

Zu ZBI-Anlageprodukten und weiteren  
Geldanlagen beraten wir Sie gerne

Chrischona Service-Gesellschaft mbH

Ihre Ansprechpartner

Torben Becker / Uwe Rannefeld

Gottlieb-Daimler-Str. 22 - 35398 Gießen

Telefon 0641 6059-220 - Telefax -215

beratung@chrischona-service.de

www.chrischona-service.de/zbi

  
**Chrischona Service**  
GESELLSCHAFT  
Werte schaffen  
für Ihre Zukunft

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe

# PERFORMANCE- BERICHT 2017

Geschlossene Publikumsfonds

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise ab Seite 66.

# INHALT

	Vorwort	5
<b>1</b>	<b>Die ZBI Gruppe stellt sich vor</b>	
	Die ZBI Professional Fonds im Überblick	8
	Geschichte der ZBI Gruppe	10
	Niederlassungsstruktur und Kennzahlen	11
	Interview mit Peter Groner	12
	Spezialist für deutsche Wohnimmobilien	14
	Unsere Kompetenzen	15
	Beteiligungen und Funktionen im Überblick	16
	Das Management der ZBI	18
	Fonds und Finanzen	20
	Auszahlungen der einzelnen Fonds	22
	Einkauf und Finanzierung	24
	Vertrieb Fonds und Immobilien	26
	ZBI WohnWert	28
	ZBI Professional 11	30
	Merkmale der ZBI Fonds	32
	Weitere Fonds der ZBI Gruppe	33
	Kapitalverwaltungsgesellschaft: Die ZBI Fondsmanagement AG	34
	Das Management der ZBI Fondsmanagement AG	35
	Wertsteigerung der einzelnen Fondsobjekte	36
	Sanierung und Modernisierung	37
	Projektentwicklung und Bauträgermaßnahmen	40
	Aktuelles im Überblick	42
<b>2</b>	<b>Performance-Bericht 2017</b>	
	Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen	47
	Aufgelöste Fonds im Überblick	48
	Aktive AIF in Platzierung	51
	Aktive AIF in Bewirtschaftung	54
<b>3</b>	<b>Anhang</b>	
	Glossar	62
	Risikohinweise	66
	Impressum, Abbildungsverzeichnis	70





# NEUERWERBUNGEN 2017 / 2018

Einzelnachweis auf Seite 70



# VORWORT

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

mit diesem Performance-Bericht möchten wir Ihnen insbesondere einen Überblick über unsere Alternativen Investmentfonds und die Leistungsfähigkeit der ZBI Gruppe geben. Mit der Fokussierung auf die deutsche Wohnimmobilie haben wir seit 2002 ganz nach dem Leitsatz „Spezialisten leisten mehr“ bis heute 18 Fonds mit attraktiven Renditen aufgelegt. Investoren, die sich an unseren bereits aufgelösten Publikumsfonds ZBI Professional 1 bis 5, dem in Auflösung befindlichen ZBI Professional 6 und dem Hannover Grund Wohnportfolio 01 beteiligt haben, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,29 % p. a. freuen.<sup>1</sup> Auch dieses Jahr sind verlässliche Auszahlungen in prognostizierter Höhe vorgesehen bzw. zum Teil bereits an die Anleger erfolgt.

Das aktuelle Marktumfeld und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien spiegelt sich auch in der Angebotssituation wider. Vor diesem Hintergrund legen die Spezialisten der ZBI Gruppe ihr Augenmerk bei Investmentpotenzialen von Wohnungsmärkten nicht nur auf A-Standorte oder Metropolregionen, sondern auch auf Städte in der „zweiten Reihe“. Mit unseren aktuell 15 ZBI Geschäftsstellen sind wir flächendeckend vertreten und somit sehr gut in der Lage, bundesweit Investmentchancen zu analysieren, zu bewerten und für unsere Anleger zu nutzen. Zum Stichtag 01.08.2018 werden insgesamt rund 31.700 Wohneinheiten verwaltet. Durch die breite regionale Streuung der Objekte innerhalb der Fonds werden Risiken vermindert und dadurch Sicherheit und Ertragschancen erhöht. Unsere jahrzehntelange Erfahrung, die Konzentration auf den Sachwert deutsche Wohnimmobilie und unser guter Ruf am Markt als zuverlässiger Partner tragen nachhaltig zum Erfolg der ZBI Fonds für die Anleger bei.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute sagen ein stabiles Wachstum voraus, die Zinsen werden auf absehbare Zeit allenfalls moderat steigen und der Zuzug in Ballungsräume und Metropolen wird anhalten. Nach unserer Einschätzung gilt die deutsche Wohnimmobilie daher weiterhin als wertstabile

Investitionsmöglichkeit und eignet sich aus diesem Grund auch für Anleger mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis.

Unsere aktuellen geschlossenen Publikumsfonds sind der ZBI Professional 11 und der ZBI WohnWert. Beide zeichnen sich durch die bewährten ZBI Vorteile aus:

- werthaltige Investments in Sachwertanlagen und Teilhabe an den positiven Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Streuung der eingekauften Objekte auf verschiedene deutsche Städte mit Wachstumsperspektiven
- laufende Auszahlungen
- zusätzliche Gewinnbeteiligung bei Überschreitung der Rendite von 5 % p. a.

In Folge der 2017 mit Union Investment eingegangenen strategischen Partnerschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI gemeinsam mit Union Investment den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI und den Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus erfolgreich aufgelegt. Auch diese Produkte erfreuen sich einer starken Nachfrage.

Wir bedanken uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern, die uns ihr Vertrauen seit mehr als 16 Jahren entgegengebracht haben und freuen uns auf eine langfristige, weiterhin erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Kunden.

Erlangen, im September 2018

ZBI Immobilien AG

Dr. Bernd Ital  
Vorstand  
ZBI Immobilien AG

Thomas Wirtz (FRICS)  
Vorstand  
ZBI Immobilien AG

<sup>1</sup> Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 66.





Zentral Boden Immobilien AG



# DIE ZBI GRUPPE STELLT SICH VOR

# DIE ZBI PROFESSIONAL FONDS IM ÜBERBLICK

FONDSGESELLSCHAFT	PLATZIERUNGS- ZEITRAUM	EIGENKAPITAL inklusive 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	6,91 % <sup>2</sup>	
ZBI Professional 4	2006 - '08	198,23	7,22	verkauft	5,34 % <sup>3</sup>	
ZBI Professional 5	2008 - '10	46,41	3,13 <sup>4</sup>	verkauft	7,50 % <sup>4</sup> 8,99 % <sup>4</sup>	
ZBI Professional 6	2010 - '11	58,01	6,65 <sup>5</sup>	im Verkauf	11,85 % <sup>5</sup>	
ZBI Professional 7	2011 - '13	85,26		in Bewirtschaftung		6,00 % <sup>6</sup>
ZBI Professional 8	2013 - '14	95,33		in Bewirtschaftung		4,00 % <sup>7</sup>
ZBI Professional 9	2014 - '16	112,31		in Bewirtschaftung		4,00 % <sup>8</sup>
ZBI Professional 10	2016 - '17	163,37		in Investition / Bewirtschaftung		4,00 % <sup>9</sup>
ZBI Professional 11	2017 - Ende '18	55,60 <sup>10</sup>		in Platzierung / Investition		3,00 % <sup>11</sup>

Nachfolgefonds  
in Planung

Ab 2019

Die durchschnittliche Gesamttrendite nach IRR<sup>12</sup> der verkauften Fonds beläuft sich auf 8,29 % p. a.

Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Der bei den Fonds ZBI Professional 1 – 6 dargestellte Durchschnittsertrag kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden. Die Angaben zu den Fonds ZBI Professional 7 – 11 enthalten in den Auszahlungen prognostizierte Werte. Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 66.



## ERLÄUTERUNGEN

- <sup>1</sup> Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio 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.
- <sup>2</sup> Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei eine Beendigung des Fonds zu 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung von 50 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum Dezember 2013 (Rückzahlung der weiteren 50 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten.
- <sup>3</sup> Für die Berechnung des Durchschnittsertrages p. a. wurde die Beendigung des Fonds zu 35 % zum Dezember 2014 (Rückzahlung von 35 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 65 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Die Berechnung basiert auf Kommanditkapital ohne Agio.
- <sup>4</sup> Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ und Typ „Optimal“ 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 31. Dezember 2012 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt. Auf Basis des Kommanditkapitals und Agio ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p. a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Typ „Optimal“).
- <sup>5</sup> Der Durchschnittsertrag p. a. wurde auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei die Vollbeendigung zum 23.01.2018 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Neben der Kapitalrückzahlung und den laufenden Entnahmen während der Fondslaufzeit haben die Anleger im Jahr 2018 bereits 31 % ihrer Zeichnungssumme als Abschlagszahlung auf den Verkaufsgewinn erhalten. Die Restauszahlung des Gewinns steht in Abhängigkeit vom Ergebnis der Betriebsprüfung. Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag p. a. handelt es sich um einen Planwert, da der Fonds sich derzeit in Auflösung befindet.
- <sup>6</sup> Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2011 bis 2013 4 % p. a., 2014 bis 2017 5 % p. a., seit 2018 6 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- <sup>7</sup> Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2013 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- <sup>8</sup> Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2015 3 % p. a., 2016 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- <sup>9</sup> Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2016 3 % p. a., 2017 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- <sup>10</sup> Stand per September 2018.
- <sup>11</sup> Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- <sup>12</sup> 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 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 31.12.2017

# GESCHICHTE DER ZBI GRUPPE

1997	Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH durch Peter Groner
1999	Gründung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG
1999 – 2002	Bauträrgeschäft, Sanierung / Modernisierung, Ankauf von Immobilien für den Eigenbestand
2002 – 2007	Auflage der ersten geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 1 bis 4
2007 – 2008	Fondsauflösung ZBI Professional 1 und 2
2009 – 2011	Fondsauflegung ZBI Professional 5 bis 7
2012	Begleitung zweier institutioneller Fonds, Gründung der ZBI Fondsmanagement GmbH, Fondsauflösung ZBI Professional 5
2013	Fondsauflegung ZBI Professional 8
2014	Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG und BaFin-Zulassung für geschlossene Alternative Investmentfonds (AIF), Fondsauflegung ZBI Professional 9
2015	BaFin-Zulassung für offene Spezial-AIF und EU-AIF, Fondsauflegung ZBI Regiofonds Wohnen
2016	BaFin-Zulassung für offene Publikums-AIF, Fondsauflegung ZBI Professional 10 und ZBI Wohnen Plus I
2017	Fondsauflegung ZBI Professional 11, ZBI WohnWert und Unilmmo: Wohnen ZBI
2017	Begründung einer strategischen Partnerschaft mit Union Investment
2018	Fondsauflegung ZBI Union Wohnen Plus



# NIEDERLASSUNGSSTRUKTUR UND KENNZAHLEN

ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN / GESCHLOSSENE FONDSPRODUKTE



<b>15</b> Aufgelegte geschlossene Publikumsfonds	<b>21.654</b> Zeichnungen
<b>977</b> Mio. Euro platziertes Kommanditkapital	<b>16</b> Jahre Erfahrung im Fondssegment
<b>21</b> Jahre Erfahrung mit Sachwertinvestitionen	<b>2.207</b> Mio. Euro aufgelegtes Investmentvermögen
<b>31.700</b> Mieteinheiten im Management	<b>15</b> Standorte bundesweit

Angaben rechte Seite: Stand 30.06.2018, Wohneinheiten Stand 01.08.2018.

# INTERVIEW MIT PETER GRONER

»Gewohnt  
wird immer.«

## **Peter Groner**

Aufsichtsratsvorsitzender und Gründer  
der ZBI Zentral Boden Immobilien AG



### **Herr Groner, die Preise für Wohnungen in deutschen Großstädten und Ballungsräumen gehen durch die Decke. Kann die ZBI denn noch zu Preisen einkaufen, die für Ihre Anleger Sinn machen und Aussicht auf Rendite versprechen?**

Selbstverständlich beeinflusst die hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien auch unsere Arbeit. In Zeiten niedriger Zinsen steht der Sachwert Immobilie höher im Kurs denn je. Trotzdem gelingt es uns nach wie vor zu vernünftigen Preisen einzukaufen. Weil wir über ein in Jahrzehnten entwickeltes umfassendes Einkaufsnetzwerk verfügen und uns am Markt einen guten Ruf als zuverlässige und faire Partner erworben haben, erhalten wir Wohnimmobilien-Angebote, die sich für unsere Fonds rechnen.

### **Was für Wohnungsbestände kaufen Sie ein und wer kann sich die Miete in ZBI Wohnungen leisten?**

Die ZBI erwirbt Objekte mit Mietpotenzial. Wir entwickeln die Wohnhäuser in unseren Fonds weiter und bewirtschaften sie mit unserer eigenen Verwaltung, zu der mittlerweile

bundesweit weitere 14 ZBI Geschäftsstellen gehören. Wir investieren im mittleren Segment, das heißt unsere Durchschnittsmieten liegen zwischen 5,00 und 7,50 Euro / m<sup>2</sup> im Monat. Damit setzen wir auf die Masse der Mietinteressenten und Mieter mit normalen Einkommen. Mieten von mehr als 10,00 Euro / m<sup>2</sup> stehen bei uns nicht im Fokus.

### **Wie gelingt es der Einkaufsmannschaft, aktuell gut einzukaufen?**

Wir haben, wie schon erwähnt, ein erfahrenes und breites Netzwerk. Unsere Einkaufsmitarbeiter sind qualifiziert und hoch motiviert. Bei uns gibt es kurze Wege und schnelle Entscheidungen. Verkäufer wissen, dass wir Kaufverträge verlässlich abwickeln. Und weil Kaufpreiszahlungen bei uns sicher sind, haben Anbieter größtes Vertrauen in die finanzielle Stärke der ZBI.

### **Wer verkauft an die ZBI?**

Es verkaufen in- und ausländische Fonds an uns, Versicherungsgesellschaften und Privatpersonen. Die vor vier, fünf



Jahren noch hoch interessanten Einkaufsquellen wie Insolvenzverwalter und Zwangsversteigerungen spielen zwischenzeitlich für uns keine Rolle mehr.

### **Wo lohnt sich der Einkauf in Deutschland aktuell aus Ihrer Sicht besonders?**

In sogenannten A-Städten wie Berlin, Köln und Düsseldorf lohnt sich der Einkauf unverändert, wenn dort Mietanpassungen möglich sind. Darüber hinaus investieren wir sehr gerne in sogenannten B-Städten wie Dresden, Leipzig, Magdeburg sowie in Kiel, Lübeck, Bonn und Leverkusen. Hier achten wir insbesondere auf gute Bausubstanz und auf Mieten mit Entwicklungspotenzial, die nach Möglichkeit unter den an diesem Standort ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Ganz wichtig ist uns natürlich ein im Interesse unserer Anleger vernünftiger Kaufpreis pro m<sup>2</sup>.

### **Herr Groner, wie laufen die Fonds der ZBI?**

Unsere Fonds laufen prospektgemäß und leisten wie geplant alle Auszahlungen an unsere Anleger. Weil wir sehr günstig finanzieren können, liegen wir unter den prospektierten Zinssätzen und fangen u. a. damit die gestiegenen Kaufpreise auf. In den ZBI Professional Fonds 7, 8 und 9 stecken bereits heute erhebliche stille Reserven. Der sich in Auflösung befindende ZBI Professional 6 wird voraussichtlich eine durchschnittliche Verzinsung von über 11 % p. a. erreichen. Ein Ergebnis, mit dem unsere Anleger hochzufrieden sind und wir natürlich auch. Der Applaus in den Gesellschafterversammlungen unserer Fonds ist eine Anerkennung und auch ein Dank an unsere rund 390 Mitarbeiter.

### **Was vereint die ZBI unter ihrem Dach?**

Wir bilden das gesamte Leistungsspektrum des Immobilienmanagements ab. Allein in den Bereichen Property Management, Vermietung und Asset Management arbeiten fast 200 Mitarbeiter. Sie engagieren sich für die Anliegen unserer Mieter und damit auch für die Interessen der Gesellschafter unserer Fonds.

### **Welche Zwischenbilanz können Sie zur Zusammenarbeit mit Union Investment ziehen?**

Absolut positiv. Seit März 2017 befinden wir uns in der Partnerschaft mit Union Investment. Wir ergänzen uns sehr gut, da die ZBI den gesamten Bereich des Wohninvestment abdeckt, der bisher von der Union Asset Management Holding AG nicht besetzt wurde. Auf Grundlage dieser erfolgreichen Partnerschaft ist es der ZBI möglich, Portfolios nahezu aller

Größenordnungen anzukaufen. Das macht die ZBI auch für Anbieter sehr großer Portfolios interessant. Grundsätzlich steht uns mit Union Investment ein professioneller und finanzstarker Partner zur Seite und damit ist die Zukunft der Fonds und auch die Zukunft der ZBI, die mir sehr am Herzen liegt, bestens aufgestellt.

### **Der ZBI WohnWert schließt voraussichtlich am 31. Dezember 2018. Warum sollten sich Investoren an diesem Fonds beteiligen?**

Der Fonds läuft länger als zehn Jahre. Aus heutiger steuerrechtlicher Sicht hat der Anleger mit Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist für Immobilien die Chance, Verkaufsgewinne steuerfrei zu vereinnahmen. Dies ist eine klare Ergänzung zur bisherigen ZBI Professional Serie und definitiv zu empfehlen.

Viele unserer Anleger wünschten sich einen langlaufenden Fonds, der vom Ablauf der Spekulationsfrist profitiert und der ebenfalls auf regelmäßige Ausschüttungen über einen längeren Zeitraum hinweg abzielt.

### **Was zeichnet den ZBI Professional 11 aus?**

Mit diesem Fonds führen wir die bewährte ZBI Professional Linie fort. Geplant sind regelmäßige Ausschüttungen, ein prognostizierter durchschnittlicher Ertrag von 5,3 % p. a.<sup>1</sup>, eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 50 % des Wertes, der die Hurdle Rate übersteigt und ein Agio, das verzinst und nach dem Verkauf des Fonds rückerstattet wird.

### **Wo befinden sich die bereits für den 11er eingekauften Immobilien?**

Wir haben u. a. in Köln, Falkensee, Dresden, Berlin und Leipzig eingekauft. Insbesondere in Leipzig befinden sich etliche sehr schöne Gründerzeitbauten. Wir liegen hier im Einkauf bereits bei ca. 60 Mio. Euro für die erworbenen Portfolios.

### **Haben Sie selbst den ZBI WohnWert und ZBI Professional 11 gezeichnet?**

Natürlich, ich bin an allen Fonds der ZBI beteiligt und engagiere mich in jedem einzelnen auf Grund meiner festen Überzeugung, Investoren einen sehr interessanten Sachwert mit Zukunft und Potenzial zu bieten.

### **Herr Groner, wir bedanken uns für das Gespräch.**

<sup>1</sup> Hinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

DER ERFOLGSBAUSTEIN FÜR DIE FONDSANLEGER

Die ZBI Gruppe hatte ihren Ursprung im Jahr 1997 und fokussiert sich seither ausschließlich auf das Segment deutscher Wohnimmobilien. In ihrer bis heute über zwanzigjährigen Firmengeschichte hat sich die ZBI Gruppe eine hervorragende Kernkompetenz im Management von Wohnimmobilien erworben, die durch eine nachhaltig positive Leistungsbilanz bestätigt wird. Die ZBI Immobilien AG gilt heute als einer der führenden Spezialisten in diesem Marktsegment.

Um unseren Anlegern den größtmöglichen Nutzen zu bringen, deckt die ZBI Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette – vom Objektankauf über das Fonds- und Risikomanagement, die Bewirtschaftung, die Sanierung bis hin zum Verkauf – mit eigenen Ressourcen und eigenem Know-how ab. Durch ihre langjährige Fokussierung ausschließlich auf das Segment der Wohnimmobilie in Deutschland sowie ihre kontinuierliche Investitions- und Verkaufstätigkeit verfügt die ZBI Gruppe über einen hervorragenden und oft langjährigen Zugang zum relevanten Immobilienmarkt und dessen wesentlichen Marktteilnehmern, was gerade im derzeitigen Marktumfeld eine wesentliche Rolle spielt.

Seit der Auflage ihres ersten Immobilienfonds für private Investoren im Jahr 2002 hat die ZBI Gruppe insgesamt 16 Publikumsfonds aufgelegt – hiervon elf aus der Produktlinie ZBI Professional – und zum Teil bereits plangemäß aufgelöst. Aktuell befindet sich der ZBI Professional 6 in Auflösung. Der Fonds verspricht einen Durchschnittsertrag von mehr als 11 % p. a.

Ergänzend zu den Immobilienfonds für private Investoren hat die ZBI Gruppe auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie seit dem Jahr 2011 zunächst als Partner für drei institutionelle Immobilienanlagen mit dem Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien. In 2016 wurde der erste eigene offene Immobilienspezialfonds am Markt angeboten, der bereits Mitte 2017 erfolgreich platziert werden konnte. 2018 folgte die Auflage des zweiten offenen Immobilienspezialfonds, des ZBI Union Wohnen Plus.

Zum Stichtag 30. Juni 2018 verwaltet die ZBI insgesamt elf eigene Immobilienfonds mit einem gezeichneten Kapital von ca. 1.827 Mio. Euro.

Im März 2017 hat die Union Asset Management Holding AG 49,9 % der Anteile an der neu gegründeten ZBI Partnerschafts-Holding GmbH erworben, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe inkl. der ZBI Fondsmanagement AG als eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft gebündelt wird. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe plante die Union Asset Management Holding AG, das bestehende Angebot an offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmobilien zu erweitern. Als Konsequenz wurde im Juli 2017 mit dem Unilmmo: Wohnen ZBI der erste gemeinsame offene Publikumsfonds aufgelegt. Im April 2018 folgte der bereits zuvor erwähnte ZBI Union Wohnen Plus, ein gemeinsam konzipierter offener Spezialfonds, welcher zum Stichtag 30.06.2018 ein Eigenkapital von 150 Mio. Euro einwerben konnte.

Langfristig ist vorgesehen, den Anteil von der Union Asset Management Holding AG an der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH zu erhöhen.



# UNSERE KOMPETENZEN

## IMMOBILIENVERKAUF

- Entwicklung der Verkaufsstrategien
- Transaktionsmanagement und -abwicklung
- Transaktionen in Form von Asset- / Share Deals

## IMMOBILIENKAUF

- Akquisition und Selektion von Kaufangeboten
- Umfassende Prüfung / Due Diligence
- Transaktionsmanagement und -abwicklung

## PROJEKTENTWICKLUNG

- Grundstücks- / Projektakquisition
- Projektentwicklung
- Projektmanagement
- Projektfinanzierung



## BEWIRTSCHAFTUNG

- Bewirtschaftung durch eigene Verwaltung
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Sanierung, Modernisierung und Nachverdichtung
- Eigene Vermietung
- Pflege durch eigenen Hausmeisterdienst

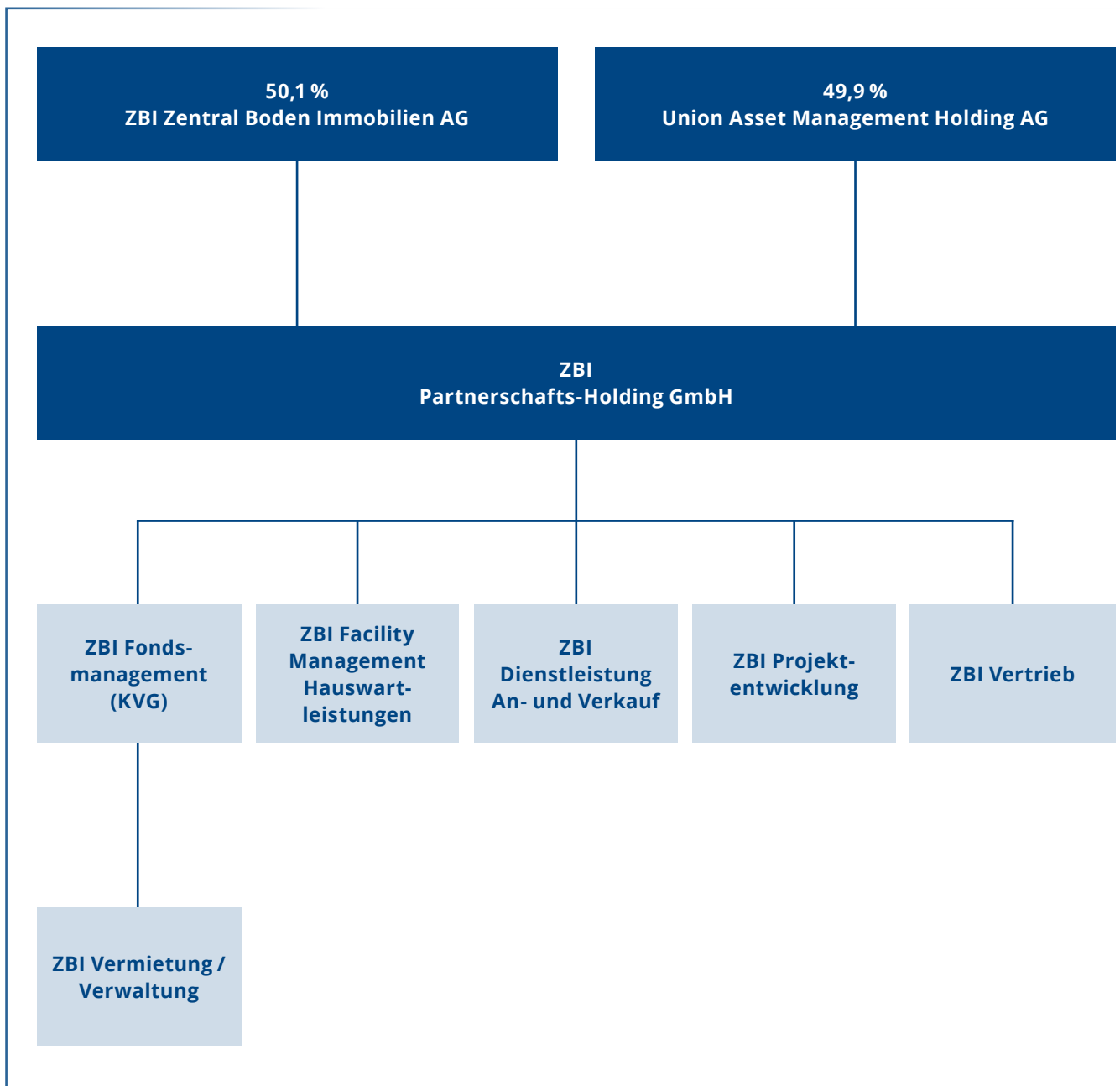
## FINANZIERUNG

- Auswahl der Finanzierungspartner
- Bedarfsgerechte Vertragsgestaltung
- Darlehensreporting
- Darlehensmanagement

## VERTRIEB / MARKETING

- Anlegerfreundliche Produktsteuerung
- Bereitstellung von Informationen
- Kontinuierliche Steigerung der Kundenzufriedenheit
- Öffentlichkeitsarbeit

# BETEILIGUNGEN UND FUNKTIONEN IM ÜBERBLICK



Steigerung der Managementkompetenz durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Union Investment und der ZBI Gruppe.



Gründer Peter Groner (dritter von links), Vorstände der ZBI Immobilien AG von links nach rechts: Matthias Ungethüm (Bereichsvorstand Einkauf), Mark Münzing (Objektakquisition / Objektbewertung / Objektfinanzierung), Thomas Wirtz (FRICS, Vertrieb Fonds und Immobilien), Sebastian Bader (Bereichsvorstand Einkauf), Dr. Bernd Ital (Finanzen / Controlling)



# DAS MANAGEMENT DER ZBI



## **Dr. Bernd Ital**

Vorstand  
ZBI 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 Immobilien AG  
Einkauf und Finanzierung

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 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. Openheim 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.

»11,85 % p. a. Durchschnittsertrag beim ZBI Professional 6 – wir haben nicht zu viel versprochen.«

**Dr. Bernd Ital**

Vorstand Fonds und Finanzen  
ZBI Immobilien AG



Erneut hat die ZBI Gruppe verlässlich ihre Kompetenz unter Beweis gestellt. Ein weiterer Publikumsfonds unserer ZBI Professional Linie wurde erfolgreich verkauft. Die Treue und das Vertrauen unserer Kunden wurden belohnt.

Zum 31.12.2017 wurde das Portfolio des ZBI Professional 6 nach einer Laufzeit von weniger als sieben Jahren veräußert. Für die Investoren bedeutet dieser Verkauf einen Durchschnittsertrag von ca. 11,85 % p. a.

Die Rückzahlung des Kommanditkapitals und des Agios zzgl. der ersten Gewinnanteile erfolgten im Januar und im Juni 2018. Die genaue Höhe der Auszahlung eines weiteren Gewinnanteils wird nach einem beanstandungsfreien Abschluss der Betriebsprüfung erfolgen können.

Der ZBI Professional 6 verfügte inklusive des Agios über ein Eigenkapital von etwa 58 Millionen Euro. Das Portfolio umfasste insgesamt rund 2.200 Wohn- und rund 60 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 153.000 Quadratmetern. Die Objekte des Fonds verteilten sich auf Basis der Einheiten mit ca. 23 % auf den Standort Berlin, zu 55 % auf die alten und zu ca. 22 % auf die neuen Bundesländer.



Währung	<b>Euro</b>
Emissionsjahr	<b>2010</b>
Gesamtkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	<b>152.706.041 Euro</b>
Eigenkapital inklusive Agio	<b>58.006.250 Euro</b>
Zeichnungen	<b>1.282</b>



Insgesamt hat die ZBI Gruppe mit dem ZBI Professional 6 bereits sieben Immobilienfonds für private Investoren erfolgreich verkauft.

#### AUSZAHLUNGEN DES ZBI PROFESSIONAL 6 <sup>3</sup>

	<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 %

Anleger, die sich an allen sieben bereits wieder aufgelösten Fonds beteiligt haben, konnten sich über eine durchschnittliche Rendite (IRR) in Höhe von 8,29 % p. a. erfreuen. <sup>2</sup>

Die ZBI Gruppe 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, die 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 bedienende Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften müssen hierbei durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft

(KVG) berücksichtigt werden, um stets den Cash-Flow der Fondsgesellschaft sicherzustellen.

Je nach Fonds wurden und werden, sofern die KVG nichts anderes beschließt, zwei bzw. drei Auszahlungen pro Jahr während der Bewirtschaftungsphase vorgenommen. 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.

Die nachhaltig erfolgreiche ZBI Professional Linie wird mit dem ZBI Professional 11 weitergeführt, der aktuell neben dem ZBI WohnWert gezeichnet werden kann.

Auf der Folgeseite werden die Soll- und Ist-Auszahlungen der einzelnen Fonds in einer Übersicht dargestellt. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition.

<sup>2</sup> Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

<sup>3</sup> Bemessungsgrundlage der Auszahlungen ist das Kommanditkapital inklusive Agio.

# AUSZAHLUNGEN DER EINZELNEN FONDS <sup>1</sup>

## ZBI PROFESSIONAL 7

	SOLL	IST
2011	4,00 %	4,00 %
2012	4,00 %	4,00 %
2013	4,00 %	4,00 %
2014	5,00 %	5,00 %
2015	5,00 %	5,00 %
2016	5,00 %	5,00 %
2017	5,00 %	5,00 %
2018	6,00 %	6,00 %

## ZBI PROFESSIONAL 10

	SOLL	IST
2016	3,00 %	3,00 %
2017	4,00 %	4,00 %
2018	4,00 %	4,00 %

## ZBI PROFESSIONAL 11

	SOLL	IST
2017	3,00 %	3,00 %
2018	3,00 %	3,00 %

## ZBI PROFESSIONAL 8

	SOLL	IST
2013	4,00 %	4,00 %
2014	4,00 %	4,00 %
2015	4,00 %	4,00 %
2016	4,00 %	4,00 %
2017	4,00 %	4,00 %
2018	4,00 %	4,00 %

## ZBI REGIOFONDS WOHNEN

	SOLL	IST
2015	3,00 %	3,00 %
2016	4,00 %	4,00 %
2017	4,00 %	4,00 %
2018	4,25 %	4,25 %

## ZBI PROFESSIONAL 9

	SOLL	IST
2015	3,00 %	3,00 %
2016	4,00 %	4,00 %
2017	4,00 %	4,00 %
2018	4,00 %	4,00 %

## ZBI WOHNWERT

	SOLL	IST
2017	3,00 %	3,00 %
2018	3,25 %	3,25 %

## ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN <sup>2</sup>

	SOLL	IST
2028	5,00 %	-

<sup>1</sup> Die „Ist-Angaben“ verstehen sich inklusive des noch offenen Auszahlungstermins im November 2018 (Prognose). Bei der ZBI Professional Linie ist die Bemessungsgrundlage das Kommanditkapital und Agio, bei dem ZBI Regiofonds Wohnen und ZBI WohnWert ist es das Kommanditkapital.

<sup>2</sup> ZBI VORSORGE-PLAN 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.









# EINKAUF UND FINANZIERUNG

»Der Einkauf legt die Basis für die Rendite der Fonds: Hier darf es keine Fehler geben.«

## Mark Münzing

Vorstand Einkauf und Finanzierung  
ZBI Immobilien AG



Die Wertschöpfungskette der ZBI Gruppe beginnt mit dem Einkauf der Immobilien. Im ZBI Einkauf arbeiten 15 Mitarbeiter unter der Leitung von Mark Münzing (Einkaufsvorstand Holding), Sebastian Bader und Matthias Ungethüm (Bereichsvorstände Einkauf).

Basierend auf den im Prospekt festgelegten Vorgaben des jeweiligen Fonds hat das Einkaufsteam die Hauptaufgabe, geeignete Immobilien an bevorzugten Standorten in Deutschland zu identifizieren. Immobilien sind dann für einen Ankauf geeignet, wenn die Lage passt, der technische Zustand vernünftig ist und wenn sie ein Mietsteigerungspotenzial aufweisen.

Der Investitionsschwerpunkt der ZBI Gruppe liegt hierbei auf Metropolregionen sowie auf Standorten mit stabilen und positiven wirtschaftlichen und sozio-demographischen Entwicklungen.

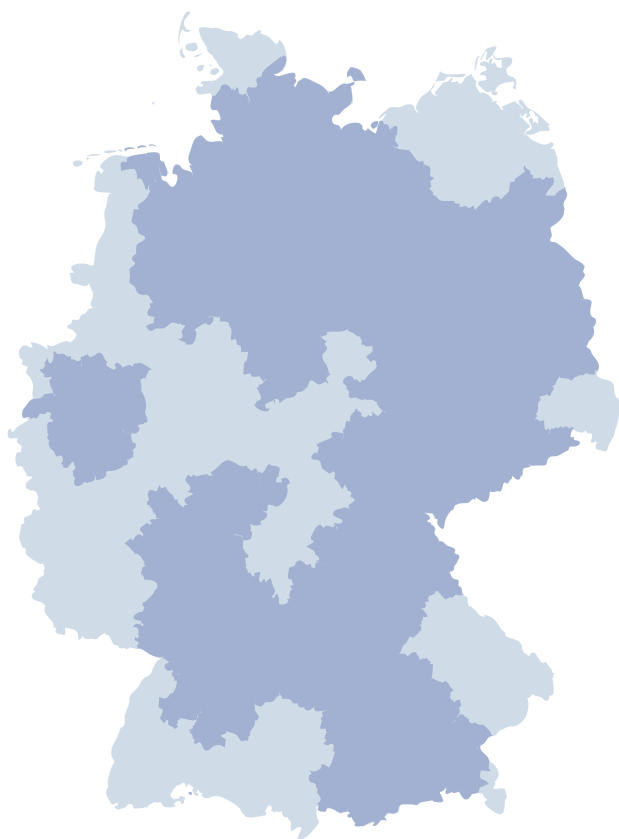
Um geeignete Immobilien zu finden, kann das Team Einkauf auf ein umfangreiches Netzwerk von Personen in Wohnungsunternehmen, Maklern, Funktionsträgern in Banken und Privatpersonen zurückgreifen, das in jahrzehntelanger, guter Zusammenarbeit entstanden ist.

Immobilien bzw. Portfolios, die ein attraktives Investment für den Fonds darstellen können, werden vor dem Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen. Sie setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Diligence sowie – im Falle eines Gesellschaftserwerbes – zusätzlich aus

der unternehmens- und steuerrechtlichen Prüfung zusammen. Abgerundet wird dieser Prozess mit einem Wertgutachten eines externen Sachverständigen, das wiederum auf dem technischen Gutachten eines ebenfalls unabhängigen Sachverständigen basiert.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Prüfungsergebnisse werden in enger Abstimmung insbesondere mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sowie den weiteren 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 KVG und der Verwahrstelle erfolgt der notarielle Kaufvertragsabschluss.

Das Ankaufsteam stellt im sich daran anschließenden 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. Der ZBI Einkauf konnte mit seinen bereits langjährig für die ZBI tätigen Mitarbeitern seit dem Jahr 2009 ein Einkaufsvolumen von mehr als 3 Mrd. Euro realisieren.



■ Investitionsschwerpunkte im Fokus

## INVESTITIONSSTANDORTE IN DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

Ballungsräume und beliebte Schwarmstädte, wie z. B. Universitätsstädte, ziehen Bevölkerungsgruppen an, die ein urbanes Umfeld schätzen. Allerdings weichen insbesondere junge Zuwanderer zunehmend auf Randbereiche von Städten aus, da Großstädte wie München, Frankfurt a. M. oder Berlin in Teilbereichen sehr hochpreisig geworden sind. Vor diesem Hintergrund wird häufig diskutiert, ob es

**Investitionsstandorte in Deutschland im Überblick – die ZBI sieht weiterhin gute Investmentchancen unter anderem im Wohnungssegment in wirtschaftlich starken B- und C-Städten.**

eine Immobilienblase in einigen nachgefragten A-Standorten gibt. Dies ist aus Sicht des ZBI-Einkaufs zu verneinen, weil die steigenden Preise Ausdruck eines realen Nachfrageüberhangs bei einem gleichzeitig immer knapper werdenden Immobilienangebot sind, wobei sich das Kreditvolumen in Relation zum Investitionsvolumen nicht gesteigert hat, sondern eher rückläufig ist. Die ZBI hat bereits zweimal deutsche Wohnungsmärkte in zweiter Reihe analysiert. Mit dem Ziel, Standorte zu ermitteln, die in einem insbesondere in den Metropolen stark nachgefragten Markt erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen, welche mittels eines qualifizierten Managements gehoben werden können.

Die beiden Studien „Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe“ sind auf Anfrage bei der ZBI Immobilien AG erhältlich ([info@zbi-ag.de](mailto:info@zbi-ag.de)), bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 66).





# VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN

»Der Immobilienverkauf liefert einen wesentlichen Teil der Wertschöpfungskette der ZBI Fonds.«

**Thomas Wirtz (FRICS)**

Vorstand Vertrieb: Fonds und Immobilien  
ZBI Immobilien AG



Ein wesentlicher Bestandteil des Vorstandsbereiches von Thomas Wirtz und seines Teams ist der Verkauf von Immobilien aus den unterschiedlichen Investmentbereichen der ZBI Gruppe.

Grundlage dieser Tätigkeiten bildet eine jährliche Verkaufsplanung, auf deren Basis die Immobilien in Form von Asset- oder Share Deals als Einzelobjekt oder auch im Paket bzw. bei Privatisierungsobjekten in Form des Vertriebs von Eigentumswohnungen veräußert werden. Unmittelbar nach dem erfolgreichen Einkauf werden im Rahmen der geplanten Bewirtschaftungsphase und in Abstimmung mit dem Asset- / Fondsmanagement wertoptimierende Maßnahmen, wie Sanierungen und Modernisierungen, geprüft und unter wirtschaftlichen Prämissen bis zum Zeitpunkt des angestrebten Verkaufs umgesetzt. In diesem Rahmen werden auch vorhandene Mietpreispotenziale systematisch gehoben.

Um ein möglichst optimales Verkaufsergebnis zu erzielen und günstige Marktfenster nutzen zu können, sondiert sein erfahrenes Team laufend die aktuellen Marktgegebenheiten und entscheidet standort- und objektspezifisch über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung. Potenzielle Investoren werden entweder direkt oder über das existierende externe Netzwerk angesprochen. Eine solide Datengrundlage, fundierte Marktkenntnisse, Schnell-

ligkeit und nachhaltige Investorenkontakte bilden stets die Grundlage für den erfolgreichen Verkauf einer Wohnung, eines Wohnhauses bzw. eines Portfolios. Die langjährige Transaktionshistorie der ZBI bildet hierfür ein solides Fundament. Bei Veränderungen der aktuellen Marktbedürfnisse werden Prozesse bedarfsgerecht angepasst.

Darüber hinaus verantwortet Thomas Wirtz den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF). Diese Fonds bieten sowohl privaten als auch institutionellen Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten. Für institutionelle Investoren initiiert und verwaltet die ZBI Gruppe regulierte Spezial-Alternative Investmentfonds (AIF).

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. Das Nachfolgeprodukt, der ZBI Union Wohnen Plus befindet sich aktuell in der Platzierung.

Ziel der ZBI ist die Entwicklung und laufende Verbesserung anlegerfreundlicher und nachhaltig attraktiver Immobilienprodukte. Darüber hinaus informiert die ZBI ihre Anleger regelmäßig über neue Produkte, aktuelle Trends an den Immobilienmärkten oder auch sich verändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Kundenzufriedenheit ist für die ZBI ein sehr wichtiges Kriterium. Ein beachtlicher Teil der Anleger ist an mehreren ZBI Fonds beteiligt.

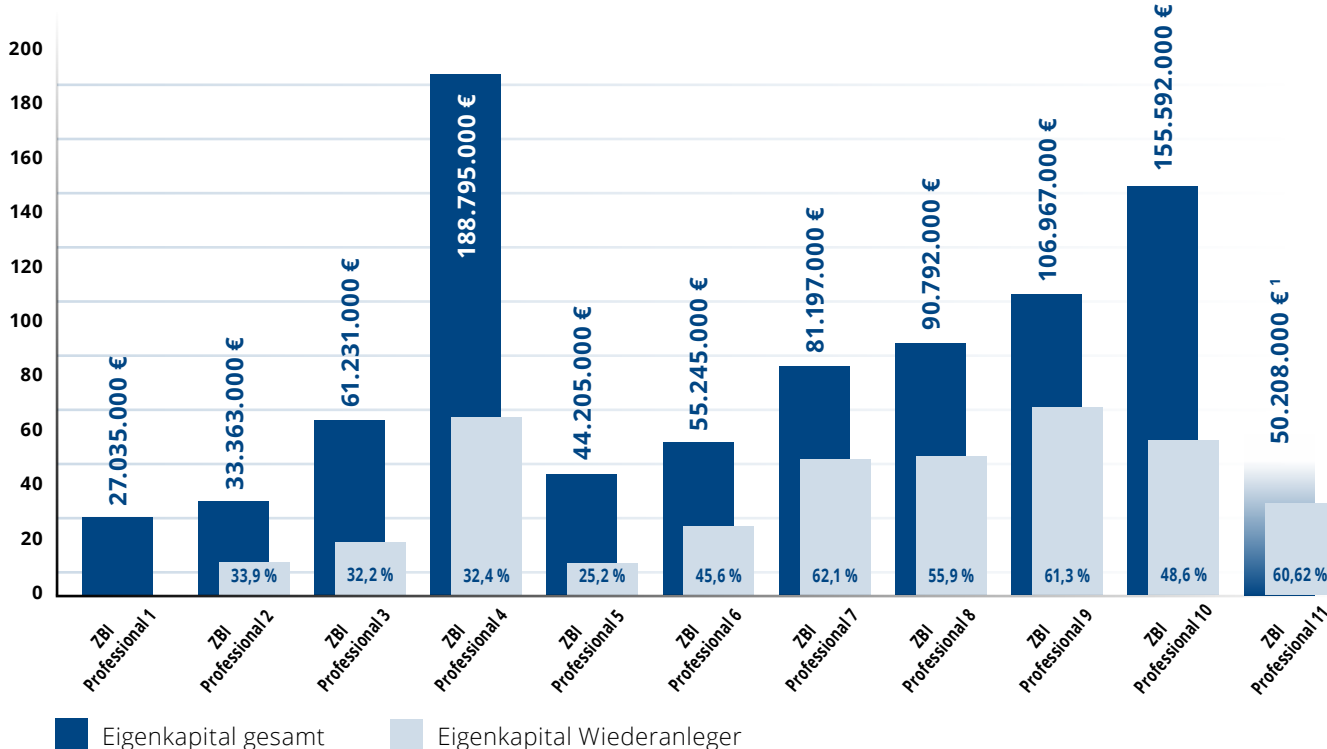
Die Anzahl der Kunden, die sich erneut beispielsweise für ein Produkt aus der Professional Linie der ZBI entschieden und der ZBI ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert.

Gemessen am Kommanditkapital der ZBI Professional Fonds 6 bis 11 bewegt sich die Quote der Wiederanleger zwischen 46 % und 62 %. Auch im Bereich der regulierten Spezial-AIF finden sich bereits Mehrfachzeichner.

Wesentlich für diese wiederholte Anlageentscheidung ist der Sachwert deutsche Wohnimmobilie aus dem Hause ZBI, wobei der zuverlässige Kapitalrückfluss eine entscheidende Rolle spielt. Die Fonds investieren jeweils in nachhaltige Wohnimmobilien mit soliden Mieterträgen in wachsenden Ballungszentren und Metropolregionen.

Bis zum 30.06.2018 wurden inklusive des gemeinsam mit Union Investment neu aufgelegten offenen Publikumsfonds rund 1,93 Mrd. Euro an gezeichnetem Kapital im Bereich der privaten Investoren eingeworben.

in Mio. Euro



<sup>1</sup> Zum 31.07.2018 hatte der ZBI Professional 11 ein Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro. Zum Stichtag ermittelt sich daraus eine Wiederanlagequote von über 60 %, wobei sich der Wert noch ändern wird, da die Zeichnungsphase zum Stichtag noch nicht beendet war.



# ZBI WOHNWERT

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
WOHNWERT 1 GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Eigenkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	4.025.000 Euro
Zeichnungen <sup>1</sup>	83
Objekteinkäufe	2
Kaufpreis gesamt	5.150.000 Euro
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	293.978 Euro
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.871 Euro
Wohn- / Gewerbeeinheiten gesamt	39 / 1
Vermietungsstand (Fläche, Ankaufszeitpunkt)	96 %



Titelfoto Fondsprospekt

Steuerliche Einkunftsart:	Vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
Prognostizierte Auszahlungen <sup>2</sup> :	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2017 3,25 % p. a. bis zum 31.12.2018 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2019 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2024 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine:	31.05. und 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate) <sup>2</sup> :	Max. 4,0 % p. a. bis zum 31.12.2017 sowie ab dem 01.01.2018 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss <sup>2</sup> :	212,5 %; entspricht 6,2 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose; jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)

**Deutschland ist unverändert ein gefragter Investitionsstandort für Immobilien. Daher kauft der ZBI WohnWert ebenso wie die Fonds der Professional Linie deutsche Wohnimmobilien mit breiter regionaler Streuung ein.**

<sup>1</sup> Stand September 2018.

<sup>2</sup> Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Die Immobilien sollen während der Laufzeit des Fonds dauerhaft bewirtschaftet werden. Die Besonderheit des ZBI WohnWert liegt darin, dass die vom Fonds erworbenen Immobilien erst mit Laufzeitende veräußert werden sollen. Im Unterschied zu den Fonds aus der ZBI Professional Linie, wurde bei dem ZBI WohnWert eine vermögensverwaltende Konzeption gewählt. Somit erzielt der Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der vermögensverwaltende

Konzeptionsansatz führt dazu, dass die Immobilien plangemäß länger als 10 Jahre gehalten werden und ein eventuell aus dem Verkauf der Immobilien erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer unterliegt. Eine Beteiligung am ZBI WohnWert ist bereits ab 5.000 Euro möglich.

Zum Stand 01.08.2018 konnten folgende Objekte für den ZBI WohnWert eingeworben werden:

## OBJEKTE ZUM ANKAUFZEITPUNKT

### BERLIN-MÜGGELHEIM, GEINSHEIMER WEG

- Nutzen- / Lastenwechsel: 01.10.2017
- Ø Vermietungsstand: 100 %
- Anschaffungskosten:  
Kaufpreis: 4.100.000 Euro  
Prognostizierter Erhaltungsaufwand: 190.745 Euro  
Gesamtaufwand: 4.290.745 Euro  
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.850 Euro
- Mieteinheiten: 30 Wohneinheiten und 15 Stellplätze
- Mietflächen: 2.319 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Miete pro m<sup>2</sup>: 6,90 Euro



### NÜRNBERG, SCHWEINAUER HAUPTSTRASSE

- Nutzen- / Lastenwechsel: 01.09.2018
- Ø Vermietungsstand: 78 %
- Anschaffungskosten:  
Kaufpreis: 1.050.000 Euro  
Prognostizierter Erhaltungsaufwand: 103.233 Euro  
Gesamtaufwand: 1.153.233 Euro  
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.955 Euro
- Mieteinheiten: 9 Wohneinheiten, 1 Ladeneinheit
- Mietflächen: 590 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(Wohnfläche 528 m<sup>2</sup> / Gewerbefläche 62 m<sup>2</sup>)
- Miete pro m<sup>2</sup>: 7,10 Euro



# ZBI PROFESSIONAL 11

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
 ELFTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENT-  
 KOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Eigenkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	55.601.000 Euro
Zeichnungen <sup>1</sup>	1.291
Objektpakte	2
Kaufpreis gesamt	59.980.845 Euro
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	1.016.449 Euro
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.859 Euro
Wohn- / Gewerbeeinheiten gesamt	446 / 15
Vermietungsstand (Fläche, Ankaufszeitpunkt)	88 %



Titelfoto Fondsprospekt

Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Prognostizierte Auszahlungen <sup>2</sup> :	3,0 % p. a. bis zum 31.12.2019
	3,5 % p. a. bis zum 31.12.2020
	4,0 % p. a. bis zum 31.12.2021
	4,25 % p. a. bis zum 31.12.2023
	4,5 % p. a. bis zum 31.12.2025
	5,0 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Auszahlungstermine: 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres

Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate) <sup>2</sup>: Max. 3,0 % p. a. bis zum 31.12.2018 sowie ab dem 01.01.2019 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss <sup>2</sup>: 154,6 %; entspricht 5,3 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose) bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag.

**Die Investition in deutsche Wohnimmobilien zeichnet sich durch verschiedene Vorteile aus, wie durch die Anlage in renditeorientierte Sachwerte, zuverlässige Mieterträge aufgrund von vielen Mieteinheiten, einen umsatzstarken Markt und nicht zuletzt dadurch, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist. <sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Stand September 2018.

<sup>2</sup> Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.

<sup>3</sup> Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 66.

Der ZBI Professional 11 investiert in verschiedene Metropolregionen und ausgewählte Nebenstandorte des gesamten Bundesgebiets. Durch eine breite regionale Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und damit die Sicherheit und Ertragschancen erhöht werden. Während der Fondslaufzeit werden Bestandsobjekte kontinuierlich bewirtschaftet und modernisiert, um Mietpreispotenziale auszuschöpfen. Weitere Investitionen von Immobilien erfolgen im Rahmen eines fortlaufenden

Handels, in dem Fondsobjekte während der Haltezeit des Fonds veräußert werden. Die mit Immobilienhandel und -verkauf bei Fondsauflösung erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis der Fondsgesellschaft bei.

Anleger können sich grundsätzlich ab einer Investitionshöhe von 25.000 Euro am ZBI Professional 11 beteiligen.

Zum Stand 01.08.2018 konnten unter anderem folgende Objekte für den ZBI Professional 11 erworben werden:

## PORTFOLIEN ZUM ANKAUFZEITPUNKT

### KÖLN, STAFFELBERGSTRASSE

- Nutzen- / Lastenwechsel: 01.03.2018
- Ø Vermietungsstand: 100 %
- Anschaffungskosten:  
Kaufpreis: 23.050.000 Euro  
Prognostizierter Erhaltungsaufwand: 408.741 Euro  
Gesamtaufwand: 23.458.741 Euro  
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.565 Euro
- Mieteinheiten: 129 Wohneinheiten
- Mietflächen: 9.144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Miete pro m<sup>2</sup>: 8,50 Euro



### LEIPZIG-PORTFOLIO, FOTO EXEMPLARISCH MARIANNENSTRASSE

- Nutzen- / Lastenwechsel: 01.08.2018
- Ø Vermietungsstand: 83 %
- Anschaffungskosten:  
Kaufpreis: 36.930.845 Euro  
Prognostizierter Erhaltungsaufwand: 607.708 Euro  
Gesamtaufwand: 37.538.553 Euro  
Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.586 Euro
- Mieteinheiten: 317 Wohn-, 15 Gewerbeeinheiten
- Mietflächen: 23.665 m<sup>2</sup>  
(Wohnfläche 22.566 m<sup>2</sup> / Gewerbefläche 1.099 m<sup>2</sup>)
- Miete pro m<sup>2</sup>: 5,35 Euro





# MERKMALE DER ZBI FONDS

## 1. STABILE VERMÖGENSKLASSE WOHNIMMOBILIEN

Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen im Bereich der Sachwertinvestitionen, im Vergleich zu anderen Immobiliengattungen, zu den stabilsten und damit sichersten Investments am deutschen Immobilienmarkt. Der umsatzstarke Markt, der regelmäßige Cash-Flow aus den Mieteinnahmen und die Wertschöpfungspotenziale zeichnen diese Anlageklasse nach Meinung der ZBI Gruppe aus.<sup>1</sup>

## 2. SPEZIALIST FÜR GESCHLOSSENE BZW. ALTERNATIVE INVESTMENTVERMÖGEN

Die ZBI Fondsmanagement AG deckt gemeinsam mit der ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen ab. Sie verfügt über eine große Expertise zugunsten ihrer Fondszeichner, denn seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Es liegt eine positive Leistungsbilanz vor.

## 3. DAS „KUNDE-ZUERST-PRINZIP“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die im Prospekt verbindlich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Regelung sorgt für die Interessengleichheit von Anlegern und KVG.

## 4. BREITE STREUUNG

Auch der ZBI Professional 11 investiert beispielsweise in eine Vielzahl von Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Ballungszentren. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen mögliche Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.

## 5. NACHHALTIGER TOTAL RETURN

Von den bisher aufgelegten elf ZBI Professional Fonds konnten bereits fünf erfolgreich verkauft werden. Der sechste Fonds der Professional Linie befindet sich aktuell in Auflösung. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 ebenfalls mit Erfolg für die Anleger veräußert. Wie auch bei den vorherigen Fonds der ZBI Professional Linie wurden bzw. werden beim ZBI Professional 6 neben der Rückzahlung der Einlage und des Agios zusätzlich attraktive Gewinne an die Anleger ausbezahlt.<sup>1</sup>

## 6. HOHE QUOTE BEI STAMMANLEGERN

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Professional Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Diese liegt gemessen am gesamten Kommanditkapital im ZBI Professional 10 bei über 48 %.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 66. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

# WEITERE FONDS DER ZBI GRUPPE

Im März 2017 haben Union Investment und die ZBI die Weichen für den Aufbau eines gemeinsamen Angebotes im Bereich Wohnimmobilien für private und institutionelle Anleger gelegt. Die Union Asset Management Holding AG erwarb 49,9 Prozent der Anteile an der neu gegründeten Partnerschaftsholding, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe gebündelt wird. Als erstes Gemeinschaftsprodukt ging kurz darauf der Unilmmo: Wohnen ZBI in den Vertrieb.

Union Investment und die ZBI Zentral Boden Immobilien AG (ZBI) haben mit dem Start des ZBI Union Wohnen Plus ihre strategische Partnerschaft erweitert.

## **UNIIMMO: WOHNEN ZBI**

Mit der Genehmigung der BaFin zur Auflage eines offenen Publikumsfonds konnte die ZBI ihre Produktpalette um eine dritte Gattung erweitern.

Der Unilmmo: Wohnen ZBI ist seit Juli 2017 aktiv. Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Geschäftshäuser mit Wohnungen. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt. Eine Beteiligung ist über einen Sparplan schon ab 25 Euro monatlich möglich.

In 2017 hat der Fonds ca. 618 Mio. Euro an Eigenkapital eingeworben und dieses weitestgehend schon wieder in entsprechende Objekte investiert. In 2018 konnte der Fonds bislang weitere rund 319 Mio. Euro einwerben. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 465 direkt gehaltenen Immobilien eine breite Diversifikation in 13 Bundesländern auf. Der regionale Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen liegt mit 54,8 % in Nordrhein-Westfalen. Das Immobilienportfolio besteht zu 97,2 % aus Wohnungen. Die verbleibenden 2,8 % sind mehrheitlich Gewerbeeinheiten. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Stand 30.06.2018 bei 89,8 %. Der Fonds sieht eine jährliche Ausschüttung vor, welche voraussichtlich jeweils im Dezember erfolgt.

## **ZBI UNION WOHNEN PLUS**

Der Fonds richtet sich an den institutionellen Anleger und kann seit 03.04.2018 gezeichnet werden. Die Mindestanlagesumme beträgt grundsätzlich 10 Mio. Euro. Die Ausschüttungsrendite ist mit durchschnittlich 4 % p. a., der IRR mit >5 % prognostiziert. Eine Laufzeit von 15 Jahren ist vorgesehen. Das Auswahlprofil umfasst Wohnhäuser, Wohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser in A-, B- und C-Lagen mit nachhaltig positiven, wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungsperspektiven in Deutschland. Der Aufbau eines ertragsstabilen Kernportfolios unter der Beimischung von sogenannten „Hidden Champions“ einschließlich ausgewählter Neubauprojekte zur Wertsteigerung ist Hauptbestandteil der Investitionsstrategie des Fonds. Der ZBI Union Wohnen Plus konnte zum Stand 30.06.2018 bereits 150 Mio. Euro einwerben. Die ZBI Fondsmanagement AG verantwortet die Auflage und das laufende Management des ZBI Union Wohnen Plus.

# KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: DIE 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 (nachfolgend KVG).

Die KVG sichert die Portfolioverwaltung und verantwortet das Risikomanagement.

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 und die verwalteten Investmentvermögen festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Risiken für die Fondsgesellschaft und die verwalteten Investmentvermögen sicherzustellen. Regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Aufsicht der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie gehören ebenfalls zu den Aufgaben der KVG.

Im Jahr 2012 wurde die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend ZBI FM AG) als ZBI Fondsmanagement GmbH errichtet. Sie verfügt seit Oktober 2014 über die nach § 20 KAGB erforderliche Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft für geschlossene Publikums- und Spezial-AIF. Ende des Jahres 2015 wurde diese Zulassung um die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Spezial-AIF sowie EU-AIF und Kreditfonds ausgeweitet. Die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Publikums-AIF erlangte die ZBI FM AG Ende des Jahres 2016. Die ZBI FM AG fokussiert sich auf die Auflage und das aktive Management von regulierten Fonds für institutionelle und private Investoren mit Schwerpunkt auf deutsche Wohnimmobilien.

Die Portfolioverwaltung ist zuständig für die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Veräußerung sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Zudem trägt die KVG die Prospekthaftung. Be-

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

Die ZBI FM AG verwaltet zum Stichtag der Berichterstellung die geschlossenen Publikums-AIF ZBI Professional 6 bis 11, den ZBI Regiofonds Wohnen, den ZBI WohnWert, den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI und die offenen Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I sowie den ZBI Union Wohnen Plus. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 veräußert. Der Fonds befindet sich aktuell in Auflösung.

Zum 30. Juni 2018 beschäftigt die ZBI FM AG insgesamt 51 Mitarbeiter/innen. Diese personelle Ausstattung ermöglicht der ZBI FM AG das von ihr verwaltete Immobilienvermögen entsprechend ihrer hohen Qualitätsansprüche aktiv zu managen und gleichzeitig eine jederzeitige Vertretung von allen Mitarbeitern sicherzustellen. Die Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter der ZBI FM AG wird sich auch künftig nach der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens richten.

# 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 Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe. Im April 2016 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der ZBI Fondsmanagement 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.



## **Christian Reißing**

Vorstand  
Projektentwicklung  
Grundstücks- / Projektakquisition

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 für die bundesweiten Niederlassungen verantwortlich.





# WERTSTEIGERUNG DER EINZELNEN FONDSOBJEKTE

## EIGENE VERWALTUNG

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

Das Team der ZBVV managt an 15 Standorten mit mehr als 190 Mitarbeitern aktuell über 31.700 Wohn- und Geschäftseinheiten an rund 70 Investitionsstandorten.

Die ZBVV versteht sich als bundesweiter Partner mit einem breit gefächerten Serviceangebot rund um die Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit langjähriger Fachkompetenz, lokaler Sachkenntnis und persönlichem Engagement betreut die ZBVV Objekte aus verschiedenen Fondsgesellschaften, wie z. B. die Objekt-Gesellschaften der ZBI Professional Fonds, des Unilmmo:

Wohnen ZBI oder auch Immobilien von Privateigentümern. 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 haus-internen Qualitätsmanagements sicher.



- ZBI, Zentrale
- Geschäftsstellen

### VERWALTUNGSEINHEITEN NACH BUNDESLÄNDERN <sup>1</sup>

Bayern	ca. 1.600
Berlin / Brandenburg	ca. 3.900
Mecklenburg-Vorpommern	ca. 1.000
Nordrhein-Westfalen	ca. 11.000
Sachsen	ca. 5.300
Sachsen-Anhalt	ca. 2.000
Schleswig-Holstein	ca. 1.700
Thüringen	ca. 900
Sonstige (Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland)	ca. 1.700

<sup>1</sup> Bei ca. 2.600 Einheiten ist der Nutzen- / Lastenwechsel noch nicht erfolgt, eine Zuordnung nach Bundesländern wurde bei diesen Einheiten daher noch nicht vorgenommen. Stand 01.08.2018.

# SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

## WICHTIGE OPTIONEN DER WERTSTEIGERUNG

Die ZBI Fondsmanagement AG wählt die zum Ankauf stehenden Immobilien sehr sorgfältig aus. Die Investmentstrategie der ZBI Fondsmanagement AG richtet sich je nach Anlagebedingungen der Fonds primär auf Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in deutschen Metropolregionen und aussichtsreichen Nebenstandorten mit solider Bausubstanz. Sowohl für einzelne Objekte als auch für ganze Immobilienpakete gilt dabei: Standort, Kaufpreis und Objektqualität müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Ausschlaggebend für den Erwerb einer Immobilie ist folglich nicht allein der sogenannte Vervielfältiger, d. h. das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis, der unter Berücksichtigung der Markteinschätzung eines externen Gutachters geprüft wird. Auch der Umfang der Wertsteigerungsmöglichkeiten der Objekte ist von Relevanz. Im Fokus der Einkaufsexperten der ZBI

finden sich insbesondere Bestandsimmobilien mit dokumentierter Historie zu bereits realisierten Sanierungsmaßnahmen bzw. zu erforderlichen Modernisierungstätigkeiten. Das Akquisitionskonzept der ZBI umfasst darüber hinaus auch Objekte mit hohem Wertschöpfungspotenzial, wie es etwa Wohneinheiten mit Sanierungsnotwendigkeiten bzw. Modernisierungsoptionen bei geringfügig erhöhten Leerstandsquoten mit sich bringen. Durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können deutliche Effizienzvorteile für den Anleger geschaffen werden, deren Ziel im Wesentlichen in der Erhöhung der Wohnqualität sowie dem Abbau etwaiger Leerstände liegt. Langfristig betrachtet zeigt sich die Wertsteigerung der Immobilien als lukratives Investment und erhöht die Gesamrendite des Fonds.





# BEISPIELE FÜR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

## BERLIN

Beispielhaft verdeutlichen wir Ihnen hier anhand eines im Jahr 2013 für die ZBI Gruppe erworbenen Wohn- und Geschäftshauses in Berlin, wie die ZBI die Werthaltigkeit der von ihr erworbenen Immobilien während der Halte-dauer verbessert.

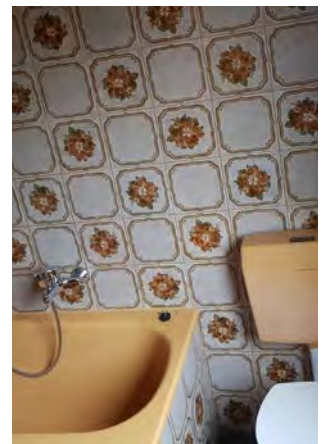
Bei diesem Gebäude wurden verschiedene werterhö-hende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Zur Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter wurde u. a. die Dacheindeckung erneuert. Modernisiert wurden Balkone, Fassade und Treppenhaus. Es erfolgte der Einbau wärmedämmender Aluminiumfenster. Zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen im Bestand konnte eine Baugenehmigung für den Dachausbau eingeholt werden. Mit dem nun möglichen Ausbau des Dachgeschosses können weitere ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf sieben Wohnungen, wertsteigernd hinzugewonnen werden.



## ESSEN-BOCHOLD

2017 akquirierte die ZBI Gruppe in Essen-Bochold ein Wohnhaus mit 13 Wohneinheiten. Nach dem Erwerb wurden umfangreiche Arbeiten in einzelnen Wohnungen durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten dabei unter anderem die Modernisierung der Badezimmer und Küchen. Darüber hinaus wurden die Böden erneuert und Malerarbeiten durchgeführt, sodass die Wohnungen auf einen technisch neuen Stand gebracht wurden.

Die Abbildungen zeigen exemplarisch Badezimmer- und Küchenmodernisierung vor und nach der Sanierung.







# PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUTRÄGERMASSNAHMEN

»Wer die Beständigkeit seiner Werte will, muss für ihre Erneuerung sorgen.«

## **Christian Reißing**

Vorstand Projektentwicklung  
Grundstücks- / Projektakquisition



Die Projektentwicklung der ZBI umfasst städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Neubau und Revitalisierung.

Christian Reißing verantwortet die Projekte im Bereich Entwicklung. Hier beläuft sich das aktuelle Volumen auf ca. 550 Mio. Euro mit ca. 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an bundesweit zehn Standorten. Regionale Schwerpunkte der Projektentwicklungstätigkeiten sind Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Hamburg, Stuttgart sowie Erlangen, Nürnberg und Fürth.

Im Fokus des Entwicklungsbereichs steht die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten Lagen und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte in der Größe von 21 Einheiten (ca. 1.800 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) bis zu 363 Einheiten (ca. 27.600 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche).

Darüber hinaus werden Quartiersentwicklungen mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten (ca. 110.000 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) betreut.

# AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

## HAMBURG, EPPENDORFER LANDSTRASSE

- 32 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- 1.588 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 290 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2018
- Zielgruppe: private Anleger



## LEINFELDEN-ECHTERDINGEN, PLIENINGER-STRASSE

- 75 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
- 2.531 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 506 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2019 / 2020
- Zielgruppe: private Anleger



## HEILBRONN, SÜLMERSTRASSE

- 145 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- 3.550 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2020 / 2021
- Fondsprojekt im offenen Publikums-AIF



# AKTUELLES IM ÜBERBLICK

Die ZBI Fondsmanagement AG verfügt über eine Voll-Lizenz der BaFin. Damit unterliegen unsere Alternativen Investmentfonds den Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches.

Neben der erforderlichen BaFin-Genehmigung unserer Anlageprodukte lassen wir beispielsweise die sich aktuell im Vertrieb befindlichen Fonds ZBI Professional 11 und ZBI WohnWert regelmäßig von diversen Ratingagenturen bewerten. In diesem Zuge verpflichten wir uns, alle Informationen, die für eine Beurteilung und den externen Ratingprozess notwendig sind, bereitzustellen. Für die Festlegung des Ratings fließen sowohl quantitative als auch qualitative Faktoren sowie der bisherige Track Record unseres Unternehmens ein.

Mit dem Rating erfolgt schließlich eine Einordnung anhand von sogenannten Ratingcodes. Meist stellen diese Ratingcodes bzw. Ratingsymbole Buchstabenkombinationen, teilweise gepaart mit Plus- oder Minuszeichen dar. Durch die mit den Ratingsymbolen gekennzeichneten Produkte soll dem Kunden die Investitionsentscheidung oder Anlagestrategie erleichtert werden.

## STANDARD & POORS RATINGCODES

### Investmentbereich

AAA	AA+	A+	BBB+
	AA	A	BBB
	AA-	A-	BBB-

### Spekulativer Bereich

BB+	B+	CCC+	CC
BB	B	CCC	C
BB-	B-	CCC-	D

Neben dem Rating gibt es noch die Einstufung in fünf Risikoklassen:



Im Rahmen einer anlegergerechten Beratung kann sich ein Kunde ohne großen Aufwand in seine für ihn geeignete Risikoklasse einstufen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Investitionsobjekte der ZBI Fonds in der Regel noch nicht fest. Für dieses sogenannte „Blind-Pool-Konzept“ sind die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen verbindlich festgelegt. Der Anleger investiert zu Beginn des Fonds in eine Beteiligungsgesellschaft, in welcher noch keine konkreten Immobilien bzw. Immobilienportfolien angekauft wurden. Befinden sich die ersten Objekte im Fonds, spricht man von einem „Semi-Blind-Pool“. Je nach aktueller Investitionsphase wirkt sich dies ebenfalls auf die Risikoeinteilung der Fonds aus. In der Regel werden geschlossene Immobilienfonds dieser Kategorie in die Risikoklasse 4 eingestuft. Die Eingruppierung in die Risikoklasse 3 ist möglich, sobald erste Objekte bzw. Objektpakete unter Einhaltung der Investitionskriterien für den Fonds erworben wurden.



## Managementseriosität, Leistungen und Produkte der ZBI Gruppe wurden mehrfach ausgezeichnet.

Die ZBI Gruppe wurde mit einem bedeutenden Award der Finanzdienstleistungsbranche ausgezeichnet. Beim FONDS professionell Kongress 2018 wurde zum dritten Mal ein Preis für die beste Servicequalität im Segment Sachwertinvestments vergeben. Über den Service Award 2018 durfte sich die ZBI Gruppe freuen, deren Leistung als herausragend ausgezeichnet wurde. Der Award misst die Servicequalität in fünf Kategorien, darunter etwa „Vertriebsunterstützung“, „Internet und Kommunikation“ sowie „Produktzuverlässigkeit“. Mit einer Gesamtnote von 1,8 konnte die ZBI Gruppe den ersten Platz von 63 miteinander verglichenen Anbietern einnehmen. Der Sieger wurde über eine viermonatige Leserbefragung ermittelt.

### MITGLIEDSCHAFTEN UND AUSGEZEICHNETE LEISTUNG

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

Als Mitglied der Interessenvertretung „Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)“ orientieren wir uns an den empfohlenen Standards. In diesem Rahmen wird z. B. jedes Jahr der Ihnen mit diesem Dokument vorliegende Performance-Bericht erstellt, um die Transparenz der Produktlinien zu gewährleisten.

Die ZBI Fondsmangement AG ist außerdem Mitglied des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) und ist dessen Ombudsstelle für Investmentfonds beigetreten. Die Ombudsstelle nimmt eine neutrale Position ein und stellt z. B. Verbrauchern und Unternehmen vielfältige Informationen zur Verfügung.

Darüber hinaus unterliegen wir der Schlichtungsstelle der BaFin. Diese ist für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB verantwortlich, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI fallen.



### EU-DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

Seit dem 25. Mai 2018 gilt das neue Datenschutz-Gesetz der EU, dieses soll europaweit für einen verbesserten Schutz und mehr Transparenz im Umgang mit personenbezogenen Daten sorgen. Der Schutz Ihrer Privatsphäre ist uns sehr wichtig. Deshalb haben wir technische und organisatorische Vorkehrungen getroffen, die den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sicherstellen.

Mit einem Kundenanschreiben „Mitteilungspflichtige Informationen nach Artikel 13 DSGVO“ haben wir unsere Anleger bereits schriftlich über ihre neuen Rechte und unsere Pflichten in Kenntnis gesetzt. Ebenso haben wir unseren Internetauftritt den geltenden Rechtsnormen angepasst. Informationen zur Erhebung personenbezogener Daten beim Aufruf der Webseite können Sie der Datenschutzerklärung unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) entnehmen.

Bei der ZBI werden Ihre Daten für die interne Bearbeitung Ihrer Beteiligungen sowie für Kunden- und Werbeanschreiben verwendet.







Einbahnstraße



# 2

## PERFORMANCE-BERICHT 2017



# AKTIVES UND AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN <sup>1</sup>

GESCHLOSSENE PUBLIKUMSFONDS

## AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

Aktive Investmentvermögen	8
Durchschnittsalter	3,51 Jahre
Zeichnungen	11.716
Aktuell verwaltetes Investmentvermögen	835.023.305 Euro
Aktuell verwaltetes Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	485.318.000 Euro
Auszahlungen in 2017	15.851.762 Euro
Auszahlungen insgesamt	44.071.150 Euro

## AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen	7
Durchschnittliche Laufzeit	5,68 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen	1.264.981.994 Euro
Zeichnungen	9.102
Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	412.085.000 Euro
Gesamtrückflüsse inklusive Schlusszahlung <sup>2</sup>	597.942.200 Euro
Durchschnittliche Rendite p. a. (IRR, $\emptyset$ nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen) <sup>3</sup>	8,29 %

<sup>1</sup> Stand 31.12.2017.

<sup>2</sup> Abweichender Stichtag: inklusive erfolgter Auszahlungen bis Juni 2018 des ZBI Professional 6.

<sup>3</sup> Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 8 / 9, Anmerkung 12.



# AUFGELOSTE FONDS IM ÜBERBLICK

GESCHLOSSENE PUBLIKUMSFONDS

FONDSGESELLSCHAFT	WÄHRUNG	EMISSIONSJAHR	VERKAUFSJAHR	EIGENKAPITAL inklusive Ausgabeaufschlag	GESAMTKAPITAL <sup>1</sup> inklusive Ausgabeaufschlag
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2002	2007	28.385.750 €	91.155.750 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG	Euro	2004	2007	35.030.150 €	110.886.400 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2005	2013-'16	64.291.550 €	182.456.721 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2006	2014-'16	198.233.750 €	531.119.186 €
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2008	2012	46.413.750 €	132.975.150 €
Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i. L.	Euro	2009	2014	2.316.800 €	4.301.800 €
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2010	2017	58.006.250 €	152.706.041 €

	<b>ZEICHNUNGEN</b>	<b>GESAMTMITTELRÜCKFLUSS<sup>9</sup> vor Steuern (EK ohne Agio)</b>	<b>DURCHSCHNITTS- ERTRAG<sup>9</sup> p. a. vor Steuern</b>
	530	165,14 %	15,50 % <sup>2</sup>
	676	139,99 %	14,10 % <sup>2</sup>
	1.290	134,95 %	6,91 % <sup>3</sup>
	4.320	143,14 %	5,34 % <sup>4</sup>
	955	128,77 %	„Klassisch“ 7,50 % <sup>5</sup> „Optimal“ 8,99 % <sup>5</sup>
	49	120,05 %	4,39 % <sup>6</sup>
	1.282	170,4 % <sup>7</sup>	11,85 % <sup>8</sup>

## ERLÄUTERUNGEN

- <sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition.
- <sup>2</sup> Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8 / 9 Anmerkung <sup>1</sup>.
- <sup>3</sup> Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8 / 9 Anmerkung <sup>2</sup>.
- <sup>4</sup> Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8 / 9 Anmerkung <sup>3</sup>.
- <sup>5</sup> Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8 / 9 Anmerkung <sup>4</sup>.
- <sup>6</sup> Für die Berechnung des Durchschnittsertrages p. a. wurde die Beendigung des Fonds zu 65 % zum Juli 2014 (Rückzahlung von 65 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 35 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Hinweis: Die Darstellung kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden.
- <sup>7</sup> Istwert inklusive erfolgter Auszahlungen bis Juni 2018.
- <sup>8</sup> Prognose inklusive geplanter Auszahlungen bis Fondsende.
- <sup>9</sup> Hinweis: Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Stand per 31.12.2017





Stadtring  
Trierer Straße  
Lichtstraße



# AKTIVE AIF IN PLATZIERUNG



# ZBI PROFESSIONAL 11

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
ELFTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENT-  
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Gesamtkapital inklusive Agio	15.164.000 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	15.164.000 Euro
Zeichnungen	263
Auszahlung 2017	-
Kumulierte Auszahlungen	-
Stand der Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	2.378.935 Euro
Gewinnverteilung <sup>2</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2018 3 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2019 5 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017



Die Fondsgesellschaft wurde im August 2017 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang Oktober 2017 bis zum 31.12.2017 ein Eigenkapital von ca. 15,16 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält zum Stichtag Beteiligungen an einer Bestandsobjektgesellschaft und einer Handelsgesellschaft.

Der ZBI Professional 11 gewährt den Gesellschaftern Stimmrechte. Hierzu zählt beispielsweise die Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung der Geschäftsführung.

**Auszahlungen:** Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. Diese erfolgen prospektgemäß (3,00 % p. a. bis 2019, 3,50 % p. a. ab 2020, 4,00 % ab 2021, 4,25 % ab 2022, 4,50 % ab 2024 sowie 5,00 % p. a. ab 2026; Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag.

**Objekte:** Der ZBI Professional 11 befindet sich in der Plat-

zierungs- bzw. Investitionsphase. Für den Fonds wurden bis September 2018 bereits zwei Portfolien beurkundet. Der Immobilienbestand beläuft sich auf 446 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 32.809 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit rund 28 % in den alten Bundesländern und Berlin und 72 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 30.06.2018 lag bei den bereits in den Fonds übergegangenen Objekten bei 100 %. Der Vermietungsstand zum Ankaufszeitpunkt der einzelnen Portfolien können auf Seite 31 entnommen werden.

**Mieten:** Zum 30.06.2018 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 7,97 Euro / m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 11 hat bislang noch kein Handelsobjekt veräußert.

<sup>1</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>2</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

# ZBI WOHNWERT

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
WOHNWERT 1 GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Gesamtkapital inklusive Agio	5.072.780 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	2.612.780 Euro
Zeichnungen	45
Auszahlung 2017	36.913 Euro
Kumulierte Auszahlungen	36.913 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	926.089 Euro
Gewinnverteilung <sup>2</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2017 4 % p. a. auf Kommanditkapital  
ab 2018 5 % p. a. auf Kommanditkapital
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017



Titelfoto Fondsprospekt

Die Fondsgesellschaft wurde im November 2016 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang Februar 2017 bis zum 30.06.2018 ein Eigenkapital von ca. 3,58 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der Fonds hält zum Stichtag ein Objekt in Berlin.

Der ZBI WohnWert gewährt den Gesellschaftern Stimmrechte. Hierzu zählt beispielsweise die Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung der Geschäftsführung.

**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 ist das Kommanditkapital.

**Objekte:** Der ZBI WohnWert befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 30 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 2.319 m<sup>2</sup>. Zum 01.09.2018 ging ein weiteres Objekt mit neun Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 590 m<sup>2</sup> in den Fonds über. Die Standorte befinden sich mit rund 80 % in Berlin und 20 % in Nürnberg (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand lag zum 31.12.2017 und zum 30.06.2018 bei 100 %. Der Vermietungsstand zum Ankaufszeitpunkt der einzelnen Objekte können auf Seite 29 entnommen werden.

**Mieten:** Zum 30.06.2018 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,92 Euro / m<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>2</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 10. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.



# AKTIVE AIF IN BEWIRTSCHAFTUNG



# ZBI PROFESSIONAL 7

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
SIEBTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING KG

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	197.690.906 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.946
Auszahlung 2017	4.255.293 Euro
Kumulierte Auszahlungen	19.449.930 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>2</sup>	6.810.121 Euro
Gewinnverteilung <sup>3</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2012 4,0 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2013 7,5 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Komplementärin

Stand per 31.12.2017



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 fünf Handelsgesellschaften beteiligt.

**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, und 6,00 % p. a. ab 2018; Prognose, kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). 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 31.12.2017 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.433 Wohn- und 133 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 176.605 m<sup>2</sup>, per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 2.525 Wohn- und 144 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 185.201 m<sup>2</sup>.

Die Standorte befinden sich mit 20 % in Berlin, 45 % in den alten und 35 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 lag bei 93,83 % und zum 30.06.2018 bei 93,35 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2017 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,78 Euro / m<sup>2</sup>, zum 30.06.2018 sind es 5,76 Euro / m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah geeigneten Objekten betrieben. Im Jahr 2017 erfolgten Handelsaktivitäten, die zu Kaufpreiseingängen in Höhe von 18,75 Mio. Euro führten. Es wurden 4,60 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht. Der Handelsbereich wurde im Jahr 2018 erfolgreich fortgeführt, so dass bis zur Erstellung dieses Berichtes weitere Immobilien mit einem Wert in Höhe von fast 24 Mio. Euro veräußert wurden.

<sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition.

<sup>2</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>3</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13.

# ZBI PROFESSIONAL 8

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
ACHTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENT-  
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Gesamtkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	176.281.832 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	2.274
Auszahlung 2017	3.812.376 Euro
Kumulierte Auszahlungen	12.561.152 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>2</sup>	2.304.681 Euro
Gewinnverteilung <sup>3</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2013 4,0 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2014 7,5 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017

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.

**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.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2017 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.446 Wohn- und 85 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 166.458 m<sup>2</sup>, per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 2.496 Wohn- und 85 Gewerbeeinheiten mit einer



Gesamtfläche von 169.276 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 31.12.2017 lag bei 94,68 % und zum 30.06.2018 bei 93,83 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2017 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,72 Euro / m<sup>2</sup>, zum 30.06.2018 sind es 5,73 Euro / m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von geeigneten Objekten betrieben. Die im Jahr 2017 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf ein Volumen von 0,49 Mio. Euro. Es wurden 0,04 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht. Der Handelsbereich wurde im Jahr 2018 erfolgreich fortgeführt, so dass bis zur Erstellung dieses Berichtes weitere Immobilien mit einem Wert in Höhe von fast 80 Mio. Euro veräußert wurden.

<sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition.

<sup>2</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>3</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

# ZBI PROFESSIONAL 9

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
NEUNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENT-  
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2014
Gesamtkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	207.712.950 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	112.314.850 Euro
Zeichnungen	2.490
Auszahlung 2017	4.482.917 Euro
Kumulierte Auszahlungen	8.105.193 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>2</sup>	21.129.604 Euro
Gewinnverteilung <sup>3</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2015 4,0 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2016 6,5 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017

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.

**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.

**Objekte:** Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2017 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.850 Wohn- und 124 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 139.145 m<sup>2</sup>,



per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 1.857 Wohneinheiten und 125 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 134.419 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit 11 % in Berlin, 45 % in den alten und 44 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 lag bei 94,59 % und zum 30.06.2018 bei 94,73 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2017 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,21 Euro / m<sup>2</sup>, zum 30.06.2018 sind es 6,35 Euro / m<sup>2</sup>.

**Handel:** Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von geeigneten Objekten betrieben. Im Jahr 2017 wurde kein Handelsobjekt im ZBI Professional 9 veräußert. Mit Besitzübergang im Jahr 2018 wurde bis zur Erstellung dieses Berichtes eine Immobilie mit einem Wert von 5,1 Mio. Euro veräußert.

<sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition.

<sup>2</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>3</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.



# ZBI PROFESSIONAL 10

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
ZEHNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENT-  
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2016
Gesamtkapital inklusive Agio	291.266.100 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	163.371.100 Euro
Zeichnungen	3.869
Auszahlung 2017	2.062.188 Euro
Kumulierte Auszahlungen	2.126.247 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	17.850.813 Euro
Gewinnverteilung <sup>2</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2016 4 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2017 6 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017



Die Fondsgesellschaft wurde im August 2015 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang März 2016 bis zum 31.12.2017 ein Eigenkapital von ca. 163 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält zum Stichtag Beteiligungen an vier Bestandsobjektgesellschaften und einer Handelsgesellschaft.

**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 Bewirtschaftungsphase. Zum 31.12.2017 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.498 Wohn- und 83 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 164.189 m<sup>2</sup>, per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 2.714 Wohn- und 85 Ge-

werbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 181.450 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich mit 3 % in Berlin, 61 % in den alten und 36 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 lag bei 93,3 % und zum 30.06.2018 bei 91,8 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2017 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,17 Euro / m<sup>2</sup>, zum 30.06.2018 waren es 6,19 Euro / m<sup>2</sup>.

**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.

<sup>1</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>2</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

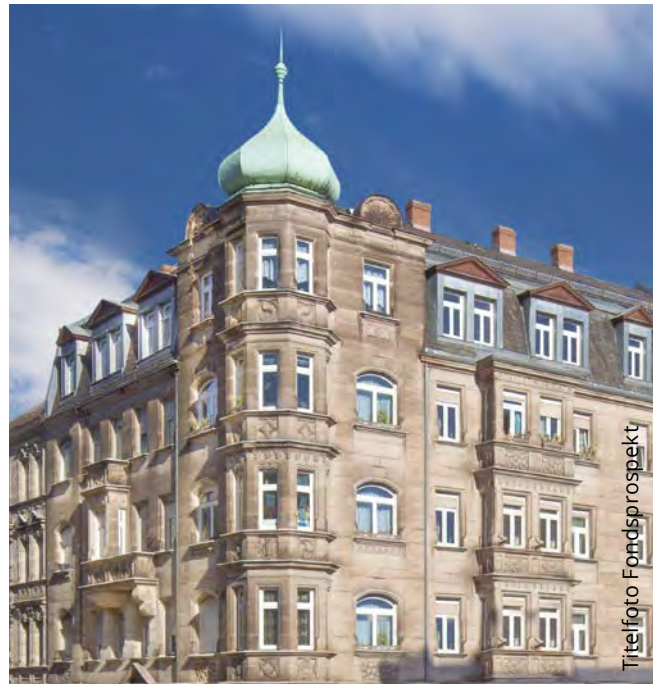
# ZBI REGIOFONDS WOHNEN

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Währung	Euro
Emissionsjahr	2015
Gesamtkapital inklusive Agio	48.279.560 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	32.053.900 Euro
Zeichnungen	649
Auszahlung 2017	1.202.075 Euro
Kumulierte Auszahlungen	1.791.715 Euro
Stand der Liquiditätsreserve <sup>1</sup>	7.941.221 Euro
Gewinnverteilung <sup>2</sup>	

- 1. Schritt / Hurdle Rate  
bis 2014 2 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio  
ab 2015 6 % p. a. auf Kommanditkapital und Agio
- 2. Schritt / Restgewinn  
50 % : 50 % auf die Anleger und die Kapital-  
verwaltungsgesellschaft

Stand per 31.12.2017



Der ZBI Regiofonds Wohnen ist aus einer im Jahr 2012 gegründeten Gesellschaft durch Umfirmierung entstanden. Die Namensänderung wurde im August 2014 im Handelsregister eingetragen. Der Fonds hat seit dem Vertriebsstart im Januar 2015 bis zum 29.02.2016 ein Eigenkapital von ca. 32,05 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. 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.

**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 2017 in der Investitionsphase. Per 31.12.2017 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 264 Wohn- und 12 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtfläche von 19.191 m<sup>2</sup>, per 30.06.2018 umfasste das Portfolio 316 Wohn- und 21 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 23.668 m<sup>2</sup>. Die Standorte befinden sich in Nürnberg (35 %), Fürth (25 %), Pegnitz (14 %), Aschaffenburg (13 %), Schwaig bei Nürnberg (7 %) und Ansbach (6 %); Verteilung nach Nutzfläche.

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 lag bei 91,80 % und zum 30.06.2018 bei 94,24 %.

**Mieten:** Zum 31.12.2017 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,52 Euro / m<sup>2</sup>, zum 30.06.2018 waren es 6,77 Euro / m<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

<sup>2</sup> Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 12. Der Restgewinn der KVG darf 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

# ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN

FONDSGESELLSCHAFT: ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN 1 GMBH & CO. KG

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio <sup>1</sup>	6.220.600 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	111
Auszahlung	(ist erst ab dem 16. Jahr vorgesehen)
Kumulierte Auszahlungen <sup>2</sup>	-
Stand der Liquiditätsreserve <sup>3</sup>	95.602 Euro

Stand per 31.12.2017



Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 3,25 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Kommanditkapital sind konzeptgemäß noch einzuzahlende Raten in Höhe von 1,69 Mio. Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21.07.2013 geschlossen und befindet sich aktuell im siebten Jahr der Ansparphase.

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

**Vermietungsstand (m<sup>2</sup>):** Der Vermietungsstand zum 31.12.2017 lag bei 93,1 % und zum 30.06.2018 bei 96,6 %.

**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.

<sup>1</sup> Stand bei Vollinvestition, inklusive der noch ausstehenden Raten.

<sup>2</sup> Konzeptgemäß werden Auszahlungen nach dem 181. Monat nach Erbringung des Kapitals / Agio geleistet.

<sup>3</sup> Liquidität der Immobilien-Gesellschaft ist enthalten.



# 3

## ANHANG

# 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 (AIF) werden 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 Koordinierung 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 einsammelt, 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 Treuhandkommanditistin 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.

## **Gesamtkapital inklusive Ausgabeaufschlag**

Summe aus dem Eigenkapital (Kommanditkapital), dem Ausgabeaufschlag und den Nominaldarlehen. Das Gesamtkapital wird jeweils zum Zeitpunkt der Vollinvestitionen 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 Professional 5, ZBI Regiofonds Wohnen, ZBI WohnWert, 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 Beteiligungsverhältnis 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.



# GLOSSAR

## **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 / Auszahlungen 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 (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) 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 Haftsumme. 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.

## **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 derselben 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 Asset-Klassen 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 laut 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, 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 Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren marktpreis-

bestimmenden 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 liegenden 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, sodass 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.



# RISIKOHINWEISE

## **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.

## **Interessenkonfliktisiko**

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, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## **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 2017 / 2018

Einzelnachweis auf Seite 70





# IMPRESSUM

## ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1431  
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 Ital

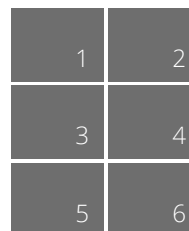
Stand:  
September 2018  
Copyright 2018, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel: Leipzig, Einertstraße, ZBI Professional 11

Seite 4:

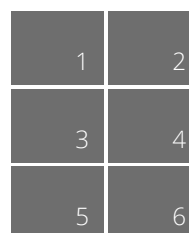
- 1 Ansbach, Triesdorfer Straße, ZBI Regiofonds Wohnen
- 2 Halle, Turmstraße, ZBI Professional 11
- 3 Selmsdorf, Tannenweg, ZBI Professional 7
- 4 Wismar, Fischkarten, ZBI Professional 10
- 5 Fürth, Schwabacher Straße, ZBI Professional 9
- 6 Ansbach, Karolienhof, ZBI Regiofonds Wohnen



Seite 23: Leipzig, Mariannenstraße, ZBI Professional 11  
Seite 37: Barmstedt, Holstenring, ZBI Professional 7  
Seite 44: Magdeburg, Goethestraße, ZBI Professional 9  
Seite 46: Nürnberg, Arnoldstraße, ZBI Professional 9  
Seite 50: Weimar, Lisztstraße, ZBI Professional 8

Seite 69:

- 1 Fürth, Alte Reutstraße, ZBI Professional 9
- 2 Neustrelitz, Markt, ZBI Professional 10
- 3 Berlin, Germaniastraße, ZBI Professional 7
- 4 Wismar, ABC-Straße, ZBI Professional 10
- 5 Wismar, Rabenhof, ZBI Professional 10
- 6 Flensburg, Nikolaus-Matthiesen-Straße, ZBI Professional 10



Bildnachweise gemäß UrhG:  
Porträtfotos:  
Niko Schmid-Burgk

Architekturaufnahmen:  
Vincent Mosch





**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe  
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1431  
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:

