

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Immobilien

ZBI Regiofonds Wohnen 1

ZBI

ÜBERBLICK

Bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Semi-Blindpool-Konzept. Die Fondsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Fondsprospektes ein in Fürth liegendes Startportfolio identifiziert, das sich aus zwei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien zusammensetzt. Das Investitionskonzept sieht nach dem Grundsatz der Risikomischung den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien vor. Anlagegegenstand der Fondsgesellschaft sind vor allem Wohnimmobilien mit einem geringen gewerblichen Anteil. Der Fonds investiert ausschließlich in Deutschland. Als Zielregion wird Nordbayern festgelegt. Die Fondskonzeption sieht den Erwerb mit anschließender langfristiger Bewirtschaftung der Objekte vor. Die steuerliche Konzeption ist vermögensverwaltend. In den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind konkrete Investitionskriterien festgelegt. Über Immobilieninvestitionen entscheidet nach Beratung der Gesellschafterversammlung oder des Anlegerausschusses die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2015	Assetklasse	Immobilien
Fondswährung	EUR	Blind-Pool	nein, semi-Blindpool
Emissionskapital	EUR 20.000.000	Regionale Diversifizierung	Region Nordbayern
Agio	EUR 989.000	Immobilientyp	Wohnimmobilien mit kleinen Gewerbeanteilen (<10%)
Fremdkapital	EUR 18.800.000	Immobilienalter	Bestandsobjekte
Gesamtvolumen (ohne Agio)	EUR 38.800.000	Vermietungsstand	beliebig (Value-Added-Strategie)
Steuerliche Konzeption	Vermögensverwaltend		
BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	EUR	Einkaufsrendite (Prognose)	7,1%-7,5% p.a.
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000	Einnahmen	Objektvermietung
Stückelung	EUR 1.000	Immobilienverwaltung	Inhouse-Lösung
Haftungssumme	10 % der Pflichteinlage	KVG	eigene KVG-Zulassung
Beteiligungsdauer	ca. 11 Jahre	Verwahrstelle	Asservandum Rechtsanwalts GmbH
Nettovermögenszuwachs	6,0% p.a. (Prognose)		

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Managementkompetenz in der Assetklasse Umfassender Due Diligence Prozess Keine Währungsrisiken Attraktive Plan-Standorte (Region Nordbayern) Konservative Kalkulation 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Diversifizierung zwischen Assetklassen Relativ hohe geplante Fremdkapitalquote
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> Anhaltend steigende Nachfrage an Plan-Standorten (Veräußerung) Gute Vermietungsperspektiven aufgrund von Nachfrageüberhang 	<ul style="list-style-type: none"> Risiken aus der Objektveräußerung Verfügbarkeit von geeigneten Objekten Darlehensrisiken Vermietungsrisiken (Leerstand)

FAZIT

Die angestrebte Performance des als Semi-Blindpool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses. Die Anbieterin ist langjährig im Immobilienmarktsegment des Fonds etabliert. Das Marktsegment ist aus gegenwärtiger Sicht als attraktiv zu beurteilen. Die Investitionskriterien sind vergleichsweise weit gefasst. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Verfügbarkeit von geeigneten Objekten. Die konkreten Konditionen der Fremdfinanzierung stehen aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Investition nicht fest. Die im Rahmen der Konzeption getroffenen Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Mietentwicklung, der Leerstandsquote und den Instandhaltung- & Instandsetzungskosten sind als konservativ zu bewerten. Die Vermietung von Wohnimmobilien mit mehreren Mieteinheiten ist in der Regel mit einer höheren Fluktuation und einem erhöhten Verwaltungsaufwand verbunden. Die Erfahrung der ZBI-Gruppe in diesem Aufgabenkomplex kann positiv beurteilt werden. Das Fondskonzept basiert auf der Value-Added-Strategie: Durch Revitalisierung der erworbenen Objekte sollen die Leerstandsquote abgebaut sowie eine nachhaltige Mietanpassung sichergestellt werden. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records bestätigt werden kann. Die wachstumsorientierte Strategie und ein relativ hoher Fremdkapital-Hebel erklären die überdurchschnittliche Rentabilität des Vorhabens.

DG DEXTRO GROUP GERMANY

INVESTITIONS-RATING

A+

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 RK3 **RK4** RK5

ZBI AG
Regiofonds Wohnen 1
 STAND: März 2015

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

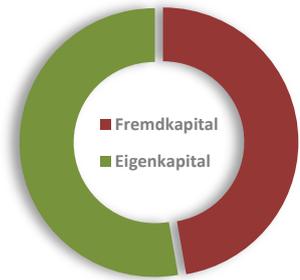
Immobilien

INVESTITIONSPHASE

Zur Angebotseröffnung hat das Fondsmanagement ein Startportfolio in der nordbayerischen Stadt Fürth gesichert. Weitere Objekte sollen sukzessive im Jahr 2015 erworben werden. Die Investitionskriterien sind hinsichtlich der möglichen regionalen Portfolioverteilung sehr konkret gefasst. Kreditaufnahmen sind bis zu einer Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich. Die Beleihungsgrenze entspricht damit dem gesetzlichen Maximalwert. Die Fremdfinanzierungskonditionen wurden noch nicht fixiert, da noch nicht alle Investitionsobjekte identifiziert wurden.

In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio

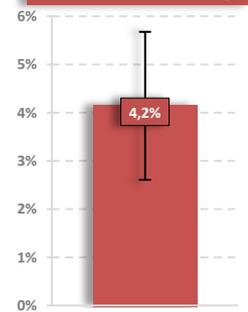
Fremdkapital	47,25%
Eigenkapital	52,75%



BETRIEBSPHASE

Während der Betriebsphase erwirtschaftet die Beteiligungsgesellschaft Erträge aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Die Annahmen der Anbieterin zur Miet- und Immobilienmarktentwicklung sind aus gegenwärtiger Sicht plausibel. Die Annahmen hinsichtlich der Instandhaltungskosten, Vermietungsaufwendungen und Leerstandquoten sind ausreichend konservativ. Die Überschüsse aus der Bewirtschaftung sind zur Finanzierung der laufenden Kosten der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft sowie für die geplanten Auszahlungen an die Gesellschafter der Fondsgesellschaft vorgesehen. Der errechnete durchschnittliche Überschuss berücksichtigt den Einfluss der in diesem Zusammenhang relevanten Risikotreiber (Risikoabschläge) während der Betriebsphase des Fonds ohne Berücksichtigung der abschließenden Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes. Bei der Darstellung der Betriebsphase wurde von einer maximalen Fondslaufzeit mit dem Auflösungsstermin zum 31.12.2025 ausgegangen.

Ø Überschuss in % v. EK o. Agio

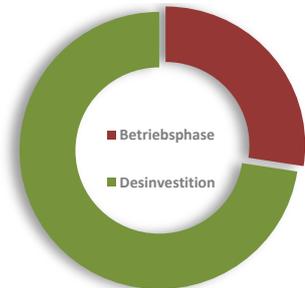


DESINVESTITIONSPHASE

Die geplante Laufzeit des Fonds beträgt rund 10 Jahre ab dem Abschluss der Platzierungsphase. Eine Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes erfolgt zum Ende der geplanten Fondslaufzeit. Anschließende Re-Investitionen sind nicht vorgesehen. Der prognostizierte Anteil der Auszahlungen aus den Desinvestitionserlösen ist dementsprechend hoch.

Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital (excl. Agio)

Betriebsphase	46,07%
Desinvestition	121,94%



DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

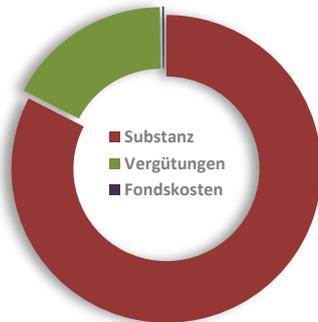
Asset Based Investments

Immobilien

EXTERNE EINFLÜSSE

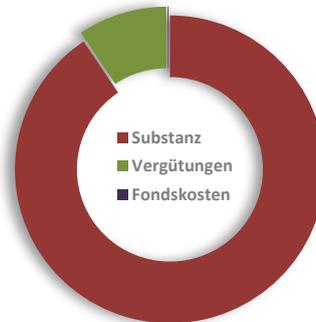
Der Fonds investiert und finanziert in Euro. Die Investitionen erfolgen ausschließlich in Deutschland. Währungsrisiken und Ländertransferrisiken sind daher nicht ersichtlich. Die Performance des Fonds ist wesentlich abhängig von der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Immobilieninvestments von Bedeutung.

MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio

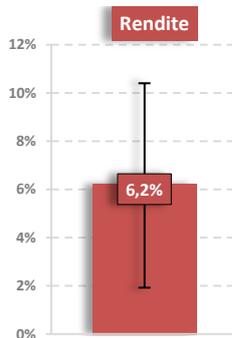
Substanz	86,58%
Vergütungen	13,19%
Fondskosten	0,23%



Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio

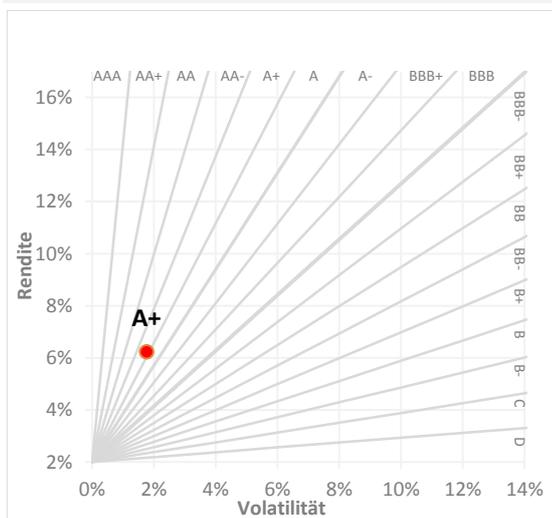
Substanz	92,92%
Vergütungen	6,96%
Fondskosten	0,12%

RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin.

RATING



RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- | | |
|---------------------|---|
| Nachvollziehbarkeit | Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben. |
| Richtigkeit | Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt. |
| Schlüssigkeit | Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf. |
| Angemessenheit | Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen konservativ. |

Laufendes Risikomanagement

- Laufendes Risikomanagement ist vorgesehen. Das Risikomanagementsystem ist angemessen und geeignet. Die Wirksamkeit der Risikomanagementmaßnahmen konnte bestätigt werden.

Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

- Die Leistungsbilanz 2012 liegt vor und listet alle acht bisherige Angebote der Anbieterin auf. Die Vorgängerprodukte sind beinahe identisch konzipiert. Per 31.12.2012 konnte aus den drei aufgelösten Fonds ein durchschnittlicher Nettovermögenszuwachs von über 10% p.a. realisiert werden. Die Erfahrung der Anbieterin kann insgesamt bestätigt werden.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität/Prognoserisiko

- Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt über dem Niveau der Marktvolatilität.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

ERGEBNIS:

RK 1

| RK 2

| RK 3

| **RK 4**

| RK 5

Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Geschlossene Fonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigte Verkaufsprospekt.

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Juli 2014



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Georgi Kodinov