

PERFORMANCE-BERICHT 2015

Werbemitteilung



PERFORMANCE-BERICHT 2015

Vorwort	5
1 Die ZBI Gruppe stellt sich vor	
Leistungsdaten der ZBI Professional Fonds	8
Geschichte	10
Spezialist für deutsche Wohnimmobilien	12
Wesentliche Unternehmen	14
Management	16
Effektives Management	18
Einkauf und Handel	20
Vertrieb und Marketing	21
ZBI Fondsmanagement AG, Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI	22
Management der ZBI Fondsmanagement AG	23
Optimierung und Entwicklung der Fonds-Objekte	24
Merkmale der ZBI Fonds	28
2 PERFORMANCE-BERICHT	
Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen	31
Aufgelöste Alternative Investmentfonds (AIF)/Unregulierte Fonds	32
Aktive Alternative Investmentfonds (AIF)/Publikumsfonds	34
Glossar	46
Risikohinweise	50
Abbildungsverzeichnis, Impressum	55

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise ab Seite 50.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

EXEMPLARISCH: NEUERWERBUNGEN 2015
(Einzelnachweis auf Seite 54)

VORWORT

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

die ZBI Gruppe hat bisher über 12.000 Kunden für ihre Publikumsfonds gewinnen können. Anleger, die an allen ZBI Professional Fonds (1 bis 5) und dem Hannover Grund Wohnportfolio 01 beteiligt waren, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,05 % p.a. freuen. Unsere laufenden ZBI Professional Fonds sowie der ZBI Regiofonds Wohnen zahlen zuverlässig attraktive Beträge an die Anleger aus.* Das Jubiläumsprodukt ZBI Professional 10 ist ganz im Sinne der bisherigen ZBI Professional Linie aufgelegt worden und zeichnet sich wie seine Vorgängerfonds z.B. durch das „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“ und das „Kunde-zuerst-Prinzip“ aus. Die Konzentration auf deutsche Wohnimmobilien wird damit bestätigt, ganz nach dem Leitsatz: „Spezialisten leisten mehr“.

In der Vergangenheit hatten Spar- und Termineinlagen neben Staatsanleihen und Lebensversicherungen einen hohen Stellenwert bei privaten Anlegern. Diese Anlageformen sind aber wegen der vergleichsweise geringen Erträge und des fehlenden Inflationsschutzes zurzeit weniger nachgefragt. Stattdessen suchen die Anleger Investitionsmöglichkeiten in Sachwerten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei nach unserer Einschätzung als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich damit auch für Anleger mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis. Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer sehr guten Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich aktuell als wachstumsstark in Mietentwicklung und Nachfrage erwiesen hat. Die Anlageklasse Wohnimmobilien ist aus unserer Sicht deshalb weiterhin sehr interessant.

Für Investments in Immobilien gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Die bekanntesten sind das Direktinvestment oder die Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds (AIF). Gegenüber dem AIF kann das Direktinvestment einige Unwägbarkeiten

mit sich bringen. Dadurch, dass meist nur ein einziges Mietverhältnis existiert, steht und fällt die Wirtschaftlichkeit der Anlage mit der Zahlungsfähigkeit nur eines Mieters. In den AIF der ZBI Gruppe sind in jedem Fonds grundsätzlich weit über 1.000 Mieterbonitäten vereint, was das Ausfallrisiko für den Einzelnen reduziert. Zudem profitieren die Anleger von folgenden Vorteilen:

- laufende Auszahlungen
- Einstiegsgrößen ab 10.000 Euro
- werthaltige Investments in Sachwertanlagen mit Partizipation an der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Ertragsorientierte breite Streuung durch Wohnobjekte in verschiedenen deutschen Städten.

Unsere AIF unterliegen den regulatorischen Bedingungen des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Fonds werden durch die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Diese Gesellschaft ist für das Portfolio- und das Risikomanagement unserer Fonds verantwortlich. Darüber hinaus steht, wie gewohnt, das Know-how der gesamten ZBI Gruppe zur Verfügung.

Wir bedanken uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern, die uns ihr Vertrauen seit 2002 entgegengebracht haben, und freuen uns auf eine langfristige und weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Erlangen, im Oktober 2016



Dr. Bernd Itl
Vorstand der
ZBI Vertriebs AG



Frank Auzinger
Vorstand der
ZBI Vertriebs AG

* Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 50



Zentral Boden Immobilien AG

10

ZBI

PERFORMANCE-BERICHT 2015

1 DIE ZBI GRUPPE STELLT SICH VOR



UNSERE VISITENKARTE: DIE LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL FONDS*

ZBI Professional Linie	Zeitraum der Platzierung	Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag in Mio. Euro	Laufzeit in Jahren (Ø)	Status	Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	Auszahlung p. a.*
ZBI Professional 1	2002-'04	28,39	3,87 ¹⁾	verkauft	15,50 % ¹⁾	
ZBI Professional 2	2004-'05	35,03	2,48 ¹⁾	verkauft	14,10 % ¹⁾	
ZBI Professional 3	2005-'06	64,29	1,48 (50 %) ²⁾ 7,49 (50 %) ²⁾	verkauft ²⁾	5,50-6,50 % ³⁾	
ZBI Professional 4	2006-'08	198,23	7,22	verkauft ⁴⁾	5,25 % ⁴⁾	
ZBI Professional 5	2008-'10	46,41	3,13 ⁵⁾	verkauft	7,50 % ⁵⁾ 8,99 % ⁵⁾	
ZBI Professional 6	2010-'11	58,06		in Bewirtschaftung		5,00 % ⁶⁾
ZBI Professional 7	2011-'13	85,26		in Bewirtschaftung		5,00 % ⁷⁾
ZBI Professional 8	2013-'14	95,33		in Bewirtschaftung		4,00 % ⁸⁾
ZBI Professional 9	2014-'16	112,35		in Bewirtschaftung/ Investition		4,00 % ⁹⁾
ZBI Professional 10	ab 2016	11,61 ¹⁰⁾		in Platzierung/ Investition		3,00 % ¹¹⁾

* Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Angegebene Auszahlungen sind für die Zukunft prognostiziert (Prognosen sind kein Indikator für künftige Wertentwicklungen). Die ZBI Professional Fonds 6 bis 10 enthalten in den Auszahlungen sowie die ZBI Professional Fonds 3 und 4 in den Durchschnittserträgen prognostizierte Werte. Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 50.

Die durchschnittliche Gesamtrendite nach IRR¹²⁾ der verkauften Fonds beläuft sich auf 8,05 % p. a.

ANMERKUNGEN*

- 1)** Der „Durchschnittsertrag p.a.“ wurde im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 2)** Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf folgende unterstellte Beendigungszeitpunkte: Beendigung von 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung 50 % des eingesetzten Kapitals) und Beendigung der restlichen 50 % zum Dezember 2013 (Rückzahlung 50 % des eingesetzten Kapitals), welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden sind. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum einen für die Anleger Typ A und zum anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 3)** Bis dato wurden neben den laufenden Auszahlungen während des Fondsbetriebs das gezeichnete Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag und zusätzlich 3,00 % der hälftigen Zeichnungssumme an die Anleger zurückgezahlt. Diese Rückzahlung erfolgte u.a. durch den kompletten Verkauf der Bestandsobjekte. Das letzte Handelsobjekt konnte am 19.09.2016 verkauft werden. Geplant ist ein Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern zwischen 5,50 % und 6,50 %. Der Fonds soll im Jahr 2016 nach Verkauf aller Handelsimmobilien liquidiert werden.
- 4)** Der dargestellte „Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern“ stellt einen Planwert dar. Zum 01.01.2014 wurde die Liquidation beschlossen. Mittlerweile sind Kaufverträge für alle Immobilien abgeschlossen. Im Dezember 2014 erfolgte die Rückzahlung von 35 % des gezeichneten Eigenkapitals. Die restlichen 65 % zuzüglich Ausgabeaufschlag von 5,00 % wurden am 30.04.2015 an die Anleger ausgezahlt, so dass das gezeichnete Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag in voller Höhe an die Anleger zurückgezahlt ist. Weiterhin haben die Anleger während der Fondslaufzeit jährlich in 3 Raten laufende Entnahmen von anfänglich 7,00 % p.a. erhalten. Vom Auszahlungszeitpunkt 30.11.2008 bis 30.11.2013 wurden laufende Entnahmen von 4,00 % p.a. ausbezahlt, wobei die Entnahmen zwischen dem 01.08.2010 und dem 31.07.2011 zwischenzeitlich 5,00 % p.a. betragen. Nach Verkauf der letzten Immobilien und nach abgeschlossener Betriebsprüfung ist seitens der Geschäftsführung eine weitere Auszahlung an die Anleger geplant. Mit dieser Auszahlung sollen dann ca. 5,25 % p.a. Ertrag für die Anleger (Musteranleger mit Beitrittsdatum 01.01.2008) erreicht werden. Der Fonds befindet sich in Liquidation.
- 5)** Der „Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern“ wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ (mit laufenden Entnahmen) und für die Anleger Typ „Optimal“ (ohne laufende Entnahmen) berechnet. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 13 Abs. 5 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt, die Vollbeendigung des Fonds wurde zum Dez. 2012 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt. Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Hurdle Rate wurde erreicht. Ab dem 4. Monat nach Einzahlung (Beginn der Verzinsung) berechnet, ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p.a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p.a. (Typ „Optimal“). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.
- 6)** Seit dem 31.05.2012 zahlt der Fonds 5,00 % p.a. aus.
- 7)** Seit dem 31.03.2014 zahlt der Fonds 5,00 % p.a. aus. Gleichbleibende bzw. höhere Auszahlungen sind für die Zukunft prognostiziert.
- 8)** Der Fonds zahlt seit Start der Platzierung 4,00 % p.a. aus.
- 9)** Seit dem 31.03.2016 zahlt der Fonds 4,00 % p.a. aus.
- 10)** Stand 30.06.2016
- 11)** Ab dem 31.03.2017 zahlt der Fonds prognostiziert 4,00 % p.a. aus.
- 12)** 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.

GESCHICHTE DER ZBI GRUPPE

DIE ZBI-KENNZAHLEN DER ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN*

13 aufgelegte Fonds

16.600 Zeichnungen

754 Mio. Euro platziertes Kommanditkapital

14 Jahre Erfahrung im Fondssegment

17 Jahre Erfahrung in Sachwertinvestitionen

1.797 Mio. Euro aufgelegtes Investmentvermögen



* Stand: 30.06.2016

1999 Gründung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG durch den Mehrheitsaktionär und Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Groner

2000 Aufbau des Bauträgergeschäfts, der Sanierung und der Modernisierung von Wohnungen. Ankauf diverser Immobilien für den Eigenbestand

2002 Emission des ZBI Professional 1

2004 Emission des ZBI Professional 2

2005 Emission des ZBI Professional 3

2006 Emission des ZBI Professional 4

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

2008 Emission des ZBI Professional 5

2009 Emission des Hannover Grund WP 01

2010 Emission des ZBI Professional 6

2011 Emission des ZBI Professional 7

2012 Verkauf des ZBI Professional 5

2013 Emission des ZBI Professional 8
Verkauf des ZBI Professional 3 (50%)

2014 Emission des ZBI Professional 9
Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG
Verkauf des ZBI Professional 4
Verkauf des Hannover Grund WP 01

2015 Emission des ZBI Regiofonds Wohnen

2016 Emission des ZBI Professional 10



ZBI, ZENTRALE UND
GESCHÄFTSSTELLEN
Stand: 31.08.2016

SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN – DER ERFOLGS- BAUSTEIN FÜR DEN FONDSANLEGER

Die ZBI Gruppe ist ein erfahrener Partner für Anleger im Segment deutsche Immobilien. Der Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit liegt bereits seit 2002 im Bereich der geschlossenen Wohnimmobilienfonds. Das ursprünglich von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG ausgehende Fondsgeschäft wurde im Zuge der Marktregulierung durch Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches in die Hände der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe, gelegt, die eigens für die Verwaltung der sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF) gegründet wurde.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat die Möglichkeit hausintern auf die Ressourcen der ZBI Gruppe zurückzugreifen, die über eine große Expertise in ihren jeweiligen Tätigkeitsbereichen verfügt.

Die ZBI Gruppe gilt am Markt als verlässlicher und erfahrener Initiator. Um attraktive Immobilien zu vergleichsweise günstigen Konditionen zu akquirieren, bietet das langjährig gewachsene Netzwerk Zugang zu exklusiven Offerten. Die ZBI Gruppe erreichen jährlich eine Vielzahl an interessanten Immobilienangeboten, die sorgfältig geprüft und bewertet werden. Nur wenige dieser Objekte genügen den hohen qualitativen Anforderungen der Fonds. Nach erfolgreich bestandener Ankaufsprüfung werden diese Investments gekauft. Die Alternativen Investmentfonds profitieren von dem Ertrag der sorgfältig selektierten und erworbenen Immobilien.

Das nachhaltig erfolgreiche Geschäftsmodell der ZBI Professional Linie sieht den Einkauf von Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotential in den großen deutschen Ballungszentren und guten bis mittleren Lagen vor. In der Investitionsphase der AIFs wird der Immo-

lienbestand kontinuierlich auf ca. 2.000 Wohneinheiten erhöht und mögliche Wertsteigerungspotentiale gehoben. Am Ende der Laufzeit der Fonds, die bei ca. sechs bis acht Jahren liegt, wird angestrebt, die Objekte mit Gewinn zu veräußern. Bisherige Ergebnisse für die Anleger liegen bei den fünf verkauften Fonds zwischen ca. 5,25 % p.a. und 15,50 % p.a. (Durchschnittsertrag vor Steuern).

Die ZBI Gruppe bietet zudem Kapitalanlegern, die z. B. unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen sachwertbezogenen Altersversorgung bzw. -absicherung investieren möchten, mit dem unmittelbaren Erwerb von Wohnimmobilien eine Vermögensanlage in Form von bestehenden Eigentumswohnungen mit einer entsprechenden Mietrendite an.

KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE

Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Ausführendes Organ für die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)
- Verantwortung für die Fondsverwaltung und das Portfolio-Management
- Durchführung des Risikomanagements
- Überwachung des Liquiditätsrisikos

Vertrieb und Marketing

- Anlegerfreundliche Produktsteuerung
- Wichtige Informationen an die Anleger und Vertriebspartner
- Kontinuierliche Steigerung der Kundenzufriedenheit
- Öffentlichkeitsarbeit

Immobilieneinkauf

- Selektion von Kaufangeboten
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Unterstützung des Ankaufsprozesses

Immobilienhandel

- Vorschlag der Verkaufsstrategie
- Unterstützung des Verkaufsprozesses
- Vermarkten der Handelsimmobilien

WESENTLICHE UNTERNEHMEN DER ZBI GRUPPE

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG OBJEKTFINANZIERUNG

Dienstleistungs-
Gesellschaften

Kapitalverwaltungs-
Gesellschaft

Bestands-/ Investitions-
Gesellschaften

Bauträger-
Gesellschaft

ZBI VERTRIEBS AG

- Vertrieb von Fondsprodukten
- Vertrieb von Eigentums-
wohnungen

ZBI FONDSMANAGEMENT AG

- Von der BaFin zugelassene
Kapitalverwaltungsgesell-
schaft (KVG)

DIB AG

- Beteiligungen und
Investitionen in Bestands-
wohnungen

ZBI WOHNEN GMBH

- Bauträgersgeschäft
- Projektentwicklung
- Neubau
- Maßnahmen der
Sanierung/Modernisierung

ZBI DIENSTLEISTUNGS AG

- Immobilienankauf
- Immobilienverkauf

ZBI INVEST AG

- Beteiligungen und Investiti-
onen in Bestandswohnungen

ZBVV GMBH

- Vermietung
- Verwaltung

HMV AG

- Hausmeisterservice

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

„Ein Dach über dem Kopf zu haben, zählt zu den wichtigsten Grundbedürfnissen des Menschen. Was liegt somit näher, als dieses Fundament auch für die Vermögensanlage zu nutzen? Während börsennotierte Wertpapiere oder Währungen oftmals hohe Volatilitäten aufweisen, gilt der deutsche Markt für Wohnimmobilien als sehr beständig und wird oft als sicherer Hafen gesehen.“

(Peter Groner)

Wohnen – ein existenzielles Gut

Die ZBI versteht sich seit der Gründung als Spezialist für deutsche Wohnimmobilien. Dazu bedarf es der Erfahrung auf einer Vielzahl von Kompetenzfeldern. In diesem Sinne haben wir das Unternehmen entwickelt und mit ihm unsere Angebote laufend verbessert. Dabei betrachten wir unsere Arbeit stets selbstkritisch, um sicher sein zu können, nach bestem Wissen und Gewissen das uns anvertraute Kapital zu verwalten.

Unterschiedliche Aufgaben werden im Sinne einer effizienten Unternehmensstruktur von Einzelunternehmen wahrgenommen, die Wichtigsten haben wir auf der linken Seite exemplarisch benannt. – Diese bilden das stabile Gerüst der ZBI Gruppe.

Die ZBI gilt als zuverlässiger Investor. Termingerechte Zahlungen des jeweiligen Kaufpreises sowie pünktliche Auszahlungen gehören für uns zur Selbstverständlichkeit eines Unternehmens, welches das Wort „Boden“ nicht nur im Namen, sondern diesen auch unter den Füßen hat. Die ZBI, die Zentral Boden Immobilien Gruppe, versteht sich als bodenständig im besten Sinne. Sie prüft stets den Markt und das Umfeld, um zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Investitionen zu tätigen. Eine positive Resonanz erfährt die ZBI auf den Gesellschafterversammlungen. Viele Anleger schätzen das familiengeführte Haus insbesondere wegen der Kundennähe.



Peter Groner

Aufsichtsratsvorsitzender und Gründer der ZBI Zentral Boden Immobilien AG

DAS MANAGEMENT DER ZBI GRUPPE*



Dr. Bernd Ital

Vorstandsvorsitzender
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Fonds und Finanzen

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



Mark Münzing

Vorstand
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Objektbewertung,
Einkauf und Objektfinanzierung

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

* ohne Bauträgermaßnahmen und KVG



Thomas Wirtz (FRICS)

Vorstand
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Immobilienvertrieb und Ausland

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 Sal. Oppenheim wechselte, wo er zuletzt als Managing Director und Head of Real Estate Industries maßgeblich zuständig war. Im Anschluss daran war er als Managing Director für den Aufbau eines Real Estate Investment Banking Teams für einen auf Mid Caps spezialisierten Dienstleister verantwortlich. Vor seinem Eintritt in die ZBI Gruppe Ende 2014 leitete Herr 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.



Frank Auzinger

Vorstand
ZBI Vertriebs AG
Vertrieb und Marketing

Der ausgebildete Bankkaufmann arbeitet seit 1989 in der Finanzbranche und hat über 20 Jahre als Mitarbeiter einer deutschen Großbank vermögende Privatkunden und Firmenkunden bei Immobilieninvestitionen und Immobilienfinanzierungen beraten. Zuletzt war er bei einem renommierten Münchner Emissionshaus erfolgreich im Vertrieb für geschlossene Publikums- und Spezialfonds tätig. Zusätzlich zu seiner Bankausbildung absolvierte er den Zertifikatsstudiengang Certified Alternative & Real Estate Investment Manager der Frankfurt School of Finance & Management und ist geprüfter Finanzanlagenfachmann IHK.

EFFEKTIVES MANAGEMENT & ZUVERLÄSSIGE AUSZAHLUNGEN

Die ZBI Gruppe arbeitet dank ihrer straffen Organisationsstruktur und ihrer kurzen Entscheidungswege sehr effektiv. Sie handelt im Sinne der Anleger mit dem Ziel der größtmöglichen Rentabilität des eingesetzten Kapitals.

Zuverlässigkeit in der täglichen Arbeit und Pünktlichkeit der Zahlungsströme stehen an erster Stelle.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsphase werden Bestandsimmobilien gehalten und Mieteinnahmen generiert. Den Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber, im wesentlichen Kosten der Hausverwaltung, Zinsen für die aufgenommenen Darlehen, Fondsverwaltung sowie Kosten für die Neuvermietung bzw. Kosten, um die Substanz zu erhalten oder zu verbessern. Der Saldo aus den Einnahmen und Ausgaben der Immobilien bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Anleger (Gesellschafter). Etwaige zu bedienende Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften müssen durch die KVG berücksichtigt werden, um stets die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Die KVG achtet insbesondere darauf, dass während der Bewirtschaftungsphase keine Auszahlungen aus der Liquiditätsrücklage erfolgen, sondern aus den erwirtschafteten Überschüssen, die vornehmlich aus dem laufenden Cash Flow erfolgen.

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

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



Dr. Bernd Ital

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

AUSZAHLUNGEN DER EINZELNEN FONDS*

ZBI Professional 6	SOLL	IST	Anmerkungen
2010	3,00 %	3,00 %	
2011	3,50 %	3,50 %	
2012	5,00 %	5,00 %	
2013	5,00 %	5,00 %	
2014	5,00 %	5,00 %	
2015	6,00 %	5,00 %	Im Hinblick auf erforderliche Investitionen in den Objektbestand werden die Auszahlungen seit 2015 weiterhin in Höhe von 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals und Ausgabebauschlags vorgenommen.
ZBI Professional 7	SOLL	IST	Anmerkungen
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 %	
ZBI Professional 8	SOLL	IST	Anmerkungen
2013	4,00 %	4,00 %	
2014	4,00 %	4,00 %	
2015	4,00 %	4,00 %	
ZBI Professional 9	SOLL	IST	Anmerkungen
2014	2,00 %	0,00 %	Die Platzierungsphase startete im November 2014. Zum Auszahlungstermin 30.11.2014 waren ausschließlich Einzahlungen der Treuhandkommanditistin vorhanden. Es erfolgte daher keine prognosegemäße Auszahlung von 2,00 %.
2015	3,00 %	3,00 %	
ZBI Regiofonds Wohnen	SOLL	IST	Anmerkungen
2015	3,00 %	3,00 %	

*Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

EINKAUF UND HANDEL ALS BASIS UNSERES ERFOLGS

Einkauf und Handel der ZBI Gruppe haben maßgeblichen Anteil an der Erfolgsbilanz. Die konkrete Immobilieninvestition wird nach Beratung von Investitionsvorschlägen mit den Investoren im Rahmen von Gesellschafterversammlungen bzw. dem Anlegerausschuss durch die KVG entschieden.

Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass von den bisher zehn aufgelegten ZBI Professional Fonds bereits fünf wieder verkauft werden konnten. Zusätzlich zu der Einlage sind den Anlegern der Ausgabeaufschlag (Agio) und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.

Der Immobilieneinkauf

Aufgrund des weitreichenden Netzwerks aus Maklern, Banken, Insolvenzverwaltern und Immobilienbestandshaltern erreichen im Jahr ca. 3.000 Kaufangebote die ZBI Gruppe. Aus diesem Angebot werden nur wenige Immobilien den hohen Ansprüchen gerecht. Insofern durchlaufen die Kaufofferten ein Selektions- und Filtersystem, welches durch ein Team von Immobilienspezialisten der ZBI Gruppe gesteuert wird.

Der Immobilienhandel

Teil der Anlagepolitik der ZBI Professional Fonds ist es, mit einer Handelsstrategie (An- und Verkauf) zusätzliche Erträge zu generieren. Hier sollen sowohl der Ankauf von Objekten unter Marktpreisniveau als auch der kurzfristige Wiederverkauf innerhalb von ein bis zwei Jahren erreicht werden. Die Rahmenbedingungen für die Handelsaktivitäten sind günstig, da viele institutionelle wie auch private Kapitalanleger nicht zuletzt wegen des derzeitigen Zinsniveaus Investitionen in Wohnimmobilien anstreben.



Mark Münzing

„Im Einkauf liegt der Gewinn.“



Thomas Wirtz

„Der Immobilienhandel liefert einen wichtigen Deckungsbeitrag in der Bewirtschaftungsphase der Fonds.“

ZBI VERTRIEBS AG: FÜR DIE ANLEGER AUF WACHSTUMSKURS

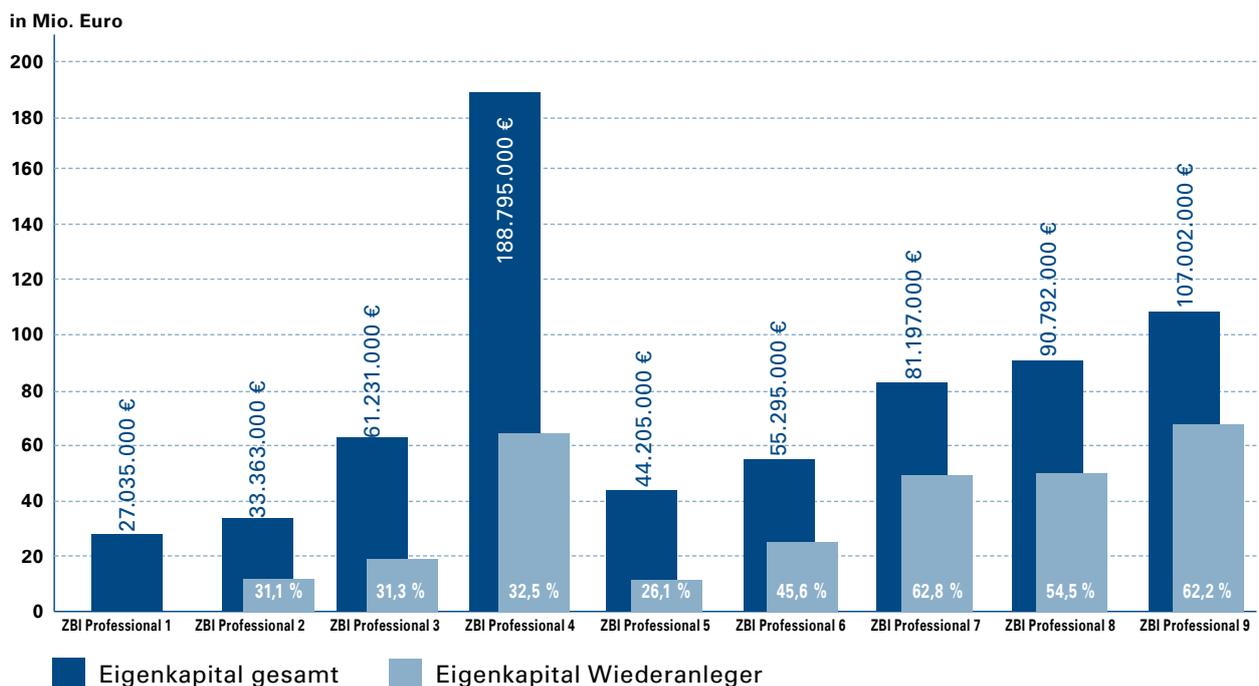
Unser Ziel ist die Entwicklung und permanente Verbesserung von anlegerfreundlichen und attraktiven Produkten. Wir informieren unsere Anleger regelmäßig über die ZBI Gruppe und unsere Produkte sowie den Immobilienmarkt und die wirtschaftlichen Trends. Wir legen großen Wert auf Kundenzufriedenheit. Ein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

Bis zum 31.12.2015 wurden mehr als 700 Mio. Euro an Kommanditkapital aller ZBI Fonds eingeworben. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut für ein Produkt der ZBI entschieden haben und uns ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert. Gemessen am Kommanditkapital der ZBI Professional Fonds 6 bis 9 beläuft sich die Quote der Wiederanleger auf Werte von 45 % bis 62 %. Insbesondere das stabile Asset – deutsche Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen – mit dem soliden Cash-Flow aus den Mieterträgen gibt den Ausschlag für unsere Kunden bei der Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der zuverlässige Kapitalrückfluss eine wichtige Rolle.



Frank Auzinger

„Wir verfolgen den Anspruch, unseren Kunden eine nachhaltige und rentable Form der Vermögensanlage in realen Werten anbieten zu können.“



KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, ZBI FONDSMANAGEMENT AG

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

Rechtsgrundlagen und Aufgaben

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

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

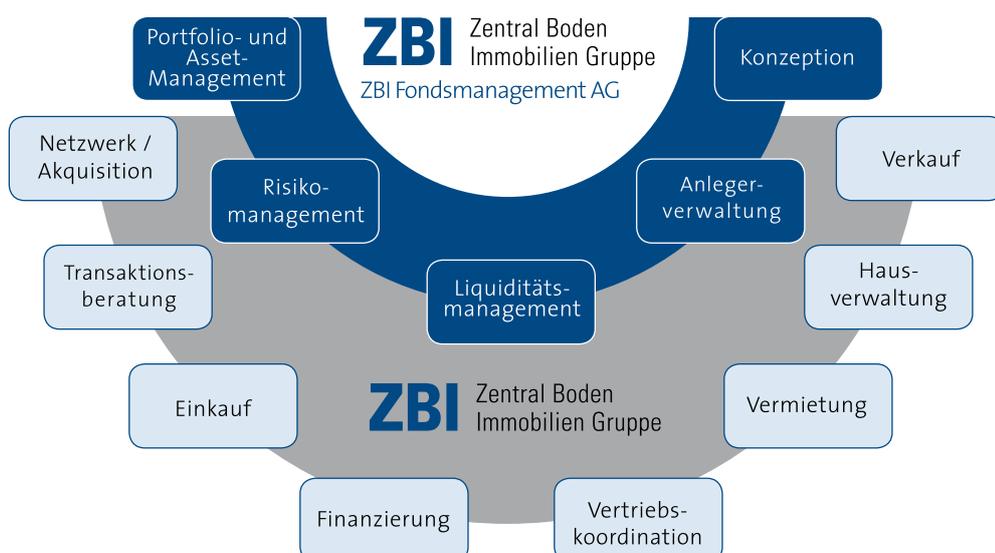
Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Aufsicht der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie gehören ebenfalls zu den Aufgaben der KVG.

Verantwortlichkeit der KVG

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

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

Bestimmte Aufgaben und Funktionen können von der KVG durch Auslagerungsverträge an externen Spezialisten, z. B. aus der ZBI Gruppe, übertragen werden. Nachfolgend sollen die bestehenden und möglichen Vertragspartner und deren Expertise, vorgestellt werden.



Die ZBI Fondsmanagement AG (mit Volllizenz der BaFin) hat die Möglichkeit, die Unternehmen der ZBI Gruppe zu beauftragen, um Synergieeffekte zu Gunsten der Anleger optimal nutzen zu können.

DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG



Dirk Meißner

Vorstandsvorsitzender

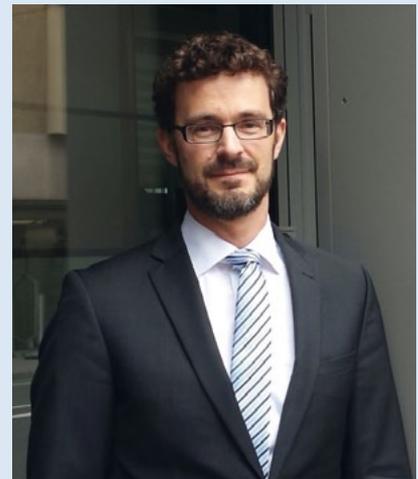
Der gelernte Immobilienkaufmann und -fachwirt war einige Jahre in Führungspositionen sowie als Unternehmensberater für die Immobilienwirtschaft tätig, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Vermietung und Verwaltung. Seit Ende 2005 war er zunächst als Berater Asset Management/Einkauf für 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 AG für das Immobilienmanagement und ab Januar 2014 als Vorstand Portfolio-Management der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe. Im April 2016 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der ZBI Fondsmanagement AG berufen.



Michiko Schöller

Risiko-Management
Anlegerverwaltung

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



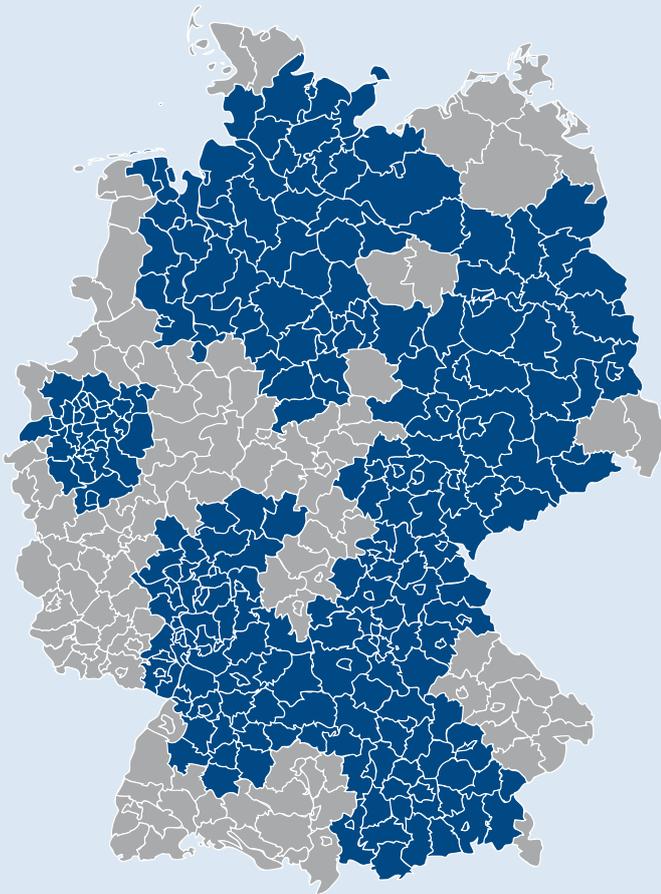
Carsten Schimmel

Asset Management
Property Management

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

OPTIMIERUNG DER FONDSOBJEKTE

DAS ANFORDERUNGSPROFIL DER KVG - INVESTITIONSSTANDORTE IN DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK



■ Fokussierte Investitionsschwerpunkte

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich ab dem Jahr 2000 sehr robust. Besonders die Finanzkrise seit 2008 hat auf den deutschen Immobilienmarkt und insbesondere den Wohnungsmarkt eher eine stabilisierende Wirkung gehabt. Dies zeigt sich recht deutlich in der Historie der Performance/den Renditen der ZBI Professional Fonds. Insbesondere der Bestandsimmobilienmarkt zählt nach Einschätzung der ZBI Fondsmanagement AG weiterhin zu einer der attraktivsten Assetklassen sowie einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit für die private Vermögensoptimierung und -verwaltung.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Sie liegen zum einen in der gegenüber anderen Anlageformen vergleichsweise geringen Volatilität. Zum anderen darin, dass sowohl die Nachfrage nach Wohnraum sowie Immobilien- und Mietpreise seit Jahren steigen. Für die Verknappung von Wohnraum in den Städten sorgte u. a. die Landflucht der vergangenen Jahre. Aktuell tragen das Phänomen der sinkenden Bewohnerzahlen pro Haushalt, das niedrige Zinsumfeld und die anhaltend gute Situation am deutschen Arbeitsmarkt zu einer insgesamt erhöhten Nachfrage nach Immobilien bei. (Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 50).

Demzufolge sucht die KVG vor allem in Mittel- und in Großstädten bzw. in Ballungsräumen samt Peripherien nach geeigneten Investments für ihre Publikums-AIF. Die derzeitigen Hauptinvestitionsstandorte befinden sich z. B. in Berlin, Dresden, Erfurt, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Jena, Leipzig, Magdeburg, Rostock, Wiesbaden und der Metropolregion Nürnberg. An diesen Standorten investiert die KVG in Immobilien/Immobilienportfolios (Asset Deals) und Gesellschafteranteilen (Share Deals) mit dem Schwerpunkt wohnwirtschaftlicher Nutzung. Die KVG ist bei ihren Geschäftspartnern für eine schnelle, transparente und zuverlässige Abwicklung bekannt.

EIGENE VERWALTUNG DER FONDS-OBJEKTE

Das Team der ZBI Gruppe bewirtschaftet an 11 Standorten mit mehr als 270 Mitarbeitern aktuell über 14.500 Wohn- und Geschäftseinheiten. Das gesamte Transaktionsvolumen beläuft sich auf über 3,7 Mrd. Euro.

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

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



■ Verwaltungseinheiten nach Ländern
Stand 31.08.2016

Bayern	ca. 900
Berlin/Brandenburg	ca. 5.700
Nordrhein-Westfalen	ca. 2.800
Sachsen	ca. 1.600
Sachsen-Anhalt	ca. 1.700
Thüringen	ca. 700
Sonstige (Baden-Württemberg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein)	ca. 1.100

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG, WICHTIGE OPTION DER WERTSTEIGERUNG

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

Ausschlaggebend für den Erwerb einer Immobilie ist nicht zwingend der Vielfältigkeit (Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis), sondern vielmehr das ggf. vernachlässigte Potential bzw. die Höhe der Wertsteigerungsmöglichkeiten einer jeden Immobilie. Der Ankaufspreis wird daher für sich betrachtet und unter Berücksichtigung der Markteinschätzung eines externen Gutachters geprüft. Oftmals sind es demzufolge nicht zwingend die äußerlich attraktivsten Immobilien, sondern jene, die durch Wertsteigerung zu lukrativen Investments für die Anleger werden können. Die KVG bündelt ihre Stärken mit über 25 fachlich qualifizierten Mitarbeitern. Diese verantworten nach höchsten Ansprüchen den Ankauf der Fondsimmobilen, die Fondsverwaltung, das Risikomanagement und die dazugehörigen wertsteigernden Maßnahmen, damit die prognostizierten Fondsergebnisse realisiert werden können.

Hierbei bedient sich die KVG gruppeninterner Spezialisten, die es verstehen auch große Herausforderungen

professionell zu meistern. Kurze Entscheidungswege, eine zuverlässige Betreuung sowie Kosteneinsparungen durch Synergien sind die Folge.

Der Anleger profitiert von einem erstklassigen und professionellen Management, das seine Expertise bereits



Sanierungsbeispiel Kronach, ZBI Professional 6, Abbildung links: 2011, rechts: nach Sanierung 2013

mehrfach unter Beweis gestellt hat. Auch werden teilweise leerstehende Objekte günstig eingekauft, um die Wohneinheiten zu sanieren und neu zu vermieten. Einer der wichtigsten Bausteine im Zusammenhang mit der Sanierung ist die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung dieser Tätigkeiten. Nach erfolgreicher Umsetzung der vorgenannten Punkte ist der Mehrwert für den Fonds und gleichermaßen für den Anleger geschaffen.



MERKMALE DER ZBI FONDS

Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als vergleichsweise stabile Vermögensanlage.*

Ihr Partner, die ZBI Fondsmanagement AG als KVG - die Spezialistin für geschlossene bzw. offene Investmentvermögen und deutsche Wohnimmobilien

Die ZBI Fondsmanagement AG als Teil der ZBI Gruppe kann das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer großen nationalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners anbieten. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB leistet einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz.

Breite Streuung

Die Streuung des Vermögens ist eine wichtige Regel bei der Geldanlage. Die ZBI Professional Fonds investieren in eine Vielzahl von Wohnimmobilien in verschiedenen Ballungszentren. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Ertragschancen für Sie erhöht werden. Unser ZBI Regiofonds Wohnen beispielsweise hat seinen Investitionsfokus auf die Metropolregion Nürnberg ausgerichtet, um den Anlegern ein Investment in einer aufstrebenden Region zu ermöglichen.

Als Anleger beraten Sie mit**

Die Anleger bzw. der Anlegerausschuss beraten die KVG beim Einkauf der Fondsimmobilien und geben mit ihrem Votum eine Auswahlempfehlung ab.

Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

Zuerst müssen alle Zusagen für die Anleger erfüllt sein, insbesondere die geplante Kapitalkontenverzinsung vor Steuern, erst danach partizipiert die ZBI Gruppe/KVG - gemeinsam mit den Anlegern - am Veräußerungsgewinn. Dies bedeutet eine hohe Motivation für die Fondsverwalterin zur bestmöglichen Bewirtschaftung des Fonds.

Prognostizierte Rendite-Bestandteile (vor Steuern) während der Laufzeit bzw. zum Laufzeitende:

- Auszahlungen (zwei bis drei jährliche Auszahlungstermine)
- Auffüllung der Auszahlung bis zur vertraglich festgelegten Kapitalkontoverzinsung (z.B. ZBI Professional 10; 6,00 % p. a. ab 2017 und der ZBI Regiofonds Wohnen; 6,00 % p. a. ab 2015)
- eine hälftige Gewinnbeteiligung aus den die Kapitalkontenverzinsung überschreitenden Gewinnen.

Exemplarisch: ZBI Professional 9, Rostock, Kösters Hof

Rückerstattung des Ausgabeaufschlages**

Der Ausgabeaufschlag ist gewinnberechtigt, wird verzinst und soll nach der Auflösung der Fonds zurückerstattet werden.

Bisherige Leistungen/Mehrfachzeichner

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Professional Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Beim ZBI Professional 9 liegt diese bei über 60 %.

Bisherige Leistungen für die Anleger

Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass von den bisher zehn aufgelegten ZBI Professional Fonds bereits fünf wieder verkauft werden konnten. Zusätzlich zu der Einlage sind den Anlegern Ausgabeaufschlag und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.

* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 50. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden

** Betrifft die ZBI Professional Linie

ZBI PERFORMANCE-BERICHT

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

The ZBI logo is displayed in large, bold, grey letters on a glass wall. The letters are three-dimensional and have a slight shadow. The background shows a modern office interior with red armchairs and a glass partition.

AKTIVES UND AUFGEÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN*

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN	
Aktive Investmentvermögen	7
Durchschnittsalter	3,28 Jahre
Zeichnungen	7.593
Aktuell verwaltetes Investmentvermögen	576.966.529 Euro
Aktuell verwaltetes Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	315.208.000 Euro
Auszahlungen in 2015	11.081.600 Euro (3,52 %)
Auszahlungen insgesamt	29.024.872 Euro (9,21 %)
AUFGEÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN	
Aufgelöste Investmentvermögen	6
Durchschnittliche Laufzeit	5,5 Jahre
Aufgelöstes Investmentvermögen	1.112.275.953 Euro
Zeichnungen	7.820
Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	356.840.000 Euro
Gesamtrückflüsse inklusive Schlusszahlung**	503.060.088 Euro
Durchschnittliche Rendite p. a. (IRR, \emptyset nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen)***	8,05 %
** Die Schlussabrechnungen ZBI Professional 3, 4 und Hannover Grund stehen noch aus *** Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 8/9 Anmerkung 12)	

*Stand 31.12.2015

AUFGELÖSTE UNREGULIERTE FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	Währung	Emissions-jahr	Verkauf im Jahr	Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag	Gesamtkapital inklusive Ausgabeaufschlag
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2002	2007	28.385.750 Euro	91.155.750 Euro *
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG	Euro	2004	2007	35.030.150 Euro	110.886.400 Euro *
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2005	2013-'16	64.291.550 Euro	182.456.721 Euro *
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i.L.	Euro	2006	2014-'16	198.233.750 Euro	531.119.186 Euro *
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2008	2012	46.413.750 Euro	132.975.150 Euro *
Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i.L.	Euro	2009	2014	2.316.800 Euro	4.301.800 Euro *

Zeichnungen	Gesamtmittelrückfluss vor Steuern (EK ohne Agio)	Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	Anmerkungen
530	165,14 %	15,50 % **	* Stand bei Vollinvestition ** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9, Anmerkung 1)
676	139,99 %	14,10 % **	* Stand bei Vollinvestition ** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9, Anmerkung 1)
1.290	134,95 % **	5,50-6,50 % ***	* Stand bei Vollinvestition ** Inkl. prognostizierter Auszahlungen 2016 *** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9, Anmerkung 3)
4.320	142,75 % **	5,25 % ***	* Stand bei Vollinvestition ** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015 und prognostizierter Auszahlungen 2016 *** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9, Anmerkung 4)
955	128,77 %	„Klassisch“ 7,50 %** „Optimal“ 8,99 % **	* Stand bei Vollinvestition ** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 8/9, Anmerkung 5)
49	119,82 % **	4,39 % ***	* Stand bei Vollinvestition ** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015 und 2016 *** Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag vor Steuern handelt es sich um die Summe aller Kapitalrückflüsse (exklusive Einlage und Agio) an die Anleger, bezogen auf die durchschnittliche Haltedauer. Die durchschnittliche Haltedauer wurde ermittelt unter Zugrundelegung der tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und -höhen (monatsgenaue Berechnung) und einem unterstellten Beendigungszeitpunkt, welcher sich auf die Rückzahlung der Einlagen in Höhe von 65 % zum Juli 2014 und 35 % zum April 2015 stützt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

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

Zentral Boden



ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN

Fondsgesellschaft	
ZBI Vorsorge-Plan Wohnen 1 GmbH & Co. KG	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	6.220.600 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	111
Auszahlung (sind erst ab dem 16. Jahr vorgesehen)	
Kumulierte Auszahlungen	–
Kumulierte Tilgung**	548.493 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	125.261 Euro



Titelmotiv Fondsprospekt

* Stand bei Vollinvestition, inklusive der noch ausstehenden Raten

Stand per 31.12.2015

** Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 3,25 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Kommanditkapital sind offene Raten in Höhe von 2.146.900 Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21.07.2013 geschlossen und befindet sich aktuell im fünften Jahr der Ansparphase. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios beteiligen.

Objekte: Es wurden ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohnhaus in Erfurt rechtskräftig erworben. Insgesamt bewirtschaftet der Fonds 37 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.367 m².

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 lag bei 97,50 %.

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 Ansparphase sowie der Ruhephase sollen den Gesellschaftern jährlich 5,00 % p.a. des Kommanditkapitals und der Ausgabeaufschlag prognosegemäß ausgekehrt werden.

ZBI PROFESSIONAL 6

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2010
Gesamtkapital inklusive Agio*	152.706.041 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	58.058.750 Euro
Zeichnungen	1.278
Auszahlung 2015	2.907.072 Euro
Kumulierte Auszahlungen**	12.600.123 Euro
Kumulierte Tilgung**	26.589.131 Euro
Stand der Liquiditätsreserve**	5.553.375 Euro



Titelmotiv Fondsprospekt

* Stand bei Vollinvestition

** Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten

Stand per 31.12.2015

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2010 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 58 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag und hält Beteiligungen an vier Bestandsgesellschaften und zwei Handelsgesellschaften. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

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

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter geleistet. Zum Termin 30.11.2010 erfolgte die erste Auszahlung in Höhe von 3,00 % p. a., zum 30.11.2011 wurden die Auszahlungen auf 4,00 % p. a. und seit 31.05.2012 auf 5,00 % p. a. erhöht. 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 31.12.2015 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.245 Wohn- und 59 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 155.302 m², per 30.06.2016 umfasste das Portfolio 2.213 Wohn- und 58 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 153.124 m². Die Standorte befinden sich mit rund 21 % in Berlin, 55 % in den alten und 24 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Zum 31.12.2015 betrug der Vermietungsstand 91,30 % und zum 30.06.2016 92,80 %.

Mieten: Zum 31.12.2015 betrug die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, 5,35 Euro/m², zum 30.06.2016 sind es 5,41 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2015 eingegangenen Verkaufspreise beliefen sich auf ein Volumen in Höhe von rund 10,6 Mio. Euro. Diese Verkäufe erfolgten im Rahmen von Portfolioverkäufen bzw. Privatisierungsmaßnahmen in den Jahren 2013-2015. Insgesamt wurden 37,1 Mio. Euro Verkaufserlöse und 4,5 Mio. Euro (vor Steuern) Handelsergebnisse für den Fonds erzielt.

ZBI PROFESSIONAL 7

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	197.690.906 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.944
Auszahlung 2015	4.256.518 Euro
Kumulierte Auszahlungen**	10.934.270 Euro
Kumulierte Tilgung**	20.116.210 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	14.225.633 Euro



Titelmotiv Fondsprospekt

* Stand bei Vollinvestition

** Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten

Stand per 31.12.2015

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 zehn Handelsgesellschaften beteiligt.

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

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

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

Objekte: Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2015 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.402 Wohn- und 131 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 175.176 m², per 30.06.2016 umfasste das Portfolio 2.333 Wohn- und 132 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 171.341 m². Die Standorte befinden sich mit 25 % in Berlin, 29 % in den alten und 46 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 lag bei 92,60 % und zum 30.06.2016 bei 92,00 %.

Mieten: Zum 31.12.2015 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,66 Euro/m², zum 30.06.2016 sind es 5,71 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2015 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf ein Volumen von 35,1 Mio. Euro. Es wurden 7,4 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht. Ein Teilumsatz in Höhe von 1,5 Mio. Euro ist noch nicht abgerechnet, da dies erst nach Abschluss der Privatisierungsmaßnahme erfolgt.

ZBI PROFESSIONAL 8

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Gesamtkapital inklusive Agio*	176.281.832 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	2.273
Auszahlung 2015	3.378.632 Euro
Kumulierte Auszahlungen**	4.951.091 Euro
Kumulierte Tilgung**	12.488.174 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	20.882.084 Euro



Titelmotiv Fondsprospekt

* Stand bei Vollinvestition

** Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten

Stand per 31.12.2015

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

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

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

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

Objekte: Die Investitionsphase ist nahezu abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2015 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.049 Wohn- und 52 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 138.060 m², per 30.06.2016 umfasste das Portfolio 2.224 Wohn- und 58 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 149.116 m². Die Standorte befinden sich mit rund 31 % in Berlin, 19 % in den alten und 50 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 lag bei 95,80 % und zum 30.06.2016 bei 96,10 %.

Mieten: Zum 31.12.2015 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,52 Euro/m², zum 30.06.2016 sind es 5,56 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2015 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf ein Volumen von 25,85 Mio. Euro. Es wurden 4,53 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht.

ZBI PROFESSIONAL 9

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2014
Gesamtkapital inklusive Agio	134.354.100 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	80.274.100 Euro
Zeichnungen	1.683
Auszahlung 2015	411.385 Euro
Kumulierte Auszahlungen	411.385 Euro
Kumulierte Tilgung*	136.125 Euro
Stand der Liquiditätsreserve*	6.189.521 Euro



Titelmotiv Fondsprospekt

* Tilgung und Liquidität der Bestands- und Handelsgesellschaften sind enthalten

Stand per 31.12.2015

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 drei Bestandsobjektgesellschaften und zwei Handelsgesellschaften.

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

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

Objekte: Die Investitionsphase ist nahezu abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2015 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.104 Wohn- und 61 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 80.506 m², per 30.06.2016 umfasste das Portfolio 1.169 Wohneinheiten und 87 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 88.429 m². Die Standorte befinden sich mit 35,80 % in Berlin, 42,95 % in den alten und 21,25 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 lag bei 95,60 % und zum 30.06.2016 bei 95,50 %.

Mieten: Zum 31.12.2015 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,19 Euro/m², zum 30.06.2016 sind es 6,20 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 9 hat bislang noch kein Handelsobjekt veräußert.

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



ZBI Professional 9: Hagen, Lange Straße

ZBI PROFESSIONAL 10

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2016
Eigenkapital inklusive Agio	11.607.250 Euro
Zeichnungen	255



Titelmotiv Fondsprospekt

Stand per 30.06.2016

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2015 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang März 2016 bis zum 30.06.2016 ein Eigenkapital von ca. 12 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält derzeit Beteiligungen an einer Bestandsobjektgesellschaft und einer Handelsgesellschaft.

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

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

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

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

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

Objekte: Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Für den Fonds wurde bereits ein Portfolio mit 12 Objekten beurkundet. Der Nutzen-/Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich zum Jahreswechsel 2016/2017.

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



ZBI Professional 10: Nürnberg Burgstraße

ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Fondsgesellschaft	
ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2015
Gesamtkapital inklusive Agio	11.225.000 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	8.725.000 Euro
Zeichnungen	304
Auszahlung	100.980 Euro
Kumulierte Auszahlungen	100.980 Euro
Kumulierte Tilgung	32.990 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	939.024 Euro



Stand per 31.12.2015

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

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

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

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten erstmals Auszahlungen prospektgemäß (3,00 % p.a. in 2015, 4,00 % p.a. ab 2016, von 4,25 % p.a.

in 2018 jährliche Steigerung um 0,25 % auf 5,00 % p.a. ab 2024, 6,00 % p.a. ab 2025 (Prognose/kein Hinweis für künftige Wertentwicklung). Basis der Auszahlungen ist das Kommanditkapital.

Objekte: Der ZBI Regiofonds Wohnen befindet sich bis Ende 2016 in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Per 31.12.2015 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 73 Wohn- und 7 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtfläche von 6.508 m², per 30.06.2016 umfasste das Portfolio 96 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 8.022 m². Die Standorte befinden sich in Nürnberg (29,12 %) und Fürth (70,88 %; Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2015 lag bei 74,14 % und zum 30.06.2016 bei 89,17 %

Mieten: Zum 31.12.2015 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,92 Euro/m², zum 30.06.2015 sind es 6,65 Euro/m².

Handel: Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.



ZBI Regiofonds Wohnen: Nürnberg, Bärenschanzstraße

GLOSSAR

Ausgabeaufschlag

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

AIF

Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur 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.

Altfonds

Nicht reguliertes Investmentvermögen.

Anlageobjekt

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobilien-Gesellschaften sind die Immobilien-Gesellschaften das Anlageobjekt. Sollte es entgegen der derzeitigen Planung zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommen, wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

Anleger

Als Anleger werden mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar als im Handelsregister eingetragene Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligte 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 ausgezahlt. 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.

Fondsgesellschaft

Die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhänderin als Treugeber beteiligt sind.

Fondsvolumen

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

Gesamtkapital inklusive Ausgabeaufschlag

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

Gesamtrückfluss

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

Hurdle Rate

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

Immobilien-Gesellschaft

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

Immobilienhandel

Mit Ausnahme des ZBI Professional 5, ZBI Regiofonds Wohnen, Hannover Grund und Vorsorge-Plan Wohnen sieht die Fondskonzeption vor, neben der Bewirtschaftung von Immobilien über Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH den An- und Verkauf von Immobilien zu betreiben und daraus Erträge für den Fonds zu erzielen.

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 ist 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 sind 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 Verlustvortragskonto zur Verbuchung von Verlusten.

Kapitalkontoverzinsung

Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für den Ausgabeaufschlag geführt. Der Stand dieses Kontos ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/ Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/ 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 obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

Kommanditist

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

Kommanditkapital

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

Kumulierte Tilgung

Ist die Differenz zwischen dem ausbezahlten Nominaldarlehen und dem Darlehenseffektivstand zum 31.12.2015.

Liquidationserlös

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

Liquiditätsreserve

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

Nettoinventarwert

(NIW; auch Net Asset Value, NAV). Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis der selbigen als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

Platzierungsphase

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

Publikums-AIF

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

Totalgewinn

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

Verkaufspreis

Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios lt. Kaufvertrag.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermitt-

lung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verlustvortragskonto

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

Verrechnungskonto

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

RISIKOHINWEISE

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

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

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

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

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

Risikoprofil

Eine Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden.

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

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

Risikohinweise (Auszüge)

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

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

Risiken der Beteiligung

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

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

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

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

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

Finanzierungsrisiken

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

Platzierungsrisiko

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

Risiko abweichender Planprognose

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

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

Eingeschränkte Verfügbarkeit

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

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

Haftungsrisiko

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

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

Marktrisiko

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

Interessenkonfliktrisiko

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

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht, neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabebauschlag, 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 kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

EXEMPLARISCH: NEUERWERBUNGEN 2016
(Einzelnachweis nächste Seite)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel: Magdeburg, Turmschanzenstraße, für ZBI Professional 9

Seite 4:

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

- 1 Rostock, Budapester Straße, für ZBI Professional 9
- 2 Falkensee, Spandauer Straße, für ZBI Professional 9
- 3 Berlin, Ackerstraße, für ZBI Professional 9
- 4 Rostock, Wollenweberstraße, für ZBI Professional 9
- 5 Düsseldorf, Kölner Landstraße, für ZBI Professional 9
- 6 Berlin, Perleberger Straße, für ZBI Professional 9
- 7 Wuppertal, Gerdastraße/Im Springen, für ZBI Professional 9
- 8 Leipzig, Voigtstraße, für ZBI Professional 9
- 9 Berlin, Seestraße, für ZBI Professional 9
- 10 Rostock, Klosterbachstraße, für ZBI Professional 9
- 11 Rostock, Kösters Hof, für ZBI Professional 9
- 12 Rostock, Kossfelder Straße, für ZBI Professional 9

Seite 53:

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

- 1 Halle, Leipziger Straße, für ZBI Professional 9
- 2 Nürnberg, Volprechtstraße, für ZBI Professional 10
- 3 Nürnberg, Bärenschanzstraße, für ZBI Regiofonds Wohnen
- 4 Pinneberg, Wittekstraße, für ZBI Professional 9
- 5 Werder a. d. Havel, Am Weinberg, für ZBI Professional 9
- 6 Halle, Beesener Straße, für ZBI Professional 9
- 7 Rellingen, Eichenplatz, für ZBI Professional 9
- 8 Hannover, Podbielskistraße, für ZBI Professional 9
- 9 Hagen, Lange Straße, für ZBI Professional 9
- 10 Quickborn, Dorotheenstraße, für ZBI Professional 9
- 11 Kiel, Königstraße, für ZBI Professional 9
- 12 Hannover, Hildesheimer Straße, für ZBI Professional 9

Bildnachweise gemäß UrhG:

Portraitfotos der Vorstandsmitglieder:
Michael Sommer (Ital, Meißner, Münzing, Schöllner, Wirtz)
Roger Pfarr (Auzinger)

Architekturaufnahmen:
Vincent Mosch

IMPRESSUM

ZBI Vertriebs AG
Goethestraße 23
91054 Erlangen

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

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13916

Internet: www.zbi-ag.de

Redaktion:
Frank Auzinger/Dr. Bernd Itäl

Stand:
Oktober 2016
Copyright 2016 ZBI Vertriebs AG

Überreicht durch:

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
Vertriebs AG

ZBI Vertriebs AG
Goethestraße 23
91054 Erlangen

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

E-Mail: service@zbi-ag.de
Internet: www.zbi-ag.de



Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen

Mitglied im bsi
(Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen)