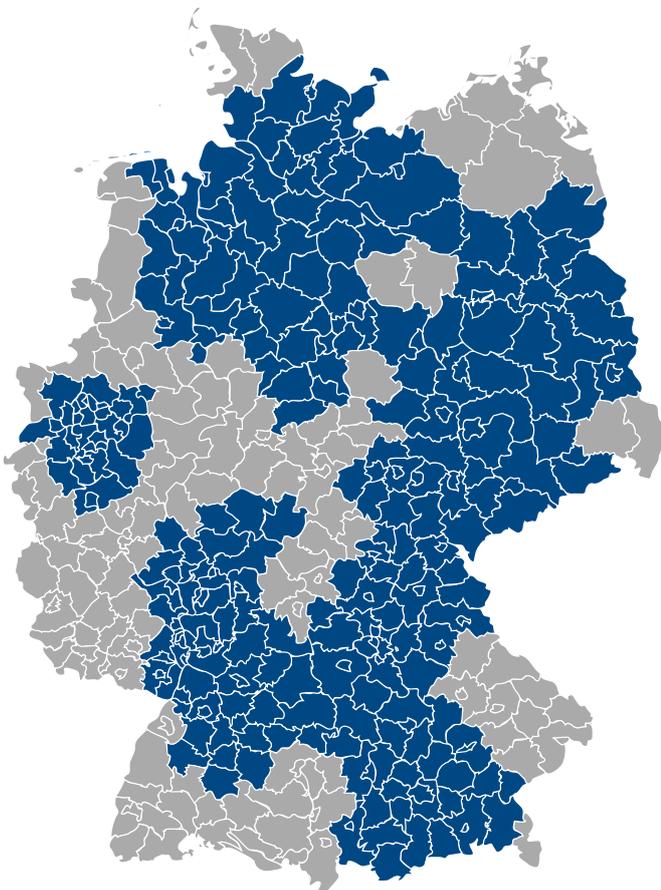
Nachdem fast 30 Jahre die Demographie-Angst als Thema die wohnungspolitische Diskussion beeinflusste und Überangebots-Szenarien entwickelt wurden, befindet sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt seit einigen Jahren in einem grundlegenden Wandlungsprozess.

Aktuell stehen Befürchtungen einer Immobilienblase in einigen nachgefragten A-Standorten in der Diskussion. Ballungsräume und beliebte Schwarmstädte, wie z. B. Universitätsstädte, ziehen Bevölkerungsgruppen an, die ein urbanes Umfeld schätzen. Aber auch in auf den ersten Blick benachteiligten demographischen B-Standorten drehen inzwischen die Bevölkerungstrends, allerdings sind in den Statistiken die aus den Schwarmstädten beobachteten Engpässe bislang selten ersichtlich.

Der aktuelle Wohnungsboom mit zum Teil vielleicht bedenklichen Preisentwicklungen ist nicht vorrangig, wie oft berichtet, nur auf das historisch niedrige Zinsumfeld mit fehlenden Alternativenanlagen, sondern auch auf eine vor einer Dekade nicht vorhergesehene Nachfrageentwicklung nach Wohnraum bei gleichzeitiger Neubau-Zurückhaltung zurückzuführen.

So hat sich in manchen Metropolen durch das Engagement von Marktteilnehmern, die ihr Geld nur in vermeintliche Sicherheit bringen wollen oder die lediglich in befristeten Zinsdifferenzen denken, das Preisniveau von Portfolios und Einzelwohnungen von der realistischen Mieterwartung gelöst.

Strategische Investitionsüberlegungen müssen also stärker darauf ausgerichtet sein, Standorte zu identifizieren, in denen der demographische Wendepunkt vorerst durchschritten ist, und Leerstände durch Rückbau und Vermietung stark reduziert wurden. Es müssen dann solche Standorte ermittelt werden, die noch erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen und mittels eines qualifizierten Managements wie dem der ZBI Fondsmanagement AG gehoben werden können. (Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 58).



■ Investitionsschwerpunkte im Fokus

# VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN

**„Der Immobilienhandel liefert einen wichtigen Beitrag für die Bewirtschaftung der Fonds.“**

**Thomas Wirtz, FRICS**

Vorstand Vertrieb: Fonds und Immobilien  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG



Der Verkauf von Immobilien aus den unterschiedlichen Investmentvehikeln der ZBI Gruppe ist ein wesentlicher Bestandteil des Vorstandsbereichs von Thomas Wirtz und seinem Team. Die Basis hierfür bildet eine jährliche Verkaufsplanung, die dann in Form von Asset- oder Share Deals bzw. bei Privatisierungsobjekten in Form des Vertriebs von Eigentumswohnungen umgesetzt wird. Die Verkaufsabteilung beginnt ihre Tätigkeit nach dem erfolgreichen Einkauf. Im Rahmen der geplanten Bewirtschaftungsphase werden dann in Abstimmung mit dem Asset Management verkaufsfördernde Maßnahmen wie Sanierungen/Modernisierungen durchgeführt und Mietpreispotenziale gehoben.

Um möglichst das optimale Verkaufsergebnis zu erzielen und günstige Marktfenster zu nutzen, sondiert sein erfahrenes Team laufend die aktuellen Marktgegebenheiten und entscheidet standort- und objektspezifisch über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung.

Die potenziellen Investoren werden entweder direkt oder über ausgewählte Dritte angesprochen. Eine solide Datengrundlage, fundierte Marktkenntnisse, Schnelligkeit und nachhaltige Investorenkontakte bilden stets die Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf. Im Hinblick auf die langjährige Transaktionshistorie der ZBI kann hier auf ein breites Fundament aufgebaut werden, das laufend an aktuelle Marktbedürfnisse angepasst wird.

Einen weiteren Schwerpunkt seines Zuständigkeitsbereiches bildet der Vertrieb von Alternativen Investmentfonds. Die Produktpalette der ZBI Gruppe umfasst attraktive Anlagemöglichkeiten sowohl für private als auch für institutionelle Investoren. Dabei haben private Anleger die Möglichkeit, sich an unseren verschiedenen Produktlinien zu beteiligen.

Für institutionelle Investoren initiiert und verwaltet die ZBI Gruppe regulierte Spezial-AIFs. Der erste Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro erfolgreich geschlossen.

Unser Ziel ist die Entwicklung und permanente Verbesserung von anlegerfreundlichen und attraktiven Produkten. Wir informieren unsere Anleger regelmäßig über die ZBI Gruppe und unsere Produkte sowie den Immobilienmarkt und die wirtschaftlichen Trends. Dabei legen wir großen Wert auf Kundenzufriedenheit. Ein beachtlicher Teil unserer privaten Anleger ist an mehreren ZBI Professional Fonds beteiligt.

Bis zum 31.07.2017 wurden inklusive des offenen Publikumsfonds rund 1,68 Mrd. Euro an Kommanditkapital eingeworben. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut für ein Produkt der ZBI entschieden und uns ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert.

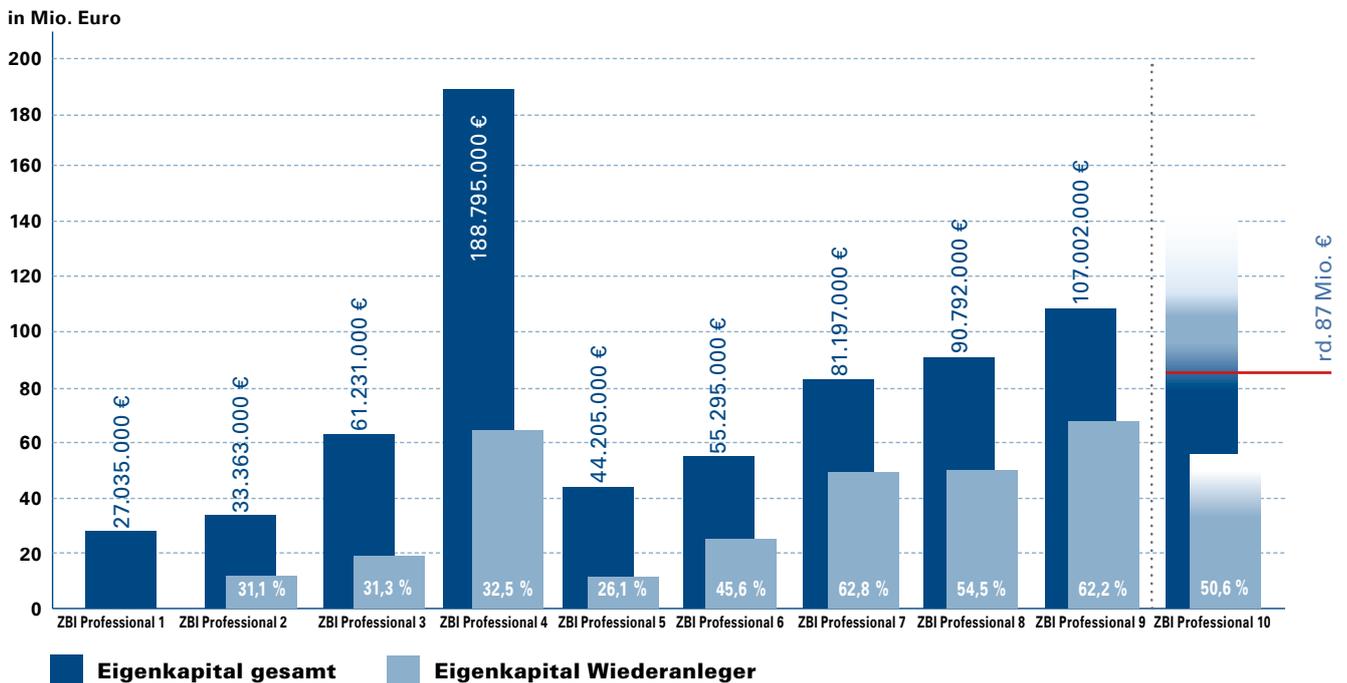
Gemessen am Kommanditkapital der ZBI Professional Fonds 6 bis 9 bewegt sich die Quote der Wiederanleger zwischen 45 % und 62 %. Insbesondere das stabile Asset „deutsche Wohnimmobilien“ in Ballungszentren und Metropolregionen, mit einem soliden Cash-Flow aus den Mieterträgen, bildet eine wesentliche Grundlage für die Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der zuverlässige Kapitalrückfluss eine entscheidende Rolle.

Die Zeichnungsphase des ZBI Professional 10 endet am 30.09.2017. Wir rechnen auch bei diesem Fonds mit

einer Mehrfachzeichnerquote von deutlich über 50 %.

Beim kommenden ZBI Professional 11 erwartet unsere Kunden das gewohnte Angebot der ZBI Professional-Erfolgslinie. Wir gehen von einem Kommanditkapital von mehr als 100 Mio. Euro aus, so wie bei den Vorgängern ZBI Professional 9 und ZBI Professional 10.

Nähere Informationen zum Vertriebsstart Oktober 2017 erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner oder auf unserer Internetseite unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de).



Die Zeichnungsphase des ZBI Professional 10 endet plangemäß am 30.09.2017, zum 31.07.2017 hatte der Fonds ein Eigenkapital von mehr als 87 Mio. Euro (ohne Ausgabeaufschlag) eingeworben. Dies entspricht einer aktuellen Wiederanlegerquote von rd. 51 %.

# DEVELOPMENT UND BAUTRÄGERMASSNAHMEN

**„Wer die Beständigkeit seiner  
Werte will, muss für  
ihre Erneuerung sorgen.“**

**Christian Reißing**  
Vorstand Development  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG



Städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Bereich Neubau und Revitalisierung werden über das Geschäftsfeld Projektentwicklung abgebildet.

Unter der Leitung von Christian Reißing erfolgt die Steuerung und Abwicklung der Projekte im Bereich Development. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beläuft sich auf ca. 600 Mio. Euro mit ca. 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten an zehn bundesweiten Standorten. Regionaler Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeiten sind die Regionen Berlin, Dresden, Frankfurt am Main/Wiesbaden, Hamburg, Stuttgart und Erlangen/Nürnberg/Fürth.

Im Fokus des Bereichs Development steht in den Metropolregionen die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte zwischen 21 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und 363 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 27.600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Daneben werden Quartiersentwicklungen mit Planrechtsschaffung mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten bzw. rd. 110.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche betreut.

## BEISPIEL-PROJEKTE

### HAMBURG, EPPENDORFER LANDSTRASSE

- 32 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- 1.575 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 290 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2018
- Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 5
- Zielgruppe: Private Anleger



### DRESDEN, GÜNTZAREAL

- 348 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten
- 19.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8.100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2020
- Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 1
- Zielgruppe: Institutionelle Anleger



### NÜRNBERG, NIBELUNGENPLATZ

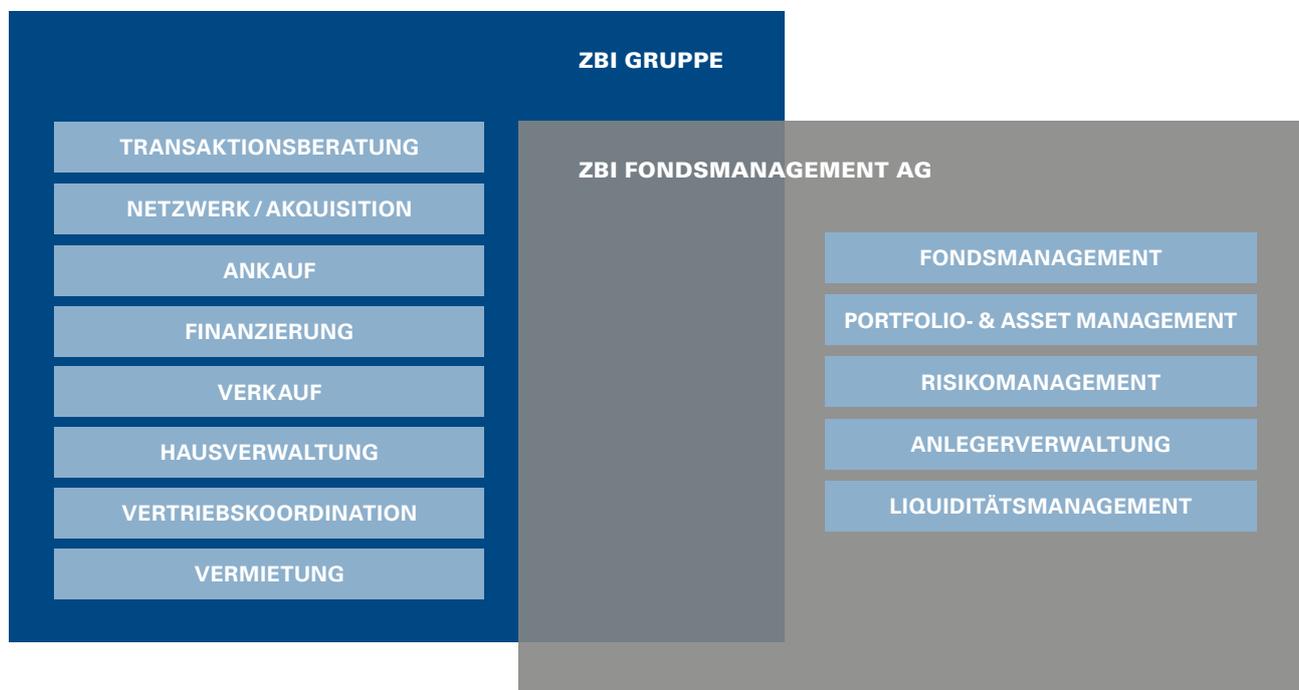
- 47 Mietwohnungen mit Tiefgarage
- 3.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fertigstellung: 2018
- Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 1
- Zielgruppe: Institutionelle Anleger



# KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Zum erweiterten Schutz der Anleger regulierte der Gesetzgeber den Markt für Alternative Investmentfonds (AIF). Die rechtliche Grundlage zur Durchführung schafft das Kapitalanlagegesetzbuch, kurz KAGB. Als ausführendes Organ dient für jedes Emissionshaus eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Risiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Aufsicht der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie gehören ebenfalls zu den Aufgaben der KVG.



Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung der Portfolioverwaltung und die Verantwortung für das Risikomanagement. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Veräußerung sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Zudem trägt die KVG die Prospekthaftung.

Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements die Erfordernisse der funktionalen und hierarchischen Trennung der operativen Einheiten, insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten, einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der

Die ZBI Fondsmangement AG verfügt über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb der Alternativen Investmentfonds (AIF). Diese wurde ihr mit Bescheid der BaFin vom 10.10. 2014 erteilt.

Die ZBI Fondsmangement AG verwaltet zum Stichtag der Berichterstellung die geschlossenen Publikums-AIF ZBI Professional 6 bis 10 , den ZBI Regiofonds Wohnen sowie den ZBI WohnWert 1. Darüber hinaus befindet sich ein offener Spezial-AIF in der Verwaltung der KVG.

Bestimmte Aufgaben und Funktionen können von der KVG durch Auslagerungsverträge an externen Spezialisten, z. B. aus der ZBI Gruppe, übertragen werden.

**DAS MANAGEMENT DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG****Dirk Meißner**

Vorstandsvorsitzender  
Fondskonzeption & -management

Der gelernte Immobilienkaufmann und -fachwirt war einige Jahre in Führungspositionen sowie als Unternehmensberater für die Immobilienwirtschaft tätig, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Vermietung und Verwaltung. Seit Ende 2005 war er zunächst als Berater Asset Management/Einkauf für Grainger plc, ab 2007 als Director für die Grainger Deutschlandplattform tätig. Hier verantwortete er die Gesamtpformance des im mittleren dreistelligen Millionenbetrag liegenden Deutschlandportfolios. Seit 2011 ist er in der ZBI Gruppe tätig, zuerst als Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG für das Immobilienmanagement und ab Januar 2014 als Vorstand Portfoliomanagement der ZBI Fondsmangement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe. Im April 2016 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der ZBI Fondsmangement AG berufen.

**Michiko Schöller**

Vorstand  
Risikomanagement  
Anlegerverwaltung

Nach kaufmännischer Ausbildung und BWL-Studium begann ihr beruflicher Werdegang in einem mittelständischen Immobilienunternehmen, bevor sie als Referentin des Konzernrechnungswesens zu einem Hamburger Großhandelsunternehmen wechselte. Vor ihrem Eintritt in die ZBI Gruppe 2014 war sie 12 Jahre lang in verschiedenen Funktionen bei Initiatoren von Immobilien-Sondervermögen tätig, zuletzt als Prokuristin und Leiterin des Bereiches Compliance & Risikomanagement bei einer Investmentgesellschaft in München.

**Carsten Schimmel**

Vorstand  
Asset Management  
Property Management

Der Jurist führte von 2000 bis 2005 als Rechtsanwalt einer überregionalen Sozietät ein immobilienrechtliches Dezernat. Neben dem Studium zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weitergebildet, begleitete und gestaltete er ab 2005 zunächst als Leiter der Verwaltung, seit 2011 als Geschäftsführer das Wachstum einer Berliner Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft um über 10.000 Einheiten auf etwa 27.000 Einheiten. Die dortigen Tätigkeiten umfassten die Durchführung von Ankaufsuntersuchungen, die Realisierung von investiven und strategischen Bestandsoptimierungen sowie die Begleitung von Verkaufsprozessen. Er wechselte 2016 in den Vorstand der ZBI Fondsmangement AG.

# WERTSTEIGERUNG DER EINZELNEN FONDSOBJEKTE

## EIGENE VERWALTUNG DER FONDS-OBJEKTE

Das Team der ZBI Gruppe managt an 14 Standorten mit mehr als 300 Mitarbeitern aktuell über 26.500 Wohn- und Geschäftseinheiten an rund 70 Investitionsstandorten. Das gesamte Transaktionsvolumen beläuft sich auf ca. 4,7Mrd. Euro. Diese umfassende Kompetenz nutzt die KVG und führt zusammen, was für den Anleger letztlich von Interesse ist: dass die prognostizierten Werte erreicht werden.

Dabei ist die KVG bei ihren Geschäftspartnern für eine schnelle, transparente und zuverlässige Abwicklung bekannt.

Anfang 2016 hat die KVG 100 % der Anteile an der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH übernommen. Dadurch rückt innerhalb der KVG die Immobilienbewirtschaftung weiter in den Fokus.

Die ZBVV bietet Immobilieneigentümern in Deutschland ein breitgefächertes Serviceangebot rund um die Verwaltung ihrer Immobilien. Neben verschiedenen Fondsgesellschaften, wie z. B. die Objekt-Gesellschaften der ZBI Professional Fonds, verwalten diese auch Immobilien von Privateigentümern. Mit langjähriger Fachkompetenz, lokaler Sachkenntnis und persönlichem Engagement. Hierbei deckt die ZBVV mit ihren professionellen Teams alle Bereiche einer Hausverwaltung ab, u. a. Objektverwaltung, Vermietung, Bau- und Technikabteilung, Forderungsmanagement, Mietenbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung. Damit die ZBVV den Zielsetzungen ihrer Kunden gerecht wird, stellt diese die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen für ihre Dienstleistungen mithilfe ihres hausinternen Qualitätsmanagements sicher.



- Zentrale
- Geschäftsstellen
- Verwaltungseinheiten nach Bundesländern\*

Bayern	ca. 1.300
Berlin/Brandenburg	ca. 6.300
Mecklenburg-Vorpommern	ca. 1.100
Nordrhein-Westfalen	ca. 6.400
Sachsen	ca. 2.400
Sachsen-Anhalt	ca. 1.800
Schleswig-Holstein	ca. 1.500
Thüringen	ca. 700
Sonstige (Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz)	ca. 1.000

\* Bei ca. 4.000 Einheiten ist der Nutzen-/Lastenwechsel noch nicht erfolgt, eine Zuordnung nach Bundesländern wurde daher noch nicht vorgenommen.

Stand 01.08.2017

## **SANIERUNG UND MODERNISIERUNG SIND WICHTIGE OPTIONEN DER WERTSTEIGERUNG**

Die ZBI Fondsmanagement AG selektiert die zum Ankauf stehenden Immobilien sehr gründlich im Hinblick auf die fokussierten Lagen (zumeist in deutschen Ballungszentren). Das gilt für einzelne Objekte oder auch ganze Immobilienpakete. Der Standort und der Kaufpreis müssen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Bestandsimmobilien mit bekannter Historie werden bevorzugt geprüft, da unseres Erachtens hier die größte Chance, nachhaltige Erträge zu generieren, gegeben ist.

Ausschlaggebend für den Erwerb einer Immobilie ist nicht zwingend der Vervielfältiger (Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis), sondern vielmehr das Potenzial bzw. die Höhe der Wertsteigerungsmöglichkeiten einer jeden Immobilie. Der Ankaufspreis wird daher für sich betrachtet und unter Berücksichtigung der Markteinschätzung eines externen Gutachters geprüft. Oftmals sind es demzufolge nicht zwingend die äußerlich attraktivsten Immobilien, sondern jene, die durch Wertsteigerung zu lukrativen Investments für die Anleger werden können.

Auch werden teilweise leerstehende Objekte günstig eingekauft, um die Wohneinheiten zu sanieren und neu

zu vermieten. Einer der wichtigsten Bausteine im Zusammenhang mit der Sanierung ist die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung dieser Tätigkeiten. Nach erfolgreicher Umsetzung der vorgenannten Punkte ist der Mehrwert für den Fonds und gleichermaßen für den Anleger geschaffen.

Die KVG bündelt ihre Stärken mit über 30 fachlich qualifizierten Mitarbeitern. Diese verantworten nach höchsten Ansprüchen den Ankauf der Fondsimmobilien, die Fondsverwaltung, das Risikomanagement und die dazugehörigen wertsteigernden Maßnahmen, damit die prognostizierten Fondsergebnisse realisiert werden können.

Hierbei bedient sich die KVG interner Spezialisten, die es verstehen, auch anstehende Herausforderungen professionell zu meistern. Kurze Entscheidungswege, eine zuverlässige Betreuung sowie Kosteneinsparungen durch Synergien sind die Folge.

Der Anleger profitiert von einem erstklassigen und professionellen Management, das seine Expertise bereits mehrfach unter Beweis gestellt hat.

Beispiele für Sanierung und Modernisierung finden Sie auf den folgenden Seiten.

## BEISPIELE FÜR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

### KRONACH, KAULANGERSTRASSE

Die ZBI Gruppe erwarb im Jahr 2012 insgesamt 710 Wohn- und Geschäftseinheiten in Kronach. An den Objekten wurden zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurde beispielsweise in der Kaulangerstraße das Dach erneuert und gedämmt. Die Balkone wurden angeständert und die alten Fenster gegen neue mit Kunststoffisolierverglasung ausgetauscht. Im Zuge der Treppenhaussanierung wurde die Brandschutzertüchtigung hergestellt. Neben einem Drittel aller Wohneinheiten wurden ebenfalls die Innenhöfe saniert, um den Bewohnern eine bessere Wohnqualität zu bieten.



### GÖPPINGEN, HOHENSTAUFFENSTRASSE

Die neun Objekte mit 165 Wohneinheiten wurden 2014 durch die ZBI Gruppe erworben. Im Zuge der Fassadensanierungen wurden Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) für eine energieeffiziente und nachhaltige Wärmedämmung angebracht. Außerdem wurden Balkone montiert, welche für Bewohner und Immobilien einen attraktiven Mehrwert darstellen.



# MERKMALE DER ZBI FONDS

- 1. STABILE VERMÖGENSKLASSE WOHNIMMOBILIEN**

Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen unter den Sachwertinvestitionen und im Vergleich zu anderen Immobiliengattungen zu den stabilsten und damit sichersten Investments am deutschen Immobilienmarkt. Aufgrund des demografischen Wandels ist nach Einschätzung der KVG auch in den nächsten Jahren mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen, so dass grundsätzlich von stabilen bis steigenden Mieten ausgegangen werden kann.\*
- 2. SPEZIALIST FÜR GESCHLOSSENE BZW. ALTERNATIVE INVESTMENTVERMÖGEN**

Die ZBI Fondsmanagement AG deckt gemeinsam mit der ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer großen nationalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners ab. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB leistet einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz.
- 3. BREITE STREUUNG**

Auch der ZBI Professional 11 investiert beispielsweise in Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Metropolregionen. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.
- 4. DAS „KUNDE-ZUERST-PRINZIP“**

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen aus dem Prospekt erfüllt sein. Diese Regelung sorgt für Interessengleichheit von Anlegern und KVG.
- 5. NACHHALTIGER TOTAL RETURN**

Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass von den bisher elf aufgelegten ZBI Professional Fonds bereits fünf wieder erfolgreich verkauft werden konnten. Ziel ist es, den ZBI Professional 6 bis Ende 2017 planmäßig zu liquidieren. Wie auch bereits bei den vorherigen fünf aufgelösten Fonds, streben wir neben der Rückzahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags wieder einen attraktiven Gewinn an.\*
- 6. HOHE QUOTE BEI STAMMANLEGERN**

Ein Indiz für die Produkt-Zufriedenheit ist der hohe Anteil von erneuten Beteiligungen der Stammanleger. So liegt diese Quote bei 62 % des gesamten Kommanditkapitals im ZBI Professional 9.



**ZBI Professional 8, Magdeburg, Albert-Vater-Straße**

\* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 58. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

# ZBI PERFORMANCE-BERICHT

## 2 WIE SICH UNSERE ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS (AIF) FÜR UNSERE KUNDEN BEWÄHRT HABEN



## AKTIVES UND AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN\*

## AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

<b>Aktive Investmentvermögen</b>	8
<b>Durchschnittsalter</b>	3,63 Jahre
<b>Zeichnungen</b>	9.811
<b>Aktuell verwaltetes Investmentvermögen</b>	734.625.909 Euro
<b>Aktuell verwaltetes Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)</b>	410.342.000 Euro
<b>Auszahlungen in 2016</b>	14.719.108 Euro (3,59 %)
<b>Auszahlungen insgesamt</b>	43.716.958 Euro (10,66 %)

## AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

<b>Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen</b>	6
<b>Durchschnittliche Laufzeit</b>	5,5 Jahre
<b>Summe des bereits aufgelösten Investmentvermögens</b>	1.112.275.953 Euro
<b>Zeichnungen</b>	7.820
<b>Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)</b>	356.840.000 Euro
<b>Gesamtrückflüsse inklusive Schlusszahlung**</b>	502.999.345 Euro
<b>Durchschnittliche Rendite p. a. (IRR, <math>\bar{\sigma}</math> nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen)***</b>	8,05 %

\* Stand 31.12.2016

\*\* Die Schlussabrechnungen ZBI Professional 3 und 4 stehen noch aus.

\*\*\* Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 13).

# AUFGEÖSTE UNREGULIERTE FONDS IM ÜBERBLICK

## AUFGEÖSTE UNREGULIERTE FONDS

FONDSGESELLSCHAFT	WÄHRUNG	EMMISSIONSJAHR	VERKAUFSJAHR	EIGENKAPITAL inklusive Ausgabeaufschlag	GESAMTKAPITAL inklusive Ausgabeaufschlag
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG	EURO	2002	2007	28.385.750 €	91.155.750 € <sup>1)</sup>
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG	EURO	2004	2007	35.030.150 €	110.886.400 € <sup>1)</sup>
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG i.L.	EURO	2005	2013-'16	64.291.550 €	182.456.721 € <sup>1)</sup>
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i.L.	EURO	2006	2014-'16	198.233.750 €	531.119.186 € <sup>1)</sup>
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG	EURO	2008	2012	46.413.750 €	132.975.150 € <sup>1)</sup>
Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i.L.	EURO	2009	2014	2.316.800 €	4.301.800 € <sup>1)</sup>

	ZEICHNUNGEN	GESAMTMITTELRÜCKFLUSS* vor Steuern (EK ohne Agio)	DURCHSCHNITTSERTRAG* p.a. vor Steuern
	530	165,14 %	15,50 % <sup>2)</sup>
	676	139,99 %	14,10 % <sup>2)</sup>
	1.290	134,95 % <sup>3)</sup>	5,50 - 6,50 % <sup>4)</sup>
	4.320	142,72 % <sup>5)</sup>	5,25 % <sup>6)</sup>
	955	128,77 %	„KLASSISCH“ 7,50 % <sup>7)</sup> „OPTIMAL“ 8,99 % <sup>7)</sup>
	49	120,05 % <sup>8)</sup>	4,39 % <sup>9)</sup>

#### ERLÄUTERUNGEN

**1)** Stand bei Vollinvestition.

**2)** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 1).

**3)** Inkl. erfolgter Auszahlungen 2016.

**4)** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 3).

**5)** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015 und 2016.

**6)** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 4).

**7)** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 5).

**8)** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015 und 2016.

**9)** Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag vor Steuern handelt es sich um die Summe aller Kapitalrückflüsse (exkl. Einlage und Ausgabeaufschlag) an die Anleger, bezogen auf die durchschnittl. Haltedauer. Die durchschnittliche Haltedauer wurde ermittelt unter Zugrundelegung der tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und -höhen (monatsgenaue Berechnung) und eines unterstellten Beendigungszeitpunktes, welcher sich auf die Rückzahlung der Einlagen in Höhe von 65 % zum Juli 2014 und 35 % zum April 2015 stützt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

Stand per 31.12.2016

\*Hinweis: Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# AKTIVE AIF

**AKTIVE ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)/PUBLIKUMSFONDS  
IN DER DETAILLIERTEN BETRACHTUNG**





# ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN

Fondsgesellschaft: **ZBI Vorsorge-Plan Wohnen 1 GmbH & Co. KG**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	6.220.600 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	111
Auszahlung (ist erst ab dem 16. Jahr vorgesehen)	
Kumulierte Auszahlungen	–
Kumulierte Tilgung**	733.486 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	90.571 Euro

\* Stand bei Vollinvestition, inklusive der noch ausstehenden Raten  
\*\* Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten  
Stand per 31.12.2016



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 3,25 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Kommanditkapital sind offene Raten in Höhe von 1.930.625 Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21.07.2013 geschlossen und befindet sich aktuell im fünften Jahr der Ansparphase. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios beteiligen.

**Objekte:** Es wurden ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohnhaus in Erfurt rechtskräftig erworben. Insgesamt bewirtschaftet der Fonds 37 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.367 m<sup>2</sup>.

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 lag bei 100 %.

**Anlagestrategie:** Der ZBI Vorsorge-Plan Wohnen bietet als Ansparplan den Anlegern die Möglichkeit des kontinuierlichen Vermögensaufbaus auf Sachwertbasis. Die überwiegend gewählte Standard-Variante hat folgende Eckdaten:

**Startzahlung:** Die Einzahlung des Kommanditkapitals erfolgt standardmäßig mit einer Startzahlung über 10 % des Zeichnungsbetrages.

**Ratenphase:** Einzahlung von monatlichen Raten über zwölf Jahre.

**Ruhephase:** In diesen drei Jahren erfolgen keine Ratenzahlungen durch die Anleger.

**Ertragsphase:** Nach Ablauf der Ratenphase sowie der Ruhephase sollen den Gesellschaftern jährlich 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals inklusive Ausgabeaufschlag prognosegemäß ausgekehrt werden.

# ZBI PROFESSIONAL 6

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Sechste Professional Immobilien Holding KG**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2010
Gesamtkapital inklusive Agio*	152.706.041 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	58.006.250 Euro
Zeichnungen	1.281
Auszahlung 2016	2.901.625 Euro
Kumulierte Auszahlungen	15.501.748 Euro
Kumulierte Tilgung**	34.467.379 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	6.052.785 Euro
* Stand bei Vollinvestition	
** Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten Stand per 31.12.2016	



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2010 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 58 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag und hält Beteiligungen an vier Bestandsgesellschaften und zwei Handelsgesellschaften. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen. Nach Totalgewinnerreichung und Verteilung des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Vorausgewinns ist im Rahmen der Gewinnverteilung vorgesehen, das einbezahlte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag für die Anleger in Höhe von 7,50 % p. a. zu verzinsen (Prognose; kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Darüber hinausgehende Gewinne werden zwischen den Gesellschaftern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt.

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter geleistet. Zum Termin 30.11.2010 erfolgte die erste Auszahlung in Höhe von 3,00 % p. a., zum 30.11.2011 wurden die Auszahlungen auf 4,00 % p. a., seit dem 31.05.2012 auf 5,00 % p. a. und seit 30.05.2017 auf 6,00 % p. a. erhöht. Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infol-

ge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2016 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.212 Wohn- und 57 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 152.994 m<sup>2</sup>, per 30.06.2017 umfasste das Portfolio 2.211 Wohn- und 58 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 152.994 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit rund 21 % in Berlin, 55 % in den alten und 24 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Zum 31.12.2016 betrug der Vermietungsstand 94,25 % und zum 30.06.2017 95,47%.

**Mieten:** Zum 31.12.2016 betrug die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, 5,46 Euro/m<sup>2</sup>, zum 30.06.2017 sind es 5,58 Euro/m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2016 eingegangenen Verkaufspreise beliefen sich auf ein Volumen in Höhe von rund 5,8 Mio. Euro. Diese Verkäufe erfolgten im Rahmen von Portfolioverkäufen bzw. Privatisierungsmaßnahmen in den Jahren 2013-2016. Insgesamt wurden 42,9 Mio. Euro Verkaufserlöse und 5,3 Mio. Euro (vor Steuern) Handelsergebnisse für den Fonds erzielt.

# ZBI PROFESSIONAL 7

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Siebte Professional Immobilien Holding KG**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	197.690.906 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.944
Auszahlung 2016	4.260.368 Euro
Kumulierte Auszahlungen	15.194.637 Euro
Kumulierte Tilgung**	28.849.092 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	19.192.689 Euro

\* Stand bei Vollinvestition  
\*\* Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten  
Stand per 31.12.2016



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde Mitte des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 85 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag und ist an vier Bestandsgesellschaften und acht Handelsgesellschaften beteiligt. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Wohnimmobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

Nach Totalgewinnerreichung und Verteilung des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Vorgewinns ist im Rahmen der Gewinnverteilung vorgesehen, das einbezahlte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag für die Anleger in Höhe von 7,50 % p.a. (für 2012 sind es 4,00 % p.a.) zu verzinsen (Prognose; kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Darüber hinausgehende Gewinne werden zwischen den Gesellschaftern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt.

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Ab der ersten Auszahlung am 31.03.2012 erfolgte die Auszahlung prospektgemäß (4,00 % p.a. in 2012 und 2013, 5,00 % p.a. ab 2014). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2016 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.249 Wohn- und 116 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 163.138 m<sup>2</sup>, per 30.06.2017 umfasste das Portfolio 2.679 Wohn- und 139 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 192.942 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit 19,73 % in Berlin, 36,88 % in den alten und 43,39 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 lag bei 93,40 % und zum 30.06.2017 bei 92,49 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2016 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,73 Euro/m<sup>2</sup>, zum 30.06.2017 sind es 5,76 Euro/m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Im Jahr 2016 erfolgten Handelsaktivitäten, die zu Kaufpreiseingängen in Höhe von 28,63 Mio. Euro führten. Es wurden 8,97 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht.



ZBI Professional 7: Mülheim, Muhrenkamp

# ZBI PROFESSIONAL 8

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Gesamtkapital inklusive Agio*	176.281.832 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	2.273
Auszahlung 2016	3.797.685 Euro
Kumulierte Auszahlungen	8.748.776 Euro
Kumulierte Tilgung**	14.439.268 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	12.517.623 Euro

\* Stand bei Vollinvestition

\*\* Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten  
Stand per 31.12.2016



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2012 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 95 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag und ist an drei Bestandsgesellschaften und drei Handelsgesellschaften beteiligt.

Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Wohnimmobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

Bei Auflösung des Fonds wird ein Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I unter Beachtung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG auf die Kommanditisten verteilt. Aus diesem Restgewinn erhält die KVG 50 % des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis übersteigt (4,00 % p.a. für 2013; 7,50 % p.a. ab 2014 auf Kapital und Ausgabeaufschlag, jedoch maximal 6,00 % des NIW der Abrechnungsperiode).

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Ab der ersten Auszahlung am 31.03.2013 erfolgte die Auszahlung prospektgemäß (4,00 % p. a. in 2013 bis 2019, 5,00 % p. a. ab 2020; Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag. In 2016 sind es prognosegemäß 4,00 % p. a. des Kommanditkapitals.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2016 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.248 Wohn- und 61 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 150.883 m<sup>2</sup>, per 30.06.2017 umfasste das Portfolio 2.446 Wohn- und 86 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 166.452 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit rund 25 % in Berlin, 29 % in den alten und 46 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 lag bei 96,40 % und zum 30.06.2017 bei 95,67 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2016 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,64 Euro/m<sup>2</sup>, zum 30.06.2017 sind es 5,69 Euro/m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2016 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf ein Volumen von 4,3 Mio. Euro. Es wurden 0,42 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht.

# ZBI PROFESSIONAL 9

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Neunte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2014
Gesamtkapital inklusive Agio*	207.712.950 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	112.314.850 Euro
Zeichnungen	2.488
Auszahlung 2016	3.210.889 Euro
Kumulierte Auszahlungen	3.622.276 Euro
Kumulierte Tilgung**	313.152 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	8.738.028 Euro

\* Stand bei Vollinvestition

\*\* Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten  
Stand per 31.12.2016



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde Ende April 2014 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart, Anfang November 2014, bis zum Platzierungsende im Februar 2016 ein Eigenkapital von ca. 112 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält derzeit Beteiligungen an vier Bestandsobjektgesellschaften und vier Handelsgesellschaften.

Bei Auflösung des Fonds wird ein verbleibender Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt, bis jeder Kommanditist und Anleger Gewinne in Höhe seiner Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals erhalten hat. Bei darüber hinausgehenden Gewinnen erhält die KVG maximal 50 % des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis übersteigt (4,00 % p.a. bis 2015 und 6,50 % p.a. ab 2016 auf Kapital und Ausgabeaufschlag, höchstens jedoch 5,00 % des NIW der Abrechnungsperiode).

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. Ab der ersten Auszahlung am 31.03.2015\*\*\* erfolgte die Auszahlung prospektgemäß (3,00 % p.a. in 2015, 4,00 % p.a. ab 2016 sowie 5,00 % p.a. ab 2022; Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag.

\*\*\*Die Platzierungsphase startete im November 2014. An dem Auszahlungstermin 30.11.2014 waren ausschließlich Einzahlungen der Treuhandkommanditistin vorhanden. Es erfolgte daher keine prognosegemäße Auszahlung von 2,00 %.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2016 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.760 Wohn- und 132 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 134.035 m<sup>2</sup>, per 30.06.2017 umfasste das Portfolio 1.760 Wohneinheiten und 131 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 133.806 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit 23 % in Berlin, 37 % in den alten und 40 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 lag bei 94,53 % und zum 30.06.2017 bei 95,08 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2016 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,09 Euro/m<sup>2</sup>, zum 30.06.2017 sind es 6,34 Euro/m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2016 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf 2,97 Mio. Euro. Es wurden 0,39 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht.

# ZBI PROFESSIONAL 10

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Zehnte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2016
Gesamtkapital inklusive Agio	58.735.800 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	46.835.800 Euro
Zeichnungen	1.069
Auszahlung 2016	64.059 Euro
Kumulierte Auszahlungen	64.059 Euro
Kumulierte Tilgung	0 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	12.158.121
Stand per 31.12.2016	



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2015 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang März 2016 bis zum 31.12.2016 ein Eigenkapital von ca. 47 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält zum Stichtag Beteiligungen an einer Bestandsobjektgesellschaft und einer Handelsgesellschaft.

Der ZBI Professional 10 gewährt den Gesellschaftern bestimmte Mitwirkungsrechte. Hierzu zählt die Einbindung über den Ankauf der Fondsimmobilien. Entweder die Gesellschafter selbst oder ein aus ihren Reihen gewählter Anlegerausschuss berät die KVG, welche Immobilien für den Fonds angekauft werden.

Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

Bei Auflösung des Fonds wird ein Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I unter Beachtung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG auf die Kommanditisten verteilt. Aus diesem Restgewinn erhält die KVG 50 % des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen die Kommanditeinlage übersteigt (4,00 % p.a.

bis 2016 und 6,00 % p.a. ab 2017 auf das Kapital, jedoch höchstens bis zu 10,00 % des NIW der Abrechnungsperiode).

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. Diese erfolgen prospektgemäß (3,00 % p.a. für 2016, 4,00 % p.a. ab 2017 sowie 5,00 % p.a. ab 2022; Prognose/kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag.

**Objekte:** Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Zum Stichtag wurde im Rahmen eines Asset Deals ein Portfolio mit 12 Objekten in Nürnberg erworben. Im Rahmen eines Share Deals wurde nach Einschätzung der KVG ein weiteres lukratives Paket in Flensburg/Rendsburg mit 14 Objekten angekauft. Der Nutzen/Lastenwechsel erfolgte zum 01.01.2017.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 10 hat bislang noch kein Handelsobjekt veräußert.



ZBI Professional 10: Werder, Weinbergweg

# ZBI REGIOFONDS WOHNEN

**Fondsgesellschaft: ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2015
Gesamtkapital inklusive Agio	42.986.810 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	29.791.150 Euro
Zeichnungen	645
Auszahlung 2016	488.660 Euro
Kumulierte Auszahlungen	589.640 Euro
Kumulierte Tilgung	55.547 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	11.205.936 Euro
Stand per 31.12.2016	



Titelfoto Fondsprospekt

Der ZBI Regiofonds Wohnen ist aus einer im Jahr 2012 gegründeten Gesellschaft durch Umfirmierung entstanden. Die Namensänderung wurde im August 2014 im Handelsregister eingetragen.

Die Anleger beteiligen sich an einem auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolio mit wohnwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung in Nordbayern. Die Objekte sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von mindestens zehn Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden.

Nach Totalgewinnerreichung wird ein Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I unter Beachtung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG auf die Kommanditisten verteilt (die KVG erhält 50 % des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis um 2,00 % p.a. bis 2014, 6,00 % p.a. ab 2015 auf Kapital übersteigt. Höchstens jedoch 6,00 % des NIW der Abrechnungsperiode).

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten die Auszahlungen prospektgemäß (3,00 % p.a. in 2015, 4,00 % p.a. ab 2016, 4,25 % p.a. ab 2018, 4,50 % p.a. ab 2020, 4,75 % p.a. ab 2022, 5,00 % p.a. ab

2024 und 6,00 % p.a. ab 2025 (Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen ist das Kommanditkapital.

**Objekte:** Der ZBI Regiofonds Wohnen befand sich bis Ende 2016 in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Per 31.12.2016 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 243 Wohn- und 8 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtfläche von 16.932 m<sup>2</sup>, per 30.06.2017 umfasste das Portfolio 264 Wohn- und 12 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 19.141 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich in Pegnitz (31,99 %), Fürth (29,39 %), Nürnberg (29,02 %) und Ansbach (9,60 %); Verteilung nach Nutzfläche.

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2016 lag bei 95,52 % und zum 30.06.2017 bei 93,76 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2016 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,41 Euro/m<sup>2</sup>, zum 30.06.2017 waren es 6,44 Euro/m<sup>2</sup>.

**Handel:** Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.

# ZBI WOHNWERT 1

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Eigenkapital inklusive Agio	1.453.000 Euro
Zeichnungen	20

Stand per 30.06.2017



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde im November 2016 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang Februar 2017 bis zum 30.06.2017 ein Eigenkapital von ca. 1,45 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der Fonds hält seit Juli 2017 ein Objekt in Berlin.

Der ZBI WohnWert 1 gewährt den Gesellschaftern bestimmte Mitwirkungsrechte. Hierzu zählt beispielsweise die Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Auflösung der Gesellschaft vor Ablauf der prospektgemäßen Dauer.

Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios beteiligen.

Bei Auflösung des Fonds wird ein Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I unter Beachtung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG auf die Kommanditisten verteilt. Aus dem darüber hinaus gehenden Restgewinn erhält die KVG 50 % des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode die Kommanditeinlage übersteigt (4,00 % p. a. bis 2017 und 5,00 % p. a. ab 2018 auf das Kapital, jedoch höchstens bis zu 10,00 % des NIW der Abrechnungsperiode).

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter geleistet. Diese erfolgen prospektgemäß (3,00 % p.a. für 2017, 3,25 % p.a. für 2018, 3,50 % p.a. für 2019, 4,00 % p.a. bis 2021, 4,50 % p.a. bis 2024, 5,00 % p.a. ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit; Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital.

**Objekte:** Der ZBI WohnWert 1 befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Für den Fonds wurde bereits ein Portfolio (6 dreigeschossige Wohnhäuser) in Berlin beurkundet. Der Nutzen-/Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich zum Oktober 2017.

**Handel:** Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.

# ZBI PROFESSIONAL 11

**Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Elfte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Währung **Euro**

Vertriebsstart **2017**

KVG: **ZBI Fondsmanagement AG**

Mindestbeteiligung grundsätzlich 25.000 Euro

zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag



Titelfoto Fondsprospekt

Prognostizierte Auszahlungen*:	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2019, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2025,	3,50 % p. a. bis zum 31.12.2020, 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2023, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen	
Fondslaufzeit:	Bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist	
Kommanditkapital:	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal)	
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	
Auszahlungstermine:	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres	
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*:	Max. 3,00 % p. a. bis zum 31.12.2018 sowie ab dem 01.01.2019 5,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem 4. auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen	
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*:	154,60 %; entspricht einem durchschnittlichen Ertrag von 5,30 % p. a. vor Steuern (Prognose)	

\* Prognosen sind kein Indikator für künftige Wertentwicklungen.

# AUSGEZEICHNETE LEISTUNG UND KUNDENORIENTIERUNG

Die ZBI Gruppe ist in den wichtigsten Verbänden vernetzt und unterwirft sich somit der Kontrolle und den Regularien dieser Institutionen.

Als Mitglied der Interessenvertretung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) halten wir uns an die vorgegebenen Standards. In diesem Rahmen wird z. B. der hier vorliegende Performance-Bericht jährlich erstellt, um die Transparenz der Produktlinien zu gewährleisten.

Die ZBI Fondsmanagement AG verfügt über eine Volllizenz der BaFin. Damit unterliegen unsere alternativen Investmentfonds der regulatorischen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches.

Die ZBI Fondsmanagement AG ist außerdem Mitglied der Ombudsstelle für Investmentfonds.

Die Ombudsstelle nimmt eine neutrale Position ein und stellt z. B. Verbrauchern und Unternehmen vielfältige Informationen zur Verfügung.

Managementseriosität, Leistungen und Produkte der ZBI Gruppe wurden mehrfach ausgezeichnet. Zuletzt mit dem deutschen Beteiligungspreis 2015.\*



\* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 58. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

## GLOSSAR

### **Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene der Fondsgesellschaft auf das Emissionskapital (Kommanditeinlage) zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Vertriebskosten der Vermögensanlage abgedeckt.

### **AIF**

Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordination der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital sammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

### **Anlageobjekt**

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder partieller Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobilien-Gesellschaften sind die Immobilien-Gesellschaften das Anlageobjekt. Es ist möglich, dass es zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommt, dann wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

### **Anleger**

Als Anleger werden die mittelbar über die Treuhanderkommanditistin wie auch unmittelbar im Handelsregister eingetragenen, als Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligten Personen bezeichnet (auch „Investoren“).

### **Asset Deal / Share Deal**

Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber, bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden

Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

### **Auszahlung/Entnahme**

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden, vorbehaltlich der am Laufzeitende an die KVG zu zahlenden Performance Fee (gewinnberechtigte Vergütung), regelmäßig an die Gesellschafter ausbezahlt. Über die Höhe der Entnahmen beschließt die Fondsverwaltung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn der Fondsgesellschaft. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlung.

### **BaFin**

Kürzel für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie die Fondsgesellschaft.

### **Bewirtschaftungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich – mit Ausnahme von Immobilienhandelsgeschäften – keine Investitionen mehr getätigt.

### **Eigenkapital**

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals.

### **Fondsvolumen**

Das Fondsvolumen bildet die Summe der Gelder aus Eigenkapital, Fremdkapital und Ausgabeaufschlag bei erstmaliger Vollinvestition.

### **Gesamtkapital inklusive Ausgabeaufschlag**

Das Fondsvolumen setzt sich aus dem Eigenkapital (Kommanditkapital), dem Ausgabeaufschlag und den Nominaldarlehen zusammen und wird zum Zeitpunkt der Vollinvestitionen jeweils ausgewiesen. Handelsaktivitäten bleiben unberücksichtigt, da sich diese durch Einkauf und Verkauf grundsätzlich ausgleichen sollen.

### **Gesamtrückfluss**

In dieser Position sind die Rückflüsse an die Anleger aus der Rückzahlung von Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag sowie laufende Auszahlungen und Auszahlungen aus den erzielten Veräußerungsgewinnen, einschließlich der anrechenbaren Steuern, zusammengefasst.

**Hurdle Rate**

Als Hurdle Rate bezeichnet man eine bestimmte Mindestverzinsung, die der AIF erzielen muss, damit das Fondsmanagement am Gewinn des Fonds beteiligt wird. Für die ZBI Fonds stellt die Kapitalkontenverzinsung die Hurdle Rate dar.

**Immobilien-Gesellschaft**

Im vorliegenden Falle wird darunter eine Beteiligungsgesellschaft (Tochtergesellschaft) verstanden.

**Immobilienhandel**

Die Fondskonzeption sieht vor, neben der Bewirtschaftung von Immobilien über Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH den An- und Verkauf von Immobilien zu betreiben und darauf Erträge für den Fonds zu erzielen. Von diesem Immobilienkonzept sind folgende Fonds ausgenommen: ZBI Porfessional 5, ZBI Regiofonds Wohnen, ZBI WohnWert 1, Hannover Grund und Vorsorge-Plan Wohnen.

**Investitionsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Fonds Investitionen bzw. Immobilien ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, d. h. wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

**Investmentvermögen**

Die Höhe des Investmentvermögens wurde ermittelt aus den im jeweiligen Fonds zum angegebenen Stichtag verwalteten Vermögensgegenständen. Es bildet die Summe aus den Verkehrswerten der Immobilien und der Liquidität, jeweils im Verhältniss des Fonds.

**Investor**

Als Investor wird der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet (siehe auch vorstehend „Anleger“).

**IRR Ermittlung**

Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.

Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere unter den damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

**KAGB**

Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10. 2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

**Kapitalgesellschaft**

Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

**Kapitalkonto I und II**

Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen. Im Einzelnen wird ein unveränderliches Kapitalkonto I geführt, das die Höhe der Beteiligung ausweist, ein Kapitalkonto II, das den geleisteten Ausgabeaufschlag erfasst, sowie als Unterkonten des Kapitalkontos I ein Verrechnungskonto für sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Fondsgesellschaft und den Anlegern sowie ein Verlustvortragkonto zur Verbuchung von Verlusten.

**Kapitalkontoverzinsung**

Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für den Ausgabeaufschlag geführt. Der Stand dieses Kontos ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/Auszahlun-

gen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung von Alternativen Investmentvermögen oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

### **Kommanditist**

Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Zeichnungssumme geleistet hat. Er ist im Gegensatz zum unbeschränkt haftenden Komplementär der nur beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (Investor). Die Haftung ist summenmäßig beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird, z. B. auch durch Entnahme von nicht durch Gewinne gedeckter Beträge.

### **Kommanditkapital**

Das Kommanditkapital ist die Summe der Gelder, die die Anleger und Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft verbindlich versprochen und einbezahlt haben, jedoch ohne den Ausgabeaufschlag.

### **Kumulierte Tilgung**

Ist die Differenz zwischen dem ausbezahlten Nominaldarlehen und dem Darlehenseffektivstand zum 31.12.2016.

### **Liquidationserlös**

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

### **Liquiditätsreserve**

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

### **Nettoinventarwert**

(NIW; auch Net Asset Value, NAV). Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften

sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis der selbigen als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

### **Platzierungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird (auch Zeichnungsphase). Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

### **Publikums-AIF**

Investmentvermögen, dessen Anteile sowohl von Privatanlegern wie auch von professionellen oder semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben werden können. Publikums-AIF unterliegen – im Gegensatz zu Spezial-AIF – strengeren gesetzlichen Vorgaben, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Privatanleger über geringere Kenntnisse hinsichtlich unternehmerischer Beteiligungen verfügen als professionelle oder semi-professionelle Anleger. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu den zulässigen Assetklassen und zur Risikomischung.

### **Spezial-AIF**

Investmentvermögen, dessen Anteile nur von Anlegern erworben werden können, die bereits über größeres Fachwissen verfügen (sog. semi-professionelle Anleger). Da bei diesen Anlegern ein gewisses Maß an Erfahrung und Kenntnis vorausgesetzt wird, sind die gesetzlichen Schutzvorschriften des KAGB hier weniger umfassend, als dies bei Privatanlegern der Fall ist.

### **Totalgewinn**

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

### **Verkaufspreis**

Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios lt. Kaufvertrag.

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften

ten, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **Verlustvortragskonto**

Als Unterkonto des Kapitalkontos I wird ein Verlustvortragskonto geführt. Über das Verlustvortragskonto werden mögliche Verluste gebucht. Die Verluste sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

#### **Verrechnungskonto**

Das Verrechnungskonto ist als Unterkonto des Kapitalkontos I ein buchhalterisch geführtes Konto für die Bilanz. Hier werden sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Kommanditisten gebucht. Das Verrechnungskonto wird dann mit dem Kapitalkonto I saldiert. Dies ergibt den tatsächlichen Kapitalkontostand, siehe „Kapitalkonto I und II“.

## RISIKOHINWEISE

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der ZBI Fonds geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt maßgeblich im jeweiligen Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen über die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt der ZBI Fonds verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes bedeutsam.

Eine Beteiligung an einem ZBI Fonds stellt eine mittelbare Investition in einen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) in deutsche Wohnimmobilien dar und ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken, unter anderem auch mit wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken, verbunden.

Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die eine Grunderfahrung für wirtschaftliche Zusammenhänge für und in Vermögensanlagen besitzen. Mit einer Beteiligung an einem ZBI Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft muss der Anleger die Bereitschaft mitbringen, eine längerfristige Beteiligung einzugehen. Die ZBI Fonds sind nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung mit einem festen Rückzahlungsbetrag bei einer fixen Laufzeit erwarten.

Anleger, die sich für eine Vermögensanlage in Immobilien interessieren, wird angeraten im Vorfeld der Investition alle Risiken unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation zu prüfen und bei Bedarf einen fachkundigen Dritten wie einen Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen.

Nachfolgend werden wesentliche Risiken der Vermögensanlage aufgelistet. Individuelle Risiken, die sich aus einer veränderten persönlichen Situation heraus ergeben, können nicht beschrieben werden.

### Risikoprofil

Eine Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden. Bei der Beteiligung an einem ZBI Fonds handelt es sich

im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Objektgesellschaften werden bei einer langfristigen Haltedauer der Immobilie in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, bei geplanter kürzerer Haltedauer der einzelnen Immobilie mit Anschlussinvestitionen in der Rechtsform der GmbH gestaltet (trifft nicht auf alle AIF zu). Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

Das Kapital der Investoren sowie der ZBI Fonds ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird in allen oben genannten Varianten über die Fondsgesellschaft, in Höhe der Beteiligungsquote, mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Wohn- und Gewerbeimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken. Im Folgenden wird – soweit nicht anderweitig ausgeführt – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Objektgesellschaften erworben werden, an denen die ZBI Fonds beteiligt sind. Soweit die ZBI Fonds unmittelbar Immobilien erwerben, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

### Risikohinweise (Auszüge)

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar bzw. unmittelbar über einen Treuhänder. Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig.

Die nachfolgende Darstellung kann Ihnen die für Ihre persönliche Entscheidungsfindung maßgeblichen Risiken nicht abschließend transparent machen. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem Investmentvermögen finden Sie im jeweiligen Verkaufsprospekt. Diese sind unbedingt zu beachten.

### Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegen-

stände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren marktpreisbestimmenden Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können.

Der Investor wird über das Investmentvermögen anteilig, entsprechend seiner jeweiligen Beteiligungsquote, mittelbar Eigentümer der Vermögensgegenstände (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb bzw. -eigentum und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Bei allen dargestellten Chancen der Anteilwertentwicklung und Angaben zur prognostizierten Auszahlungshöhe handelt es sich um Annahmen der Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer dieser Annahmen zugrunde liegender Eckdaten kann es zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebnisse kommen.

Eine positive Wertentwicklung vergleichbarer Fondsprodukte in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige positive Wertentwicklung. Anleger erhalten daher unter Umständen nicht den investierten Betrag zurück.

### **Finanzierungsrisiken**

Zum Erwerb der Immobilien werden in erheblichem Maße Fremdmittel eingesetzt. Diese bringen Risiken wie das Liquiditätsrisiko, das Kapitalbindungsrisiko, das Zinsänderungsrisiko oder das Risiko der Nachbesicherung mit sich.

### **Platzierungsrisiko**

Sofern weniger Eigenkapital als geplant platziert wird, kann dies Auswirkungen auf die Risikostreuung haben. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Investmentvermögens gravierend auswirken.

### **Risiko abweichender Planprognose**

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte

Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

### **Eingeschränkte Verfügbarkeit**

Für geschlossene Investmentvermögen, wie für die ZBI Fonds, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt von börsennotierten Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Das Kapital des Investmentvermögens – und damit der Investoren – ist unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs (mittelbar oder unmittelbar) grundsätzlich langfristig gebunden. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung des Anlegers ist ausgeschlossen.

### **Haftungsrisiko**

Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten: Eine Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z. B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Investoren tragen

im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher neben der Treuhänderin nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos einer entsprechenden Auszahlung zustimmen.

### **Marktrisiko**

Trotz der positiven Trends ist es möglich, dass eine veränderte Marktlage zu geringeren Mieteinnahmen, höheren Leerständen oder Wertverlusten führen kann. Dies hat in der Folge Einfluss auf die prognostizierte Rendite.

### **Interessenkonfliktrisiko**

Es besteht das Risiko, dass bestehende personelle Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihren Organen bzw. Gesellschaftern und der KVG sowie Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen Tätigkeiten beauftragen wird, zu Interessenkonflikten führen werden. Diese können auf Ebene der KVG oder auch innerhalb der ZBI Gruppe entstehen und sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken.

### **Maximales Risiko**

Das maximale Risiko eines Investors besteht, neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen.

### **Wichtige Hinweise:**

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken einer Beteiligung, enthalten der jeweilige Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt an einem ZBI Fonds sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird

vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder im Internet unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

**NEUERWERBUNGEN 2016/2017**  
(Einzelnachweis folgende Seite)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel: Rostock, Kehrwieder

Seite 4:

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12

- 1 Berlin, Florastraße, für ZBI Professional 10
- 2 Berlin, Boelschestraße, für ZBI Professional 10
- 3 Nürnberg, Leopoldstraße, für ZBI Regiofonds Wohnen
- 4 Werder/Havel, Scheunhornweg, für ZBI Professional 10
- 5 Rostock, Wollenweber Straße, für ZBI Professional 9
- 6 Remscheid, Metzger Straße, für ZBI Professional 10
- 7 Remscheid, Kastanienstraße, für ZBI Professional 10
- 8 Berlin, Ahornstraße, für ZBI Professional 10
- 9 Magdeburg, Helmstedter Chaussee, für ZBI Professional 8
- 10 Braunschweig, Riedestraße, für ZBI Professional 9
- 11 Magdeburg, Gustav-Adolf-Straße, für ZBI Professional 9
- 12 Flensburg, Hafendamm, für ZBI Professional 10

Seite 11 (von oben nach unten:)

- 1 Rostock, Kösters Hof, für ZBI Professional 9
- 2 Nürnberg, Leopoldstraße, für ZBI Regiofonds Wohnen
- 3 Dresden, Kasseldorfer Straße, für ZBI Professional 9
- 4 Magdeburg, Breiter Weg, für ZBI Professional 6
- 5 Fürth, Schwabacher Straße, für ZBI Regiofonds Wohnen
- 6 Leipzig, Voigtstraße, für ZBI Professional 9
- 7 Flensburg, Blücherstraße, für ZBI Professional 10
- 8 Halle/Saale, Leipziger Straße, für ZBI Professional 9

Seite 61:

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12

- 1 Magdeburg, Lübecker Straße, für ZBI Professional 8
- 2 Flensburg, Lundweg für ZBI Professional 10
- 3 Köln-Grevenbroich, Baptiststraße, ZBI Professional 10
- 4 Pegnitz, Katzersteinstraße, für ZBI Regiofonds Wohnen
- 5 Nürnberg, Bönerstraße, für ZBI Professional 10
- 6 Braunschweig, Riedestraße, für ZBI Professional 10
- 7 Nürnberg, Burgstraße, für ZBI Professional 10
- 8 Magdeburg, Hegelstraße, für ZBI Professional 9
- 9 Magdeburg, Albert-Vater-Straße, für ZBI Professional 9
- 10 Köln und Umgebung, Lievergesberg, ZBI Professional 10
- 11 Remscheid Menninghauser Straße, ZBI Professional 10
- 12 Berlin, Geinsheimer Weg, ZBI Wonwert 1

Bildnachweise gemäß UrhG:

Portraitfotos des Vorstands:  
Michael Sommer

Architekturaufnahmen:  
Vincent Mosch

## **IMPRESSUM**

ZBI Vertriebskoordinations GmbH  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1414  
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1819  
E-Mail: [service@zbi-ag.de](mailto:service@zbi-ag.de)

Sitz der Gesellschaft:  
Erlangen

Registergericht:  
Amtsgericht Fürth, HRB 16059

Internet: [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de)

Redaktion:  
Thomas Wirtz/Dr. Bernd Itai

Stand:  
September 2017  
Copyright 2017, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe  
Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1414  
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1819

E-Mail: [service@zbi-ag.de](mailto:service@zbi-ag.de)  
Internet: [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de)

Überreicht durch:

### **Wir beraten Sie gerne**

#### **Chrischona Service-Gesellschaft mbH**

*Ihre Ansprechpartner*

*Torben Becker / Uwe Rannefeld*

Gottlieb-Daimler-Str. 22 - 35398 Gießen

Telefon 0641 6059-220 - Telefax -215

[finanz@chrischona-service.de](mailto:finanz@chrischona-service.de)

[www.chrischona-service.de](http://www.chrischona-service.de)



Mitgliedschaften:

