

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.
ZEHNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Werbemitteilung



Impressum

ZBI Vertriebs AG
Goethestraße 23
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1414
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1500
E-Mail: service@zbi-ag.de

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13916

Internet: www.zbi-ag.de

Redaktion:
Dr. Bernd Itai

Titelbild:
Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI PROFESSIONAL 9,
Rostock, Budapester Straße 72

Bildnachweise auf Seite 43

Stand:
April 2016
Copyright 2016
ZBI Vertriebs AG

INHALT

Vorwort	5
1 Die Gründe für Ihre Beteiligung	7
10 Gründe für den ZBI PROFESSIONAL 10	9
ZBI Kennzahlen der Anlageklasse deutsche Wohnimmobilien	10
2 Das Angebot im Überblick	13
Prognosen	18
3 Der Markt für Wohnimmobilien	24
4 Ihr Partner, die ZBI Gruppe	26
Kernkompetenzen der ZBI Gruppe	27
Interview mit Peter Groner	28
„ALLES-AUS-EINER-HAND-KONZEPT“	31
Vorstand der ZBI Gruppe	32
Kapitalverwaltungsgesellschaft	34
Einkauf und Handel	35
Vertrieb und Marketing	36
5 Investitionsbeispiele	38
6 Risikohinweise	40

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise auf Seite 42.



Zentral Boden Immobilien AG

10

VORWORT

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

mit dem vorliegenden Kurzprospekt möchten wir Ihnen Gelegenheit geben, sich über unser neues Produkt der PROFESSIONAL Linie, den ZBI PROFESSIONAL 10 zu informieren.

Die ZBI Gruppe hat bisher über 10.000 Kunden für ihre Publikumsfonds gewinnen können. Unsere laufenden ZBI PROFESSIONAL Fonds und auch der neue ZBI REGIO-FONDS 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 z. B. durch das „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“ und durch das „Kunde-zuerst-Prinzip“ aus. Die ausschließliche Beschäftigung mit deutschen Wohnimmobilien wird damit aus unserer Sicht bestätigt, ganz nach dem Leitsatz: „Spezialisten leisten mehr“.

In der Vergangenheit hatten Spar- und Termineinlagen neben den Staatsanleihen und Lebensversicherungen einen hohen Stellenwert bei privaten Anlegern. Diese Anlageformen sind aber wegen der geringen Erträge und des fehlenden Inflationsschutzes zurzeit weniger erfolgreich. Stattdessen suchen die Anleger zu Recht Investitionsmöglichkeiten in Sachwerte 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 bedeuten.

* Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 40

Dadurch, dass meist nur ein einziges Mietverhältnis existiert, steht und fällt die Wirtschaftlichkeit der Anlage mit der Zahlungsfähigkeit nur eines Mieters. In einem ZBI PROFESSIONAL Fonds sind über 1.000 Mieterbonitäten vereint, was das Ausfallrisiko für den Einzelnen reduziert. Beim ZBI PROFESSIONAL 10 profitieren die Anleger auch von folgenden weiteren Vorteilen:

- laufende, prognostizierte Auszahlungen von 3,00 % ansteigend bis 5,00 % p. a.
- geringe Einstiegsgrößen ab grundsätzlich 25.000 Euro
- werthaltige Investments in Sachwertanlagen mit Partizipation an der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- breite Streuung der Basis des Ertrages durch Wohnobjekte in verschiedenen deutschen Städten mit dem Schwerpunkt Berlin

Der ZBI PROFESSIONAL 10 unterliegt den regulatorischen Bedingungen des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Fonds werden durch unsere eigene, von der BaFin zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Diese Gesellschaft ist – nach den gesetzlichen Regelungen zum Anlegerschutz – 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 entgegengebracht haben und freuen uns auf eine langfristige und weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Erlangen, im April 2016



Dr. Bernd Ital
Vorstand der
ZBI Vertriebs AG



Frank Auzinger
Vorstand der
ZBI Vertriebs AG



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Berlin, Grüntaler Straße

1 DIE GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Eckdaten der Beteiligung	
Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds):	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG):	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag; die KVG ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren
Prognostizierte Auszahlungen*:	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2016, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen
Fondslaufzeit:	Bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist
Kommanditkapital:	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal), Platzierungsgarantie über 10 Mio. Euro durch die ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Auszahlungstermine:	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*:	Max. 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2016, sowie ab dem 01.01.2017 6,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem 4. auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*:	167,70 %; entspricht einem durchschnittlichen Ertrag von 6,83 % p. a. vor Steuern (Prognose)

*Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 8, Erfurt, Jonny-Schehr-Straße

10 GRÜNDE FÜR DEN ZBI PROFESSIONAL 10

1. Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

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

2. Ihr Partner

Die ZBI Fondsmanagement AG ist der ausgewiesene Spezialist für Ihre Sachwertanlage „Deutsche Wohnimmobilie“. Gemeinsam mit der ZBI Gruppe deckt sie das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen ab. Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz (Performance Bericht 2014)*. Von 10 aufgelegten Fonds der PROFESSIONAL Reihe wurden bereits 5 verkauft. Aktuell bewirtschaftet die ZBI rund 18.000 Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei ca. 1,6 Mrd. Euro.

3. Breite Streuung

Der ZBI PROFESSIONAL 10 investiert in Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Metropolregionen. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen für Sie erhöht werden.

4. Rendite-Bestandteile (Prognose)

Während der Fondslaufzeit

- prognostizierte Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3,00 % p. a. (2016) bis auf 5,00 % p. a. ansteigend (01.01.2022)

Nach Auflösung des Fonds (soweit ausreichende Gewinne erzielt werden):

- Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung bis auf 6,00 % p. a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2017
- Gesamtmittelrückfluss von 167,70 %, entspricht einem durchschnittlichen Ertrag vor Steuern von 6,83 % p. a. (Prognose)
- Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

5. Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger muss am Ende der Fondslaufzeit die von ihm geleistete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (6,00 % ab 01.01.2017) zurück erhalten, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

6. Rückerstattung des Ausgabeaufschlags

Der Ausgabeaufschlag ist gewinnberechtig, wird verzinst und im Rahmen der Liquidation des Fonds plangemäß zu 100 % zurückerstattet.

7. Als Anleger beraten Sie mit

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

8. Mehrfachzeichner

Die bisherigen Anleger sind mit den ZBI PROFESSIONAL Fonds sehr zufrieden, so dass sie sich oft an den Nachfolgefonds beteiligen. So stieg die Wiederanlagequote von Fonds zu Fonds kontinuierlich auf über 60 %, bezogen auf das Kommanditkapital.

9. Performance Bericht

Anleger, die sich an den bisher fünf verkauften Fonds der ZBI PROFESSIONAL Reihe beteiligt haben, konnten sich an einer attraktiven Gesamtrendite erfreuen.*

10. Ausgezeichnete Leistung

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



* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 40. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

ZBI KENNZAHLEN DER ANLAGEKLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN*

16 Jahre

Erfahrung in
Sachwertinvestitionen

13 Jahre

Erfahrung im
Fondssegment

12

aufgelegte Fonds

635 Mio. Euro
eingeworbenes
Kommanditkapital

14.119
Zeichnungen

1.573 Mio. Euro
aufgelegtes
Investitionsvermögen



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Rostock, Kösters Hof

2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Zielgruppe und Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die potentiellen Investoren sollen über ein grundlegendes Verständnis bezüglich des angebotenen Investmentvermögens verfügen. Grundsätzlich wird dem Investor die Überprüfung der Auswirkungen einer Beteiligung für seine Person in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen rechtlichen und/oder steuerlichen Berater dringend empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot aufgrund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Investoren eignet, die bereits über Kapitalanlageerfahrung und eine erhöhte Risikobereitschaft verfügen. Es sollte sich bei dieser unternehmerischen Beteiligung nicht um die einzige Kapitalanlage des Anlegers handeln; dieser sollte seine Beteiligung vielmehr im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie mit einem langfristigen Anlagehorizont vornehmen. Das Beteiligungsangebot richtet sich, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher vorausgesagt werden können, an Investoren, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Erträge aus der Beteiligung angewiesen sind und auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Dies bedeutet, dass der angesprochene Investorenkreis sich in einer wirtschaftlichen Situation befinden sollte, innerhalb derer ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Anlegers führen würde.

Adressaten des vorliegenden Beteiligungsangebots sind neben den die vorstehenden Kriterien erfüllenden Privatanlegern auch semiprofessionelle und professionelle Anleger im Sinne des KAGB, insbesondere institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungsunternehmen oder Kreditinstitute.

Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und daher aktuell nicht gestattet.

Darüber hinaus ist das Investmentvermögen so konzipiert, dass kein Anleger, der dem US-amerikanischen Steuerrecht unterliegt, Anteile zeichnen kann.

Immobilien als Anlageobjekte

Das Investmentvermögen darf insbesondere in Sachwerte in Form von Immobilien investieren. Unter Immobilien sind insbesondere Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Gewerbeimmobilien in Deutschland zu verstehen. Investitionen erfolgen mittelbar durch Immobiliengesellschaften oder unmittelbar durch Direktwerb der jeweiligen Immobilie.

Anlagestrategie

Es ist die Anlagepolitik des ZBI PROFESSIONAL 10, Immobilien mittelbar zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Eine solche mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Immobiliengesellschaften. Anlageziel des ZBI PROFESSIONAL 10 ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie Erträge zu generieren. Darüber hinaus erlauben der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft auch die unmittelbare Investition in Immobilien.

Innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn wird die Risikostreuung des AIF sichergestellt. Der Grundsatz der Risikomischung beinhaltet insoweit, dass die KVG im Rahmen der für den AIF getätigten Investitionen eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Dies kann dadurch erfolgen, dass in mindestens drei verschiedene Sachwerte investiert wird und diese sich wertmäßig im Wesentlichen gleich verteilen. Eine Streuung des Ausfallrisikos kann aber auch bei einer Investition in nur ein Objekt gewährleistet sein, soweit dieses beispielsweise an eine hinreichende Anzahl verschiedener Mieter vermietet ist. Die Portfolios der bisherigen Fonds der PROFESSIONAL Linie umfassten jeweils mehr als 1.000 Wohneinheiten.

Die Investition gemäß den in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen wird nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und bis zum Beginn der Liquidationsphase des AIF, eingehalten werden. In dessen Anschluss folgt die Bewirtschaftungsphase, in welcher – parallel zur fortlaufenden Handelstätigkeit – durch die Vermietung der Immobilien Einnahmen erzielt werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Investitionskriterien

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unmittelbar und/oder mittelbar in Immobilien angelegt.

- Ziel der Fondsgesellschaft ist es, Investitionen in der Anlageklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals zu tätigen.
- Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 55 % des Wertes des AIF wird in Wohnimmobilien investiert.
- Mindestens 5,00 % des Wertes des AIF wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt.
- Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen als auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.
- 100 % des investierten Kapitals in Immobilien wird in Vermögensgegenstände mit Belegenheitsort Bundesrepublik Deutschland angelegt. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in einem Umkreis von 50 km um solche Städte gelegen sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 250.000 Euro angelegt.
- Eine Investition erfolgt dabei in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („Neubauten“) und Bestandsgebäude/Altbauten. Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.
- Bei Investitionen in Anteile an Immobiliengesellschaften wird mindestens 60 % des investierten Kapitals in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB investiert werden, an denen die Fondsgesellschaft sodann mindestens 80 % der Anteile oder Aktien halten wird.

Objektauswahl

Die KVG wählt Objekte entsprechend den Anlagekriterien des Fonds aus. Soweit ein Anlegerausschuss gebildet wird, kann dieser die KVG beim Einkauf der Fondsimmobilen beraten und durch Abgabe eines Votums eine Auswahlempfehlung aussprechen. Es müs-

sen die Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages und der in den Anlagebedingungen genannten Kriterien erfüllt sein, damit potentielle Anlageobjekte zur Vorlage in der Gesellschafterversammlung bzw. an den Anlegerausschuss gelangen. Die Entscheidung über einen Ankauf erfolgt schließlich durch die KVG, welche in Abstimmung mit der Verwahrstelle eine Ankaufsprüfung durchführt. Ergibt diese ein positives Ergebnis, wird der Ankaufprozess angestoßen.

Mindestbeteiligung

Der Betrag der Mindestbeteiligung liegt bei 25.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag; die Geschäftsführung ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Kommanditkapital und Zeichnungsfrist

Das einzuwerbende Kommanditkapital soll planmäßig 40 Mio. Euro betragen und kann auf bis zu 200 Mio. Euro aufgestockt werden. Das öffentliche Angebot für Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend BaFin) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2016. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2017 verlängern.

Auszahlung

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird.

„Kunde-zuerst-Prinzip“

Das „Kunde-zuerst-Prinzip“ der ZBI PROFESSIONAL LINIE sieht vor, die Gewinnanteile bei Liquidation des Fonds bevorrechtigt an die Investoren auszukehren. Aus den Ergebnissen werden – ausreichende Erlöse vorausgesetzt – zunächst die Einlage und der Ausgabeaufschlag zurückgezahlt. Ein darüber hinausgehender Gewinn wird



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Berlin, Heinrich-Mann-Straße

dazu verwendet, die in den Anlagebedingungen vorgesehene Kapitalkontenverzinsung (Hurdle Rate) von 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2016 und 6,00 % p. a. ab dem 01.01.2017 zu erfüllen. Erst danach erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft Anteile am Gewinn. Dies bedeutet eine hohe Motivation für die Fondsverwalterin (KVG) zur bestmöglichen Bewirtschaftung des ZBI PROFESSIONAL 10.

Rückerstattung des Ausgabeaufschlags

Der Ausgabeaufschlag ist gewinnberechtigt, wird verzinst und nach der Liquidation des Fonds (neben der geleisteten Kommanditeinlage) plangemäß zu 100 % zurückerstattet.

Beteiligungsdauer

Die Beteiligungsdauer beträgt sechs Jahre ab Ende der Zeichnungsfrist; die Gesellschafter können durch Gesellschaftsbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.

Besteuerung

Der ZBI PROFESSIONAL 10 wird gewerblich tätig, so dass der jeweilige Anleger ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Nachschusspflicht und Haftung

Anleger, die sich als Kommanditisten an dem AIF beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 10 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung kann unter bestimmten Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage an diesen zurückzahlt. Soweit durch entsprechende Verluste und/oder Auszahlungen die Kapitalkonten des Anlegers unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme sinken, haftet der Anleger maximal in Höhe des dort eingetragenen Betrages. Vor Tätigung der zu der vorstehend geschilderten wiederauflebenden Haftung des Anlegers führenden Auszahlung ist unter Hinweis darauf sowohl die Zustimmung des Anlegers wie auch der Treuhänderin einzuholen. Im Rahmen der Regulierung geschlossener Fondsgesellschaften durch Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches wurde eine Nachschusspflicht generell ausgeschlossen.

Mitbestimmungsrechte der Anleger

Die ZBI PROFESSIONAL Linie gewährt den Anlegern grundsätzlich bestimmte Mitwirkungsrechte. Hierzu zählt die Einbindung in Entscheidungen über den Ankauf der Fondsimmobilien. Entweder die Gesellschafter selbst oder ein aus ihren Reihen gewählter Anlegerausschuss berät die KVG darüber, welche Immobilien für den eigenen Fonds angekauft werden. Die KVG schlägt Objekte vor, die die Vorprüfung bestanden haben und informiert mit Bildmaterial, Berichten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Nach einer entsprechenden Auswahlempfehlung der Anleger werden die Objekte abschließend in der technischen, kaufmännischen, rechtlichen und steuerlichen Due Diligence geprüft. Sofern die Due Diligence ein positives Ergebnis erzielt, keine sonstigen Gründe gegen eine Aufnahme der jeweiligen Immobilie in den Fonds vorliegen und die KVG sowie die Verwahrstelle den Ankauf freigeben, kann im darauf folgenden Notartermin der Ankauf der Immobilie vollzogen werden.

Verwahrstelle

Bei der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Die Verwahrstelle hat unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Zusammenfassung

Der ZBI PROFESSIONAL 10 bietet in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Der Anleger kann von der Expertise der KVG als Teil der ZBI Gruppe profitieren. Die langjährige Erfahrung im Wohnimmobilienbereich sowie der ganzheitliche Service rund um die Immobilie machen die KVG zum vertrauensvollen Partner und den ZBI PROFESSIONAL 10 zu einer attraktiven Anlage.



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 7, Magdeburg, Wolfenbütteler Straße

PROGNOSEN

Prognoserechnung

Bei einem Rechenbeispiel mit einem Anlagebetrag von 100.000 Euro prognostizieren wir den Erfolg dieser Kapitalanlage. Hierbei wurden die geplanten Ausschüttungen (Entnahmen), die Kapitalkontoverzinsung sowie die anteiligen Gewinne berücksichtigt.

Prognose pro 100.000 Euro Kommanditanteil

Zahlungseingänge	176.086 Euro
Abzüglich eingesetztes Kapital	-105.000 Euro
Überschuss vor Steuern	71.086 Euro
Überschuss (in %) des eingesetzten Kapitals	67,70 %
Linear p. a. vor Steuer ¹⁾	6,83 %

Erläuterungen

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszuzahlenden Überschüsse (vor Steuern) beträgt gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 176.086 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 71.086 Euro, der insgesamt 67,70 % des vom Anleger eingesetzten Kapitals entspricht. Der Gesamtüberschuss wird durch die Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) des Anlegers auf die Einkünfte aus der Beteiligung gemindert.¹⁾ Die Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p. a. ermittelt sich anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2016 und 2017 sowie bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Es wird unterstellt²⁾, dass bis Ende der planmäßigen Fondslaufzeit das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss ggf. an die Kommanditisten ausbezahlt wird. Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer

unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 9 Jahren und elf Monaten – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 6,83 % p. a. Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Beachtung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist jedoch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg der Vermögensanlage in der Prognoserechnung ausgegangen wurde.

Darstellung der Auszahlungen

Die folgenden Darstellungen stellen zusammenfassend die geplanten laufenden Auszahlungen in den Jahren 2016 bis 2025 des geplanten normalen Verlaufs dar. Es wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem ZBI PROFESSIONAL 10 stets eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung der Fondsgesellschaft verbleibt.

Prognostizierte Auszahlungen

3,00 % p. a. ab dem 01.01.2016

4,00 % p. a. ab dem 01.01.2017

5,00 % p. a. ab dem 01.01.2022

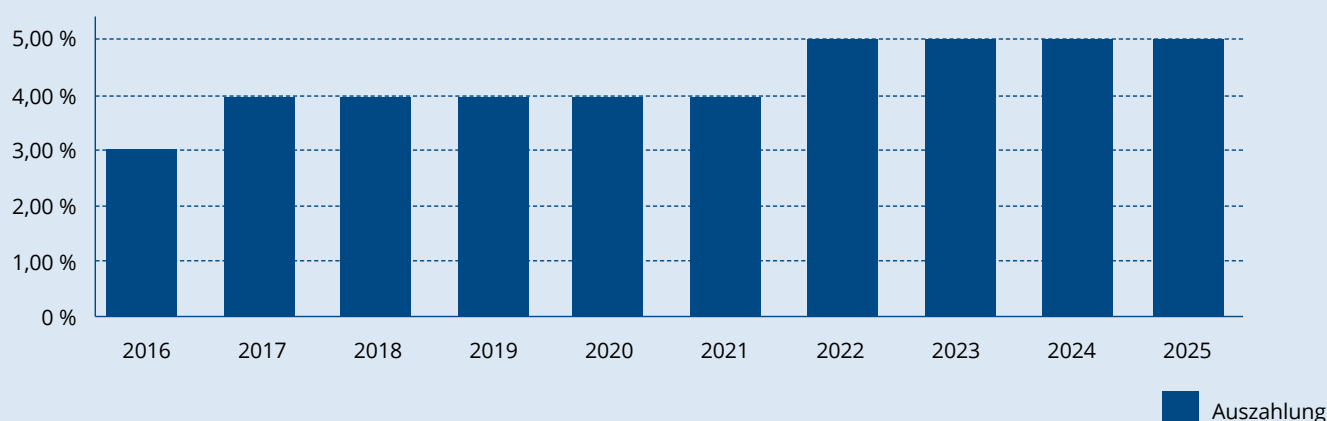
Auszahlungstermine

31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres

¹⁾ Siehe Verkaufsprospekt "Steuerliche Grundlagen" ab Seite 86.

²⁾ Die Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vor Steuer. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder längstens bis zum 31.12.2017 verlängern. Frühere Wertentwicklungen, ebenso wie Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des ZBI PROFESSIONAL 10.

Auszahlungen (Prognose)



Steuerliches Ergebnis ZBI PROFESSIONAL 10 (Prognose auf Ebene der Fondsgesellschaft in Euro)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Steuerliches Ergebnis gesamt	-1.899.069	-164.100	-67.375	346.489	1.904.837	927.084	1.354.136	1.620.310	239.636	22.939.056
Steuerliches Ergebnis gesamt in % des EK (ohne Ausgabeaufschlag)	-4,75 %	-0,41 %	-0,17 %	0,87 %	4,76 %	2,32 %	3,39 %	4,05 %	0,60 %	57,35 %

Besteuerung der Anleger (Prognose in Euro):

Anrechnung einbehalter KapESt bei Ausschüttung Handels-GmbH	-	-	-	-138.163	-827.084	-408.310	-617.455	-721.731	-120.734	-3.848.642
Einkommensteuer (42 %) inkl. Solidaritätszuschlag nach Anrechnung KapESt	-841.477	-72.713	-29.854	15.367	16.949	2.481	-17.437	-3.772	-14.552	6.315.654
In % des EK (ohne Ausgabeaufschlag)	-2,10 %	-0,18 %	-0,07 %	0,04 %	0,04 %	0,01 %	-0,04 %	-0,01 %	-0,04 %	15,79 %

Negatives Vorzeichen = Steuererstattung

Weitere Einzelheiten hierzu sind dem ZBI PROFESSIONAL 10 Prospekt, Kapitel 10 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften - Steuerliche Grundlagen“ zu entnehmen.

Erträge

Die steuerlich zu berücksichtigenden Erträge der Fondsgesellschaft setzen sich planmäßig aus den Zins-einnahmen und den Beteiligungserträgen aus den Objektgesellschaften zusammen. Diese Beteiligungserträge ergeben sich aus dem auf die Fondsgesellschaft entfallenden Ergebnisanteil, aus den jeweiligen Jahresergebnissen der Objekt KG sowie aus der Handels GmbH in Form von Gewinnausschüttungen.

Auf Objektgesellschaftsebene sind in den Jahresergebnissen als Erträge die Mieteinnahmen (unter Abzug von Mietausfällen), die Zinseinnahmen und der am Ende des Betrachtungszeitraums angenommene Veräußerungsgewinn bzw. die laufenden Handelsergebnisse in der Objektkapitalgesellschaft ausgewiesen.

Aufwendungen

Bei den steuerlich zu berücksichtigenden Aufwendungen der Fondsgesellschaft handelt es sich um die Vergütungen für die KVG, Treuhandschaft und Verwahrstelle, die Aufwendungen für den Anlegerausschuss und Gesellschafterversammlungen, Rechts- und Steuerberatungskosten und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. In der Objektpersonengesellschaft wurden Aufwendungen für Maklerkosten für Erst- und Anschlussvermietung und Maklerkosten für den abschließenden Gesamtportfolioverkauf, Fremdkapitalzinsen, Instandhaltungskosten, Asset Management Gebühren, die Kosten für Hausverwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten, Rechts- und Steuerberatungskosten, Handling Gebühren, Abwicklungskosten (Exit) geplant. Die durch die Objektpersonengesellschaft(en) zu erwerbenden Immobilien werden dort als Anlagevermögen zu behandeln sein. Nach den steuergesetzlichen Bestimmungen wirken sich die über die Nutzungsdauer linear zu verteilenden Anschaffungskosten (ohne Anteil des Grund und Bodens) im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) auf das Steuerergebnis mindernd aus. Aufgrund der Annahmen der Prognoserechnung erfolgt die Berechnung der AfA mit einem Durchschnittssatz von 2,00 %. Bezüglich der steuerlich maßgeblichen AfA-Sätze wird auf die Ausführungen im Rahmen des Kapitels „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospekts verwiesen. Die vorgenannten Aufwendungen verringern die Betriebsergebnisse der Objektpersonengesellschaften und somit die der Fondsgesellschaft zufließenden Beteiligungserträge.

Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis setzt sich aus der Saldierung der Erträge und Aufwendungen zusammen. Mit Ausnahme der Jahre 2016 bis 2018 werden positive steuerliche Ergebnisse in den einzelnen Jahren des Betrachtungszeitraums prognostiziert.

Steuerliches Ergebnis in Prozent

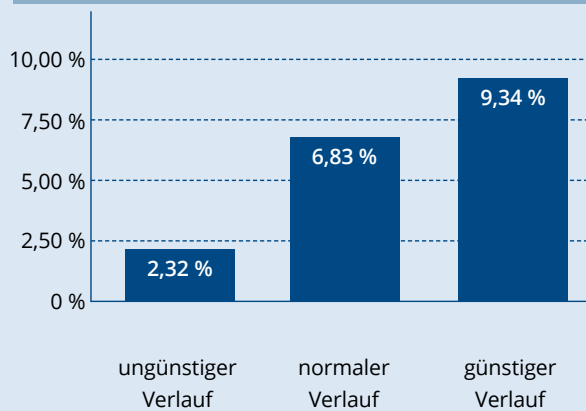
Das auf die Anleger entfallende steuerliche Ergebnis ist in Prozent des Kommanditkapitals dargestellt.

Alternative Szenarien

Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes, des prognostiziert geplanten Normalverlaufes und eines günstigeren Verlaufes einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts entscheidenden Prämissen (Ankauffaktor, Verkaufsfaktor, Erhaltungsaufwand) in der Planung verändert. Aus den so genannten Stresstestszenarien ergaben sich der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern für die einzelnen Verläufe wie nebenstehend dargestellt.

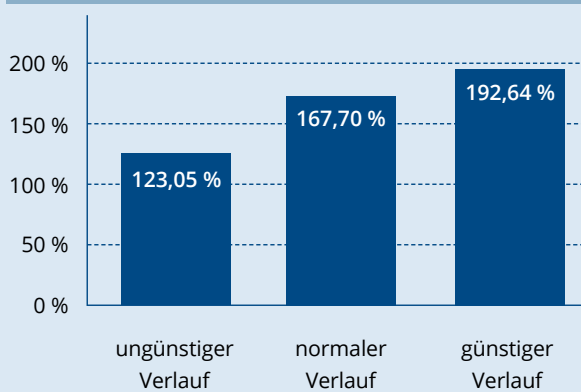
Grafisch dargestellt werden Berechnungen des prognostizierten Ertrages, der prognostizierten Kapitalrückzahlung und des Ertrages am Ende der Fondslaufzeit, in denen mit Annahmen gearbeitet wurde, da der ZBI PROFESSIONAL 10 einen Blindpool-Charakter aufweist und sich eine verlässliche Prognose schwierig gestaltet. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage kann von den hier getroffenen Annahmen, auch über die hier grafisch dargestellten Szenarien hinaus, in positiver wie negativer Hinsicht abweichen.

Ertrag p. a. in % des Kommanditkapitals
zzgl. Ausgabeaufschlag (Prognose vor Steuern)



Anmerkung: Es liegt auf der Hand, dass naturgemäß keine Gewissheit darüber besteht, dass sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreite bewegt. Insbesondere stellt der hier dargestellte „ungünstige Verlauf“ keinesfalls den schlechtestmöglichen Verlauf (Worst-Case) dar. Bereits die ausgewiesenen Ergebnisse zeigen auf, dass selbst geringfügige Änderungen bei den unterstellten Parametern größere Abweichungen zur Folge haben können. Wenngleich die Prognoserechnungen auf Basis langjähriger Erfahrungen erstellt wurden, kann für das zukünftige Eintreten der diesbezüglichen Annahmen keine Gewähr übernommen werden.

Kapitalrückzahlung und Ertrag am Ende der Laufzeit in % bezogen auf das Kommanditkapital
zzgl. Ausgabeaufschlag (Prognose vor Steuern)





Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Dresden, Kesselsdorfer Straße



3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Die Wohnungsmärkte in den Metropolen waren in den vergangenen Jahren von erheblichen Preis- und Mietanstiegen gekennzeichnet. Seit der Jahrtausendwende zog das Mietniveau von Neubauwohnungen im Durchschnitt um mehr als 40 Prozent an. Die dominierende treibende Kraft ist der kräftige Einwohnerzuwachs. Denn die Einwohnerzahl der sieben Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ist seit 2000 um fast 10 Prozent gestiegen. Das entspricht rund 800.000 Menschen, was angesichts vieler Single-Haushalte überschlägig einer zusätzlichen Nachfrage von fast 550.000 Wohnungen gleichzusetzen ist.

Weil seit 2000 aber nur 350.000 Wohnungen gebaut wurden, ist der Wohnungsmarkt an den Top-Standorten heute wie leergefegt. Der Anteil leer stehender Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Der von CBRE/empirica zuletzt für 2013 ermittelte marktaktive Leerstand, der nur kurzfristig tatsächlich vermietbaren Wohnungen berücksichtigt, reicht von 0,4 Prozent in München bis 1,8 Prozent in Berlin. Inzwischen dürften die Werte noch niedriger liegen.

Damit kann der Wohnungsbedarf praktisch nicht mehr aus dem Bestand bedient werden, sodass dem Neubau eine immer größere Bedeutung zukommt. Aber trotz der in den letzten Jahren deutlich angezogenen Neubauaktivitäten reicht das derzeitige Fertigstellungsvolumen an den meisten Top-Standorten bei Weitem nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu decken.

Das kommt in einer im August 2015 veröffentlichten Studie vom Institut der deutschen Wirtschaft zum künftigen Wohnungsbedarf zum Ausdruck. Nach den Berechnungen des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft müssten in den Metropolen von 2015 bis 2020 noch deutlich mehr Wohnungen gebaut werden. Das Fertigstellungsniveau müsste in diesem Zeitraum, basierend auf den schon vergleichsweise hohen Wohnbauaktivitäten im Jahr 2014, in Düsseldorf um 16 Prozent und in Berlin sogar um 125 Prozent zulegen, um den Wohnungsbedarf zu decken.

Es dürfte allerdings schwierig werden, den Wohnungsbau in den ohnehin schon dicht besiedelten Ballungsräumen so stark auszuweiten, weil es an den notwendigen Flächen mangelt. Und die verfügbaren Baugrundstücke sind oft so teuer, dass die notwendigen Mieten für die dort gebauten Wohnungen für große Teile der Stadt-

bevölkerung nicht mehr erschwinglich sind. (Studie DG Hyp – Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016).

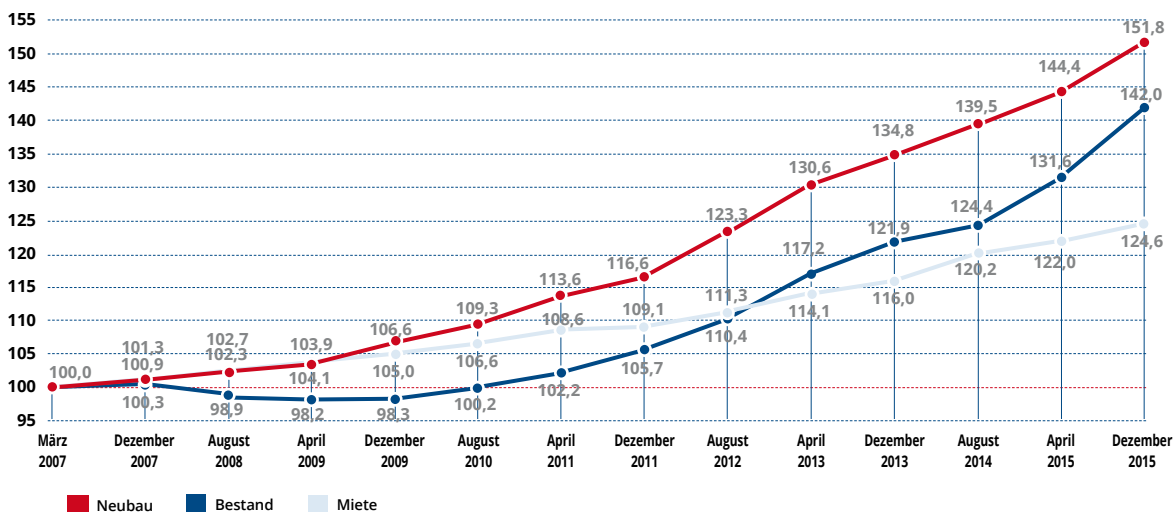
Nach Einschätzung der KVG ist es insoweit wahrscheinlich, dass die Knappheit am Wohnungsmarkt, die schon bisher das Wohnen in den Ballungsräumen verteuert hat, auch zukünftig für weiter anziehende Mieten und Kaufpreise sorgen wird, wie dies auch aus dem Immobilienindex (IMX) vom Dezember 2015 hervorgeht.

Ob sich die Mietpreisbremse auswirkt, bleibt abzuwarten. Neubauwohnungen sind zwar von diesem gerade erst eingeführten Instrument zur Mietregulierung ausgenommen. Durch die Deckelung bzw. den verlangsamten Mietanstieg von Bestandswohnungen vergrößert sich aber der Mietabstand zwischen neuen oder grundlegend sanierten Wohnungen und Bestandswohnungen. Damit werden Bestandswohnungen attraktiver, so dass Mietinteressenten die Wohnungssuche möglicherweise stärker auf Bestandswohnungen fokussieren.

Vor diesem Hintergrund dürften sich die Mieten und Kaufpreise weiter an das zumeist höhere Niveau in vielen europäischen Metropolen annähern (das Tempo des Anstiegs dürfte merklich unter dem der Vorjahre liegen). Und die anhaltend niedrigen Zinsen sorgen dafür, dass die Investition in den deutschen Wohnungsmarkt trotz der schon kräftig gestiegenen Preise immer noch als attraktiv angesehen werden kann. Die ZBI PROFESSIONAL Fonds investieren seit Beginn in deutsche Wohnimmobilien und setzen damit auf jenes Asset, das nach Einschätzung der Fondsverwaltung Ertrag, Stabilität und Sicherheit verbindet.

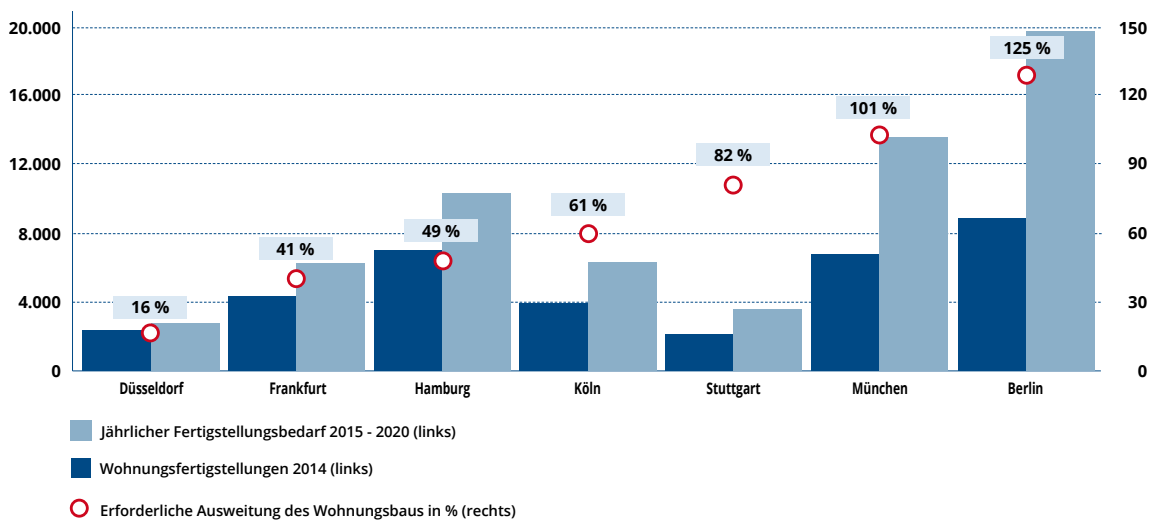
Langfristige Entwicklung der Wohnungen in Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland
März 2007 bis Dezember 2015 (März 2007 entspricht 100)



Quelle: IMX - Der Immobilienindex, IMX Dezember 2015, www.immobilienscout24.de

Die Lücke zwischen Neubau und Bedarf schließt sich nicht



Quelle: Statistisches Bundesamt Köln, IW Köln; in Anlehnung an: DG HYP - Immobilienmarkt Deutschland 2015

4 IHR PARTNER, DIE ZBI GRUPPE

ZBI



KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG wurde 1999 gegründet und hat sich seitdem zu einem ausgewiesenen Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien entwickelt. Insgesamt arbeiten bei der ZBI Gruppe deutschlandweit rund 250 Mitarbeiter an neun Standorten. Die langjährige Erfahrung und hohe Kompetenz im Bereich der deutschen Wohnimmobilien spiegeln sich unter anderem in der Kontinuität und Werthaltigkeit der zehn bisher aufgelegten ZBI PROFESSIONAL Fonds und dem neuen vermögensverwaltenden ZBI REGIOFONDS WOHNEN, wieder. Ein Baustein des Erfolgs ist das „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“ der ZBI Gruppe, das alle Segmente der Wertschöpfungskette der Immobilie abdeckt. Denn wer Wohnimmobilien vollumfänglich betreut, erkennt leichter, wo sich Wertschöpfungspotentiale erschließen lassen.

Die als Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzte ZBI Fondsmanagement AG ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Die ZBI Fondsmanagement AG übernimmt neben dem Fonds- und dem Vertriebsmanagement auch alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilen. Sie übernimmt die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die notwendigen Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung. Die KVG hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Tätigkeit auf Dienstleister und Auslagerungspartner zuzugreifen. Dabei kann die KVG einige oder alle Dienstleistungen durch Unternehmen der ZBI Gruppe erbringen lassen und damit den Fonds und insbesondere die Anleger von dem vollumfänglichen Know-how und dem guten Netzwerk der ZBI Gruppe profitieren lassen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Ausführendes Organ für die Vorschriften des KAGB
- Verantwortung für das Portfoliomanagement
- Durchführung des Risikomanagements
- Überwachung des Liquiditätsrisikos

Vertrieb und Marketing

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

Immobilienkauf

- Selektion von Kaufangeboten
- Durchführung der Due Diligence
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Unterstützung des Ankaufsprozesses nach Beschluss

Immobilienhandel

- Prüfung der Verwertbarkeit bei Immobilienankauf
- Vorschlag der Verkaufsstrategie
- Durchführung des Verkaufsprozesses
- Unterstützung bei der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen

INTERVIEW MIT PETER GRONER

„Neben Zuverlässigkeit zählt heute die Schnelligkeit bei Geschäften.“

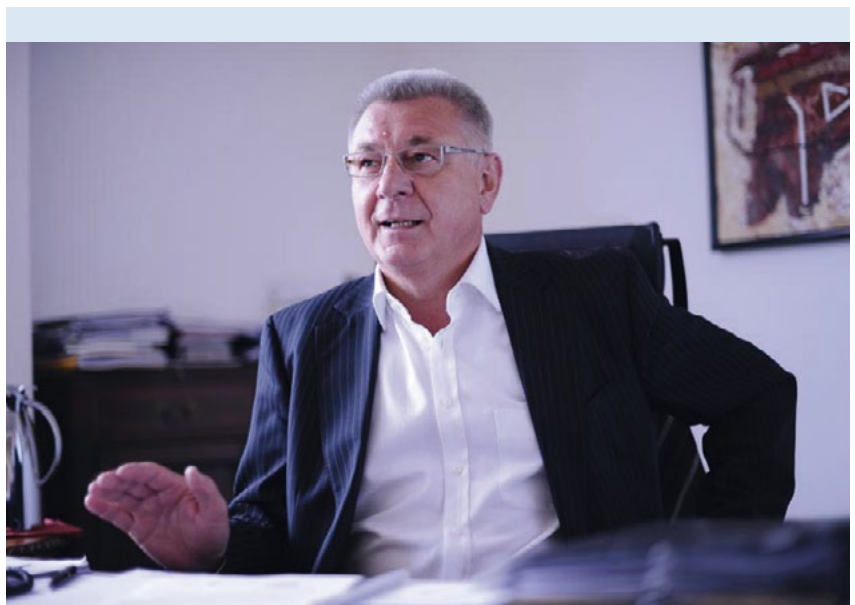
Die Erlanger ZBI AG hat sich einem verlässlichen Sachwert verschrieben – der deutschen Wohnimmobilie. Insgesamt hat das Unternehmen bisher mehr als 3 Milliarden Euro in diese Anlageklasse investiert. Von den 10 bisher aufgelegten Fonds der ZBI PROFESSIONAL Linie wurden 5 bereits mit guten Ergebnissen für die Anleger verkauft. Maßgeblich wird die Ausrichtung der ZBI durch das unternehmerische Denken ihres Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Groner bestimmt.

Herr Groner, seit mehr als drei Jahrzehnten gilt Ihre Leidenschaft den deutschen Wohnimmobilien. Warum ist das so?

Weil sie für mich mit dem Begriff Sicherheit verknüpft sind. Da schaut man nicht täglich, wie sie im Wert stehen. Das mag zwar langweilig sein, aber man schläft gut.

Wollen heute nicht immer mehr Anbieter am Markt ein Stück vom Immobilien-Kuchen?

So ist es. Der Markt diktiert die Preise, wer am meisten zahlt und eine gute Bonität aufweist, an den wird verkauft. Wenn sich der Verkäufer dann am Ende für die ZBI entscheidet, hat das mit unserer Zuverlässigkeit und unserer Bonität zu tun. Bei uns ist noch nie ein Kaufvertrag geplatzt, wir haben stets pünktlich gezahlt, das schätzen Verkäufer und Käufer sehr. Die ZBI steht für Vertragstreue, Zuverlässigkeit und faire Behandlung ihrer Partner. Neben der Solidität zählt seit etwa anderthalb Jahren auch die hohe Geschwindigkeit bei der Abwicklung von Geschäften. War die Wohnimmobilie früher ein Stiefkind, weil sie etwas weniger Rendite als Gewerbe abwarf, so stürzen sich heute viele Marktteilnehmer darauf. Denn am Ende sind ca. 2.000 Mieterbonitäten, die wir bei uns in einem Fonds haben, besser als 3 Einzelmietern. Wir können bei einer Wohnimmobilie schnell nachvermieten wenn jemand



Peter Groner

„Mit der ZBI haben Sie einen absoluten Profi als Partner.“

auszieht. Es gibt keine oder wenig Notwendigkeiten umzubauen.

Würden Sie sagen, dass ein Ende des Booms in Sicht ist?

Solange die Nachfrage das Angebot übersteigt und die Zinsen im Niedrigzinsumfeld verharren, nicht.

Wodurch zeichnet sich ein alternativer Investmentfonds der ZBI aus?

Wir haben eine Besonderheit: Bei uns bekommt man „Alles aus einer Hand“. Vom Einkauf über die Be-

treuung der Immobilien bis hin zur Wertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen und Mietanpassungen. Am Ende steht der Weiterverkauf von attraktiven Paketen zu Preisen, die über dem Einkaufspreis liegen. Und das alles setzen wir unter dem Dach der ZBI um. Damit bleibt die Wertschöpfungskette im Haus. Außerdem haben wir eine starke Einkaufsabteilung, die bestens vernetzt Angebote am Markt erhält bzw. aktiv sucht und findet. Wir kaufen nach wie vor günstiger als andere ein. Dadurch bieten wir – neben Verlässlichkeit und Transparenz – ein sicherheitsorientiertes Investment,

auch was die Ausschüttung betrifft. Unsere Wohnimmobilien weisen eine vernünftige Rendite auf. Wer die Fonds der ZBI kennt, bleibt dem Unternehmen treu. Den letzten ZBI Fonds haben zu 62 % Wiederanleger gezeichnet.

Und was zeichnet die ZBI als Asset Manager aus?

Mit der ZBI haben Anleger einen absoluten Profi als Partner. Wir machen nicht viele verschiedene Dinge, sondern das, was wir gut können – wir konzentrieren uns auf deutsche Wohnimmobilien. Neben dem Fondsgeschäft investieren wir selbst, sind als Bauträger und in der Projektentwicklung tätig und vermieten als Dienstleister ca. 2.000 bis 2.500 Wohnungen jährlich neu. Haben wir 2014 für 200 Mio. Euro eingekauft, so waren es 2015 bereits in den ersten 9 Monaten 200 Mio. Euro. Unser Performance Bericht 2014 weist bei den 5 verkauften Fonds Renditen von 5,5 % bis 15,5 % pro Jahr aus, wir haben also eine dauerhaft positive Leistungsbilanz. Dieser Erfolg ist ein Ergebnis der engagierten Arbeit der mehr als 250 Mitarbeiter, die bundesweit für die ZBI tätig sind. Unser aktueller Performance Bericht zeigt, dass wir nachweislich auch in der heutigen Zeit die uns von den Kunden anvertrauten Geldmittel verlässlich und erfolgreich investieren können.

Wann waren Sie in den vergangenen Jahren besonders zufrieden?

Unser ZBI PROFESSIONAL 4 lief voll in die Finanzkrise hinein. Als am Ende der Fonds verkauft war und die Anle-

ger die Gesellschafterversammlung zufrieden verlassen hatten, da hatte ich ein wirkliches Glücksgefühl. Das macht mich sehr froh und ist mehr wert als zusätzliches Geld auf dem Konto.

Wie sehen Sie die Regulierung des Kapitalmarktes durch die BaFin?

Positiv, denn mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle sind Kontrollorgane entstanden, die den Anleger zusätzlich schützen. Diese kontrollieren und bewahren. Nachdem wir uns alle erst einmal einfuchsen mussten, läuft es längst rund und wir haben die Vorteile für den Anleger klar vor Augen.

Was charakterisiert den neu aufgelegten ZBI PROFESSIONAL 10?

Das Erfolgskonzept der ZBI wird auch bei unserem ZBI PROFESSIONAL 10 mit einem deutschlandweiten Portfolio, Schwerpunkt Berlin, fortgesetzt. 3,0 - 5,0 % Auszahlung pro Jahr. Der Ausgabeaufschlag wird verzinst und zurückerstattet, eine darüber hinausgehende Gewinnbeteiligung für Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger wird hälftig verteilt. In Summe kann der Anleger eine planmäßige Rendite von 6,83 % p. a. vor Steuern erwarten.

Muss ich noch mehr sagen?

Herr Groner, vielen Dank für das Gespräch!

02.11.2015



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Leipzig, Voigtstraße

„ALLES-AUS-EINER-HAND-KONZEPT“

Die ZBI Gruppe deckt die gesamte Leistungspalette im Lebenszyklus von Immobilien ab

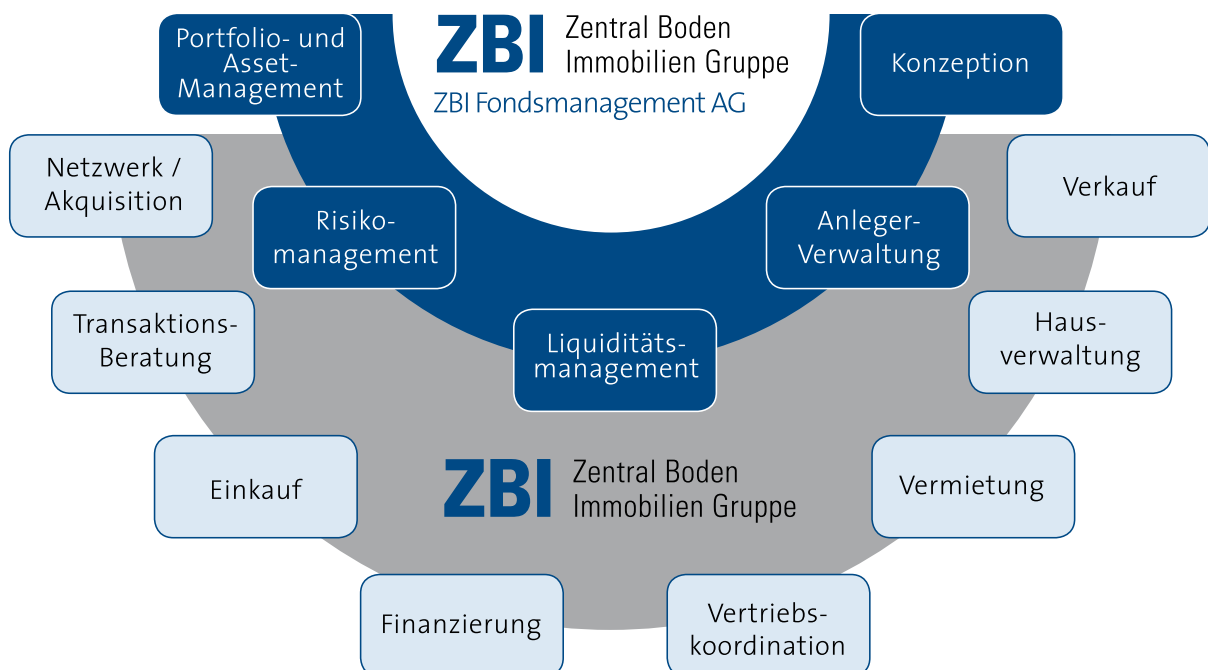
Mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches wurde insbesondere der Markt für geschlossene Investmentvermögen grundlegend und umfassend der Regulierung unterworfen. Die Verwaltung eines jeden Fonds wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen werden, die insbesondere die Bereiche des Portfolio- und Risikomanagements, darunter auch das Liquiditätsmanagement, abdeckt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist die ZBI Fondsmanagement AG. Für Anleger wirkt sich diese Regulierung vorteilhaft aus, da dadurch ein erhöhtes Maß an Transparenz und Kontrolle geschaffen wurde.

Der gesamte Wertschöpfungsprozess einer Immobilie kann durch die Gesellschaften der ZBI Gruppe geleistet werden. Die wesentlichen Kernkompetenzen werden im Folgenden dargestellt.



Dr. Bernd Ital

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



VORSTAND DER ZBI GRUPPE*



Dr. Bernd Ital

51 Jahre
Vorstandsvorsitzender ZBI 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.



Frank Auzinger

46 Jahre
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.



Mark Münzing

57 Jahre
Vorstand ZBI AG
Objektbewertung,
Einkauf und Finanzierung

Der studierte Jurist und Immobilienökonom (ebs) trat nach einer Anwaltschaftigkeit 1990 in die Mercedes-Benz AG ein und baute in den Folgejahren den Immobilienbereich des Daimler-Konzerns auf. Schwerpunkt seiner Tätigkeit war die Entwicklung des Projektes Potsdamer Platz. 2007/2008 war er als Einkaufsvorstand in einem Berliner Unternehmen tätig, das größere Portfolien im Wohnungsbereich strukturierte und erwarb, bevor er im Jahr 2009 zur ZBI Gruppe wechselte.

* (ohne Baurägermaßnahmen)



Thomas Wirtz (FRICS)

*48 Jahre
Vorstand ZBI AG
Immobilienvertrieb und Ausland*

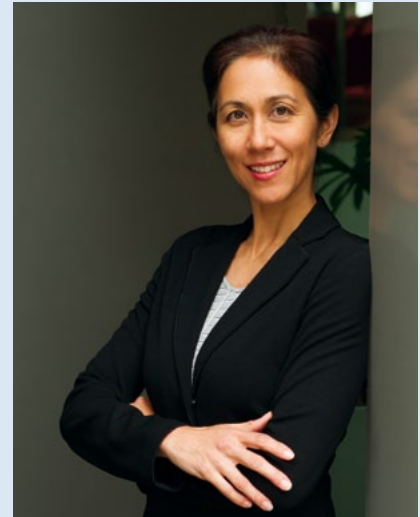
Der studierte Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), MBA (IREBS) und Chartered Surveyor arbeitete zunächst einige Jahre im HOCHTIEF Konzern, bevor er im Jahr 2000 für über ein Jahrzehnt ins Investment Banking Sal. Oppenheim wechselte, wo er zuletzt als Managing Director und Head of Real Estate Industries 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.



Dirk Meißner

*45 Jahre
Vorstand KVG
Portfoliomanagement*

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 Gesamtperformance 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 seit Januar 2014 als Vorstand Portfoliomanagement der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe.



Michiko Schöller

*51 Jahre
Vorstand KVG
Risikomanagement*

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.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat die ZBI Fondsmanagement AG mit der Fondsverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt.

Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG hat mit dem ZBI PROFESSIONAL 10 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen („Fondsverwaltungsvertrag“), der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

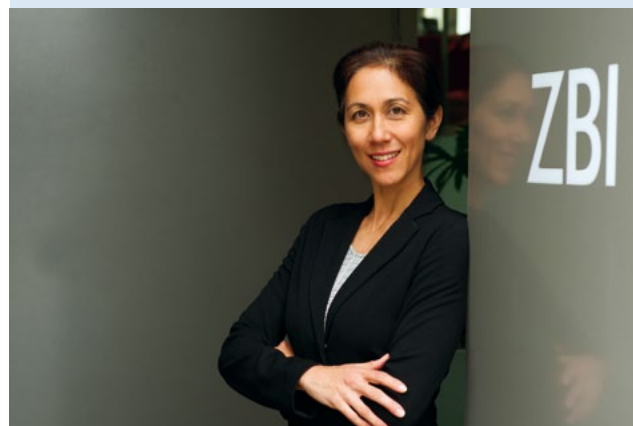
Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Verkauf sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung von den operativen Einheiten insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Es sind insofern regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

Verantwortlichkeit der KVG

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Verwaltung und des Vertriebs des vorliegenden Investmentvermögens verantwortlich. Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung. Sind in dem vorliegenden Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen. Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sollten diese irreführend, unrichtig oder nicht mit den



Dirk Meißner



Michiko Schöller

einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar sein, so bestehen gegebenenfalls Haftungsansprüche gegen die KVG. In beiden vorbezeichneten Fällen kann der Anleger grundsätzlich die Übernahme seiner Beteiligung an dem Investmentvermögen durch die KVG gegen Erstattung des von ihm gezahlten Betrages verlangen.

EINKAUF UND HANDEL

Der Immobilieneinkauf

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die ZBI Dienstleistungs AG mit dem Einkauf und Handel der Fondsimmobilien zu beauftragen.

Aufgrund des weitreichenden Netzwerks aus Maklern, Banken, Insolvenzverwaltern und Immobilienbestandshaltern erreichen ca. 6.000 Kaufangebote im Jahr 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.

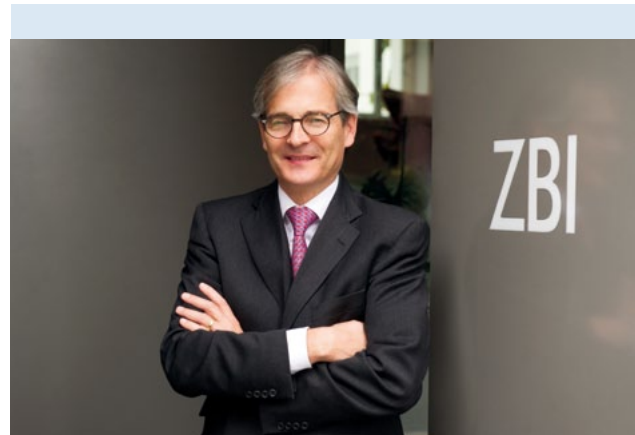
Der Immobilienhandel

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.

Der Einkauf und der Handel – Basis für den Erfolg

Der Einkauf und der Handel der ZBI Gruppe haben bisher 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 und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.



Mark Münzing

„Im Einkauf liegt der Gewinn.“



Thomas Wirtz

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

VERTRIEB UND MARKETING

Frank Auzinger verantwortet den Bereich Vertrieb und Marketing der ZBI Gruppe.

Das Ziel der Aktivitäten ist die Entwicklung und permanente Verbesserung von anlegerfreundlichen und attraktiven Produkten. Mit regelmäßigen Informationen werden unsere Anleger rund um die ZBI Gruppe, den Immobilienmarkt, wirtschaftliche Trends und unsere Produkte informiert. Wir legen großen Wert auf Kundenzufriedenheit. Ein beachtlicher Teil unserer Anleger ist an mehreren ZBI PROFESSIONAL Fonds beteiligt.

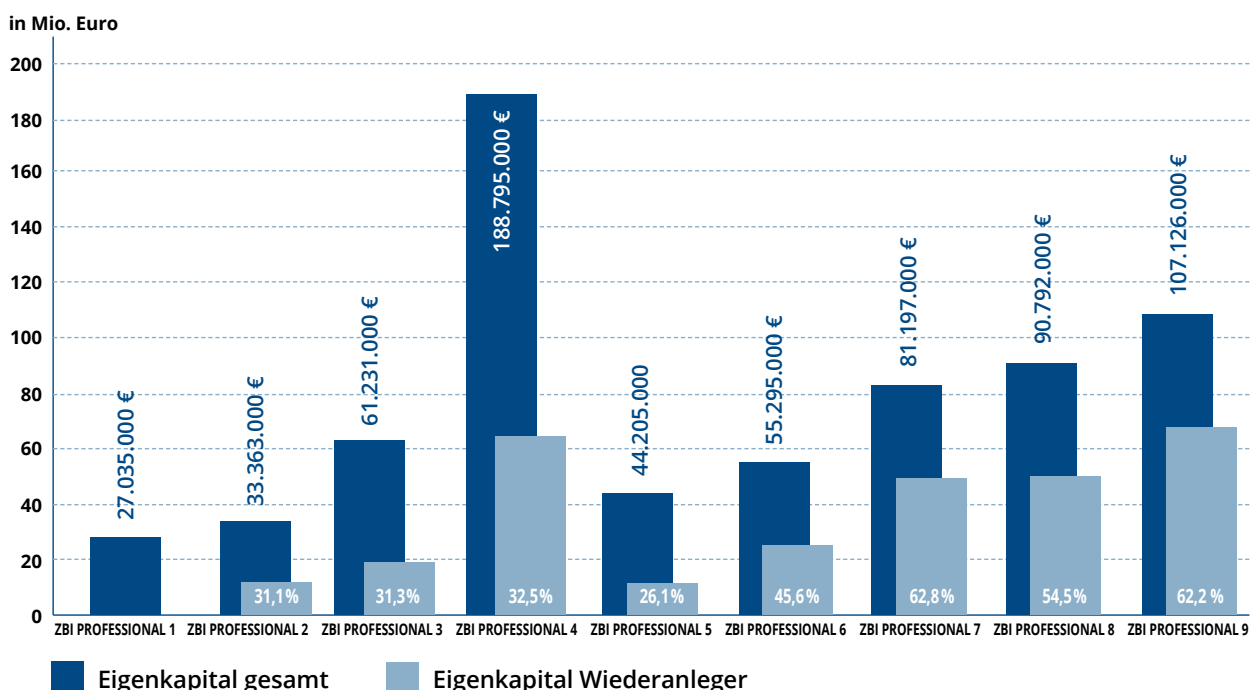
Bis zum 31.12.2015 wurden mehr als 700 Mio. Euro an Kommanditkapital aller ZBI Fonds eingeworben. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut für ein Produkt der ZBI entschieden haben und uns Ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert. Gemessen am Kommanditkapital der ZBI PROFESSIONAL Fonds 6 bis 9 beläuft sich der Quote der Wiederanleger auf Werte von 45 % bis 62 %. Insbesondere das nach Einschätzung der verantwortlichen Vorstände stabile Asset – deutsche Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen – mit dem stabilen Cash-Flow aus den Mieterträgen geben den Ausschlag für unsere



Frank Auzinger

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

Kunden bei der Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der zuverlässige Kapitalrückfluss eine wichtige Rolle.





Exemplarisch: ZBI REGIOFONDS WOHNEN, Fürth, Schwabacher Straße / Ecke Amalienstraße

5 INVESTITIONSBEISPIELE



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 6, Berlin, Schreinerstraße



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 8, Berlin, Von-der-Trenck-Straße



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 7, Magdeburg, Goethestraße



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Berlin, Perleberger Straße

6 RISIKOHINWEISE

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der ZBI PROFESSIONAL Fonds geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt maßgeblich im Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen über die ZBI Vertriebs AG, Goethestraße 23, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt des ZBI PROFESSIONAL 10 verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes bedeutsam.

Die vorliegende Beteiligung an einem ZBI PROFESSIONAL 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 Investition in den beschriebenen ZBI PROFESSIONAL 10 muss der Anleger bei einer geplanten Haltedauer von bis zu neun Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft die Bereitschaft mitbringen, eine längerfristige Beteiligung einzugehen. Die ZBI PROFESSIONAL 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

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

Bei der Beteiligung an dem ZBI PROFESSIONAL 10 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel von dem ZBI PROFESSIONAL 10 mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Objektgesellschaften werden bei einer geplanten Haltedauer der Immobilie von bis zu neun Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, bei geplanter kürzerer Haltedauer der einzelnen Immobilie mit Anschlussinvestitionen in der Rechtsform der GmbH gestaltet sein. Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

Das Kapital der Investoren sowie des ZBI PROFESSIONAL 10 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 der ZBI PROFESSIONAL 10 beteiligt ist. Soweit der ZBI PROFESSIONAL 10 unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

Risikohinweise (Auszüge)

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar 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 Verkaufsprospekt im Kapitel 6; sie sind unbedingt zu beachten.

Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren, 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. -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

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

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

Finanzierungsrisiken

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

Platzierungsrisiko

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

Risiko abweichender Planprognose

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Eingeschränkte Verfügbarkeit

Für geschlossene Investmentvermögen, wie für den ZBI PROFESSIONAL 10, 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.

Interessenkonfliktrisiko

Es besteht das Risiko, dass bestehende personelle Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihren Organen bzw. Gesellschaftern und der KVG sowie Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls

mit einzelnen Tätigkeiten beauftragen wird, zu Interessenkonflikten führen werden. Diese können auf Ebene der KVG oder auch innerhalb der ZBI Gruppe entstehen und sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht, neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag, zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen, 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 der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zu dem ZBI PROFESSIONAL 10 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.

IHRE ANSPRECHPARTNER

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
Vertriebs AG

ZBI Vertriebs AG

Goethestraße 23
91054 Erlangen

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

Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1500

E-Mail: service@zbi-ag.de

Internet: www.zbi-ag.de

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1102

Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1100

Internet: www.zbi-kvg.de

Bildnachweise gemäß UrhG:

Außenaufnahmen ZBI Zentrale:
Frank Daniel Beilker

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

Architekturaufnahmen:
Vincent Mosch

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 / 48009-1500

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



Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen

Mitglied im bsi
(Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen)