WERBEMITTEILUNG

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
Vertriebskoordinations GmbH

ZBI PROFESSIONAL 11

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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

Exemplarisch: Objekt der ZBI WW 2 GmbH & Co. KG, Wolfgang-Heinze-Straße 8, Stralsund

IMPRESSUM

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13916

Internet: www.zbi-ag.de

Redaktion:
Thomas Wirtz

Stand: September 2017
© 2017, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

INHALT

	Vorwort	4
1	**Die Gründe für Ihre Beteiligung**	6
	Der ZBI Professional 11 im Überblick	7
	Gründe für den ZBI Professional 11	8
2	**Der ZBI Professional 11 im Detail**	10
	Der Fonds und die Beteiligung	11
	Prognosen	14
	Steuerliche/Rechtliche Aspekte	16
3	**Der Markt für Wohnimmobilien**	18
4	**Ihr Partner, die ZBI Gruppe**	20
	Kennzahlen der ZBI Gruppe	20
	Spezialist für deutsche Wohnimmobilien	22
	Kernkompetenzen der ZBI Gruppe	23
	Wesentliche Unternehmen der ZBI Gruppe	24
	Interview mit Peter Groner	26
	Management der ZBI Zentral Boden Immobilien AG	28
	Fonds und Finanzen	30
	Einkauf und Finanzierung	32
	Vertrieb Fonds und Immobilien	34
	Development und Bauträgermaßnahmen	36
	Kapitalverwaltungsgesellschaft, ZBI Fondsmanagement AG	38
	Wertsteigerung der Fondsobjekte	40
5	**Investitionsbeispiele**	42
6	**Risikohinweise**	44
	Ansprechpartner	47

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise ab Seite 44.

VORWORT

ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Zentrale, Erlangen, Henkestraße

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

wir erinnern uns noch gut an Zeiten, in denen Bundesschatzbriefe, Sparbücher und Festgeldkonten eine verlässliche und stabile Geldanlage darstellten. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld suchen Sie als Anleger nach alternativen Investitionsmöglichkeiten, die der Mehrung Ihres Vermögens eine aussichtsreiche Perspektive bieten.

Denn was wünschen wir uns? Wir möchten Vermögen aufbauen, das Erarbeitete erhalten, einen möglichst sorgenfreien Lebensabend genießen und auch die Zukunft unserer Kinder und Enkelkinder sichern.

Investitionsmöglichkeiten mit guten und nachhaltigen Renditeaussichten sind daher mehr denn je gefragt. Zu diesen gehört als klassische Sachwertanlage die wertbeständige Wohnimmobilie.

Unser Unternehmen, die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe, befasst sich seit dem Jahr 1997 mit Investitionen in deutsche Wohnimmobilien und das sehr erfolgreich. Seit 2002 legen wir geschlossene Publikumsfonds auf. In den von uns bisher aufgelegten 15 Publikumsfonds haben wir aktuell rund 13.700 Anleger gewinnen können. Weil wir im Sinne unserer Kunden stets zwei einfache Grundregeln beherzigt haben: „Beschäftige dich nur mit dem, womit du dich bestens auskennst und behalte die Kontrolle über die Wertschöpfungskette." Das heißt im Fall der ZBI: Wir sind ausgewiesener Spezialist für die deutsche (Bestands-)Wohnimmobilie an nachhaltigen Standorten und das nachweislich mit Erfolg. Die IRR-Rendite unserer bisher aufgelösten sechs Wohnimmobilienfonds lag im Durchschnitt bei 8,05 %* pro Jahr für unsere Anleger.

An diesen Ergebnissen partizipieren unsere Kunden seit mehr als 15 Jahren. Grundlage hierfür sind unsere sehr gut vernetzte und erfahrene Einkaufsabteilung sowie unsere Spezialisten, die die erworbenen Immobilien selbst betreuen und, wenn notwendig, sanieren bzw. renovieren oder auch weitere werterhöhende Maßnahmen vornehmen. Am Ende der Fondslaufzeit verkaufen

* Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

wir unsere optimierten Wohnimmobilien einzeln oder in attraktiven Paketen zum Nutzen unserer Anleger.
Welche Vorteile bieten sich Ihnen, wenn Sie in unseren jüngsten Fonds, den ZBI Professional 11 investieren?

- Laufende, prognostizierte Auszahlungen von 3 % p. a., ansteigend auf 5 % p. a.*
- Prognostizierter durchschnittlicher Ertrag vor Steuern 5,3 % p. a.*
- Überschussbeteiligung aus den die Zielrendite überschreitenden Gewinnen
- Das Agio ist gewinnberechtigt, wird verzinst und zu 100 % rückerstattet

Außerdem nehmen wir Ihnen gewissermaßen alle Arbeit ab, die Sie mit einer selbst gekauften Immobilie haben können: Einkauf, Finanzierung, Mietersuche, Nebenkostenabrechnungen, Sanierungen bis hin zum Verkauf der Immobilie.

Wenn Sie sich am aktuellen ZBI Professional 11 beteiligen, erhalten Sie dreimal pro Jahr prognosegemäß Ihre Auszahlungen auf Ihr Konto überwiesen und Sie können sich auf den Weg nach Nürnberg machen, um an der Gesellschafterversammlung Ihres Fonds als Anleger teilzunehmen. Mehr ist nicht zu tun. Den Rest erledigen die Spezialisten der ZBI für Sie.

Der aktuelle ZBI Professional 11 unterliegt den strengen Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KABG). Er wird von unserer, durch die BaFin lizensierte Kapitalverwaltungsgesellschaft, gemanagt. Das Know-how der ZBI Gruppe wird durch die in diesem Jahr mit der Union Investment eingegangene strategische Partnerschaft zu Ihrem Nutzen ergänzt.

In den letzten vier aufgelegten Fonds lag die Quote unserer Stammkunden, die sich mehrmals an einem Fonds beteiligt haben, teilweise über 50 %. Wir haben Kunden, die seit mehr als fünfzehn Jahren Ihr Geld rentabel und sicherheitsorientiert in Fonds der ZBI investieren. Sie haben die Erfahrung gemacht, dass Vertrauen in die Arbeit und Leistungsstärke der ZBI lohnt. Wofür wir an dieser Stelle herzlich danken möchten.
Wir werden unsere Kraft unvermindert auf den Erfolg unserer Fonds ausrichten, um auch weiterhin Ihr Vertrauen zu genießen.

Erlangen, im September 2017

Dr. Bernd Ital
Vorstandsvorsitzender
der ZBI Zentral Boden
Immobilien AG

Thomas Wirtz, FRICS
Vorstand der
ZBI Zentral Boden
Immobilien AG

* Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 44.

1 DIE GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Exemplarisch: ZBI Professional 10 | Werder an der Havel | Scheunhornweg

DER ZBI PROFESSIONAL 11 IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds):	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte 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 Einlagen in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
Prognostizierte Auszahlungen*	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2019, 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2020, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2023, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2025, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen
Fondslaufzeit:	Bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
Kommanditkapital:	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal)
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Auszahlungstermine:	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*:	Max. 3,00 % p. a. bis zum 31.12.2018 sowie ab dem 01.01.2019 max. 5,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem 4. auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

*Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

GRÜNDE FÜR DEN ZBI PROFESSIONAL 11

Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

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

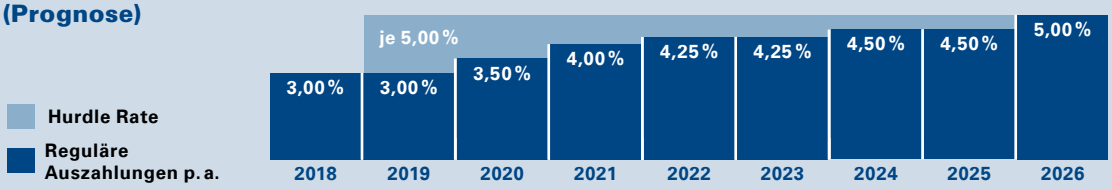
Ihr Partner, die ZBI Fondsmanagement AG

Ihren Anlegern bietet die ZBI Fondsmanagement AG gemeinsam mit anderen Unternehmen der ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer jahrelangen Erfahrung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB leistet einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz.

Breite Streuung

Der ZBI Professional 11 investiert in Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Metropolregionen und an ausgewählten Nebenstandorten. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.

Rendite-Bestandteile (Prognose)



- Prognostizierte Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3 % p.a. (bis 31.12.2019) bis auf 5 % p. a. ansteigend (ab 01.01.2026)
- Auffüllung der Kapitalkontenverzinsung bis auf 5 % p. a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2019
- Gesamtmittelrückfluss von 154,6 %, entspricht einem durchschnittlichen Ertrag vor Steuern von 5,3 % p. a. (linearer Wert, kein IRR).*
- Überschussbeteiligung aus den die Zielrendite (Hurdle Rate) überschreitenden Gewinnen

Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

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

Rückerstattung des Ausgabeaufschlags

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

Stammanleger

Zufriedene Stammanleger unserer Fonds beteiligen sich immer wieder an weiteren Fonds. So liegt die Quote der Wiederanleger z. B. beim ZBI Professional 9 bei 62 % des gesamten Kommanditkapitals.

Gesamtertrag

Von den bisher elf aufgelegten ZBI Professional Fonds konnten bereits fünf wieder verkauft werden. Aktuell läuft der Verkaufsprozess des ZBI Professional 6, wie bereits bei allen vorherigen aufgelösten Fonds streben wir an, den Anlegern ihre Einlage, den Ausgabeaufschlag und attraktive Gewinne auszuzahlen.

* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 44. Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Exemplarisch: ZBI Professional 9 | Rostock | Borwinstraße

2 DER ZBI PROFESSIONAL 11 IM DETAIL

Exemplarisch: ZBI Professional 9 | Halle | Rannische Straße

DER FONDS UND DIE BETEILIGUNG

Gegenstand der Investition

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinne ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI Professional 11) mit Sitz in Erlangen beteiligen. Für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften sind in den Anlagebedingungen des ZBI Professional 11 Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt.

Die Anlagestrategie

Der ZBI Professional 11 wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und/oder Gewerbeimmobilien erwerben. Investitionen erfolgen sowohl im Rahmen eines fortlaufenden Handels wie auch zu Zwecken einer dauerhaften Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien über die Fondslaufzeit. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Immobilien, die vom ZBI Professional 11 erworben werden, sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von sechs bis neun Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Ein Verkauf von Objekten, verbunden mit einer erneuten Investition, kann im Rahmen der verfolgten Handelsstrategie auch vor Ablauf dieses Zeitraums erfolgen. Die mit Immobilienhandel sowie -verkauf im Liquidationsfall erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis der Fondsgesellschaft bei. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt.

Gegenstand des ZBI Professional 11 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der ZBI Professional 11 wird durch die ZBI Fondsmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“ genannt) verwaltet.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Für dieses sogenannte „Blind-Pool-Konzept“ sind die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen verbindlich festgelegt. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenziale entwickeln.

Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital des ZBI Professional 11 beträgt planmäßig 40 Mio. Euro, wovon bereits 10.000 Euro durch den Gründungsgesellschafter, die Erlanger Consulting GmbH, gezeichnet wurden. Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages darf das Kommanditkapital auf maximal 200 Mio. Euro erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsfrist gezeichnete Kapital. Der Anleger deklariert die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitrittserklärung. Der Ausgabepreis entspricht der Zeichnungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Unabhängig von der Höhe der gezeichneten Kommanditeinlage ist von dem Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Es werden 500 Euro für jeden Anleger als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich 25.000 Euro. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG die Vertriebszulassung erteilt hat. Die Schließung der Fondsgesellschaft erfolgt am 31.12.2018. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder bis längstens zum 31.12.2019 verlängern.

Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die auf den Erwerb einer Beteiligung gerichtete Willenserklärung nimmt der ZBI Professional 11 entgegen. Diese Willenserklärung wird zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkommanditistin, die Erlanger Consulting GmbH weitergeleitet.

Gewinnbeteiligung, Ausschüttungen und Rechte der Anleger aus der Vermögensanlage

An dem im Jahresbericht der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers. Die geplanten Erträge resultieren zunächst aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus Veräußerungsgewinnen. Später werden alle Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, woraus entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI Professional 11 entscheidet über die Höhe der jährlichen Auszahlungen. Allen Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Entnahmen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind insbesondere das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, das Recht auf Gewinnbeteiligung, gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe desselben.

Dauer der Beteiligung, Übertragung, Einschränkung der Handelbarkeit

Der ZBI Professional 11 ist befristet bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Jahre verlängert werden. Hierzu muss nach Einschätzung der KVG eine Verlängerung der Laufzeit im Interesse der Anleger liegen. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und liquidiert.

Die Beteiligung wird vom Anleger grundsätzlich bis zur Beendigung der Liquidation übernommen. Die ordentliche Kündigung von Gesellschafts- und Treuhandvertrag ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Beendigung seiner Beteiligung kann der Anleger durch Übertragung seiner Beteiligung auf Dritte erreichen. Die Übertragung der mittelbaren Beteiligung erfolgt durch vertraglichen Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftervertrag anstelle des ausscheidenden Treugebers.

Bei einem Direktkommanditisten vollzieht sich die Übertragung durch Abtretung des Kommanditanteils. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens 10.000 Euro betragen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sind. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur per Stichtag 30.06. eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, so dass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Weitere Ausführungen hierzu können den Risikohinweisen auf Seite 44ff. entnommen werden. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Mehrere Erben können die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der ZBI Professional 11 hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt. Die ZBI Fondsmanagement AG hat am 10.10.2014 die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von geschlossenen „Publikums-AIF und Spezial-AIF“ in der Assetklasse Immobilie erhalten. Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben hinsichtlich des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und

bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG die Überwachung von Risiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Hierzu hat sich die KVG im Geschäftsbesorgungsvertrag gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

Die Verwahrstelle

Die Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan übernimmt die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen.

Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Der ZBI Professional 11 ist gewerblich geprägt. Der jeweilige Anleger erzielt insoweit Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Diese Einkünfte unterliegen, zusammen mit seinen übrigen Einkünften, bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung.

Das Profil des typischen Anlegers

Die Anteile der Fondsgesellschaft sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit entsprechender Kapitalanlagenerfahrung und erhöhter Risikobereitschaft.

Der Anleger sollte einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben. Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen (vgl. zum Risiko des maximalen Verlustes die Risikohinweise auf Seite 44ff.). Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten und die mangelnde Verfügbarkeit des Kapitals – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kreditbasis ausdrücklich abgeraten. Interessierten Erwerbern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und/oder Rechtsanwälten zu informieren.

Zusammenfassung

Diese Art der Investition bietet Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung. Der ZBI Professional 11 ermöglicht in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Informationen zur Performance der durch die ZBI Gruppe emittierten Fondsgesellschaften der vergangenen Jahre können unter www.zbi-ag.de angefordert werden.

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	161.810 Euro
Abzüglich eingesetztes Kapital	-105.000 Euro
Überschuss vor Steuern	56.810 Euro
Überschuss (in %) des eingesetzten Kapitals	54,1 %
Linear p.a. vor Steuer[1)]	5,3 %

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszuzahlenden Überschüsse (vor Steuern) beträgt gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 161.810 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 56.810 Euro, der insgesamt 54,1 % 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 2018 und 2019 sowie bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Es wird unterstellt[2)], 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 10 Jahren und drei Monaten – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 5,3 % 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 2017 bis 2027 des geplanten normalen Verlaufs dar. Es wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem ZBI Professional 11 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. bis zum 31.12.2019
3,50 % p. a. bis zum 31.12.2020
4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021
4,25 % p. a. bis zum 31.12.2023
4,50 % p. a. bis zum 31.12.2025
5,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit

Auszahlungstermine

31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres

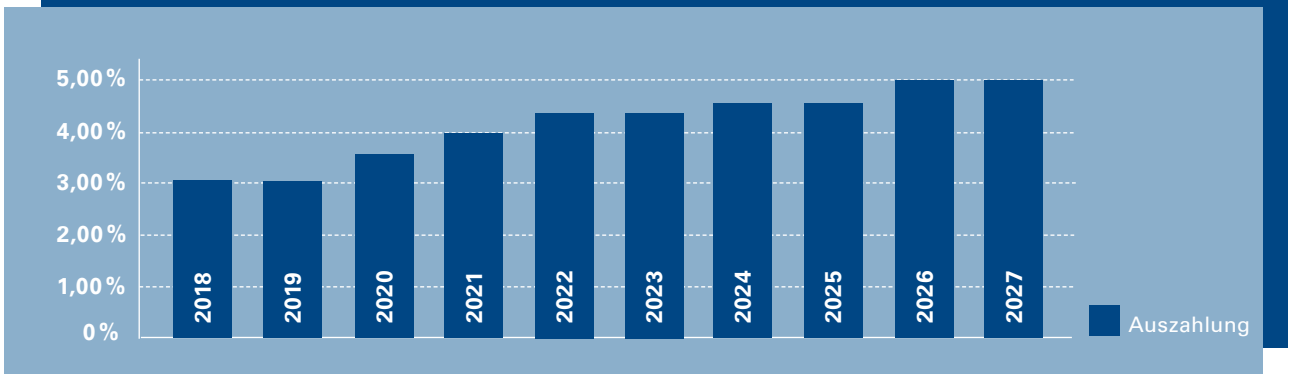
1) Siehe Verkaufsprospekt Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – "Steuerliche Grundlagen" ab Seite 89.
2) Die Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vor Steuern. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder längstens bis zum 31.12.2019 verlängern. Frühere Wertentwicklungen, ebenso wie Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des ZBI Professional 11.

AUSSCHÜTTUNGEN UND ERGEBNISPROGNOSEN

	PROGNOSE AUF EBENE DER FONDSGESELLSCHAFT (IN EURO)		BESTEUERUNG DER ANLAGER (PROGNOSE IN EURO)		
	Steuerliches Ergebnis gesamt	**Steuerliches Ergebnis gesamt in % des EK** (ohne Ausgabeaufschlag)	**Anrechnung einbehaltener KapESt bei Ausschüttung Handels-GmbH**	**ESt (42 %)** inkl. Solidaritätszuschlag nach Anrechnung KapESt	**In % des EK** (ohne Ausgabeaufschlag)
2017	**-396.966**	**-0,99 %**	**–**	**-175.896**	**-0,44 %**
2018	**-815.152**	**-2,04 %**	**–**	**-361.194**	**-0,90 %**
2019	**-237.765**	**-0,59 %**	**–**	**-105.353**	**-0,26 %**
2020	**-172.124**	**-0,43 %**	**–**	**-76.268**	**-0,19 %**
2021	**170.962**	**0,43 %**	**-109.424**	**-33.670**	**-0,08 %**
2022	**2.213.586**	**5,53 %**	**-1.020.679**	**-39.838**	**-0,10 %**
2023	**644.960**	**1,61 %**	**-307.468**	**-21.687**	**-0,05 %**
2024	**1.807.960**	**4,52 %**	**-832.575**	**-30.467**	**-0,08 %**
2025	**1.104.942**	**2,76 %**	**-506.085**	**-16.485**	**-0,04 %**
2026	**1.385.909**	**3,46 %**	**-641.625**	**-27.529**	**-0,07 %**
2027	**16.626.856**	**41,57 %**	**-2.465.368**	**4.901.992**	**12,25 %**

Negatives Vorzeichen = Steuererstattung

AUSZAHLUNGEN (PROGNOSE)



Siehe Verkaufsprospekt Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – "Steuerliche Grundlagen" ab Seite 89. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen.

STEUERLICHE / RECHTLICHE ASPEKTE

Steuerliche Einkunftsart

Der Fonds erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sämtliche Einnahmen, wie auch zum Beispiel aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsrücklage, aus der Darlehensgewährung an Objektpersonen- oder Objektkapitalgesellschaften oder aus Dividenden einer als Kapitalgesellschaft strukturierten Handelsgesellschaft, stellen aufgrund dieser gewerblichen Prägung Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar.

Transparenz der Fondsgesellschaft

Der ZBI Professional 11 selbst sowie die Objektpersonengesellschaften sind einkommensteuerrechtlich keine selbstständigen Steuersubjekte. Es handelt sich vielmehr um sogenannte transparente Gesellschaften. Die Anleger sind damit steuerlich als Mitunternehmer anzusehen, denen die Einkünfte zuzurechnen sind.

Ergebnismitteilungen

Die steuerlichen Ergebnisse werden durch die Fondsgesellschaft gegenüber dem Betriebsstättenfinanzamt in einer (gesonderten und einheitlichen) Feststellungserklärung abgegeben. Von dort aus werden die Ergebnisse der Anleger an das jeweilige Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt.

Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle

Da der ZBI Professional 11 in der Investitionsphase plangemäß weniger als 10 % steuerliche Verluste aufweist, greifen die Vorschriften des § 15b EStG nicht. Somit können die steuerlichen Ergebnisse mit Verlusten oder Gewinnen anderer Einkünfte verrechnet werden. Auf Seite 15 ist der planmäßige, steuerliche Verlauf ersichtlich.

Nachschusspflicht

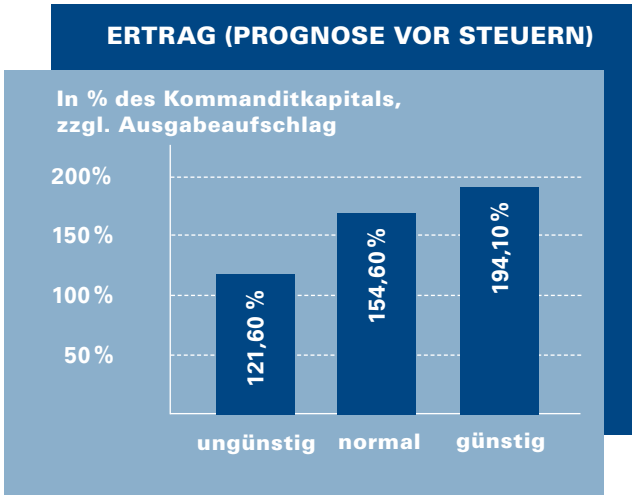
Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Haftung des Investors

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (pauschal 500 Euro je Anleger). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind.

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 (Ankaufsfaktor, Verkaufsfaktor, Erhaltungsaufwand) in der Planung verändert. Aus diesen Szenarien ergibt sich der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern für die einzelnen Verläufe.



Da der ZBI Professional 11 einen Blind-Pool-Charakter aufweist, gestaltet sich eine verlässliche Prognose schwierig. Naturgemäß besteht keine Gewissheit darüber, ob sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreiten 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.

Exemplarisch: ZBI Professional 9 | Braunschweig | Riedestraße

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Der deutsche Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, zählt nach Einschätzung der KVG zu einer der attraktivsten aktuell gegebenen Investitionsmöglichkeiten. Dafür existieren verschiedene Gründe. Sachwerte bieten besonders in Zeiten konjunkturell unsicherer Phasen einen vergleichsweise hohen Schutz vor Inflation. Daneben weist der deutsche Immobilienmarkt, auch im Vergleich zu anderen Anlageformen, eine verhältnismäßig geringe Volatilität auf. Diese grundsätzlich gegebene Wertstabilität sowie der Inflationsschutz führen vor dem Hintergrund der aktuellen konjunkturellen Lage zu einer erhöhten Nachfrage nach Sachwertanlagen.

Das Marktumfeld

Neben dieser Nachfrageerhöhung wirken sich demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen positiv auf das Interesse für Wohnimmobilien aus.

Vor allem die steigende Anzahl der Privathaushalte wird vermutlich in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. Dabei spielt zum einen die Alterung der Bevölkerung und die mit ihr einhergehenden höheren Anforderungen an verfügbaren Wohnraum eine Rolle, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf führen wird. Außerdem ist die Anzahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen über die Jahre stetig gewachsen und liegt inzwischen bei rund drei Viertel im Bundesgebiet. Sie wird laut Prognose des Statistischen Bundesamtes auch weiter leicht steigen.

Die Entwicklungen

Zwischen der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Kopf im Osten und der im Westen Deutschlands klafft weiterhin eine Lücke, die sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 schließen wird. Das Empirica Institut und LBS-Research erwarten, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland zwischen 2010 und 2030 von 47 m² auf rund 55 m² ansteigen wird. Diese Entwicklung steht in Verbindung mit einer regionalen Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets - in Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden.

Dabei stehen hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus. Auch für die Zukunft geht das statistische Bundesamt in einer Studie zu „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030“ (2010) davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. Insgesamt sinkt die Anzahl der Einwohner laut dem Bundesamt für Statistik um 2,6 %, wohingegen die Anzahl der Haushalte bundesweit im gleichen Zeitraum um knapp 0,8 % zulegt. Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. In manchen Regionen wird es in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.

Während der Finanzkrise hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt seine Robustheit bewiesen. Das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien wuchs in Folge von attraktiveren Rendite-Risiko-Profilen. Steigende Inflation und ein sicherer Wohnimmobilienmarkt liefern die Gründe, so boomt die Privatisierung von Wohneinheiten aktuell und lässt die meisten Wohnmarktindizes auf einen Zehnjahreshöchststand steigen.

Die Stabilität der Asset-Klasse

Wegen der stabilen Finanzierungsstruktur im Wohnsegment und des stark regulierten Mietrechts, zeigte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren relativ robust im Hinblick auf sozio-ökonomische Trends. Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist weniger volatil als auf den Märkten anderer Länder. Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten sind die Eigenkapitalanforderungen im Kreditwesen höher.

Folglich verhielten sich Mieten und Kaufpreise relativ stabil. Starke positive oder negative Veränderungen wurden nur in Regionen mit regional ökonomischen Trends (Booms oder Abschwüngen) bemerkt.

Alle deutschen Metropolregionen gelten gegenwärtig als beliebte Wohngegenden und weisen dementsprechend stabile bzw. steigende Miet- und Kaufpreise auf. Die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind

in den letzten Jahren merklich angezogen. Allgemein zeigen größere Städte mit einer florierenden lokalen Wirtschaft einen stärkeren Mietpreisanstieg als kleinere und mittlere Städte.

Als Reaktion auf diesen Trend erfolgte seitens des Gesetzgebers die Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse). Ziel ist es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Viele Bundesländer haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt oder eingeführt wird. Dies ist bei der Standortwahl für mögliche Investitionen zu beachten und in Investitionsüberlegungen einzubeziehen.

Die Trends

Die nachstehende Darstellung zeigt den allgemeinen Trend der Wertentwicklungsmöglichkeiten von Investitionen in Immobilien deutlich: Die mögliche Wertentwicklung eines Anlageobjektes kann aufgrund gegebener Standortfaktoren bereits prognostiziert werden. Insoweit ist insbesondere zwischen der Lage im ländlichen oder städtischen Raum und der Attraktivität des Umfelds sowohl im Hinblick auf Arbeitsplatz, Ausbildungsmöglichkeiten und Möglichkeiten einer attraktiven Freizeitgestaltung aber auch hinsichtlich rechtlicher Einschränkungen auf den jeweiligen Märkten zu differenzieren.

LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DER WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland, März 2007 bis Mai 2017 (März 2007 entspricht 100)
Quelle: IMX - Der Immobilienindex, IMX Mai 2017, www.immobilienscout24.de

4 IHR PARTNER; DIE ZBI GRUPPE

ZBI-KENNZAHLEN IN DER ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

- 15 aufgelegte geschlossene Publikumsfonds
- 18.700 Zeichnungen
- 847 Mio. Euro platziertes Kommanditkapital
- 15 Jahre Erfahrung im Fondssegment
- 20 Jahre Erfahrung mit Sachwertinvestitionen
- 1.983 Mio. Euro aufgelegtes Investmentvermögen
- Management von über 26.500 Mieteinheiten
- 14 Standorte bundesweit

ZBI, ZENTRALE
GESCHÄFTSSTELLEN

Stand Mieteinheiten 01.08.2017. Aufgelegte geschlossene Publikumsfonds (einschl. ZBI Professional 11) Stand Oktober 2017; alle anderen Angaben Stand 30.06.2017

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

1998 Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH

1999 Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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

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

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

Ergänzend zu den Immobilienfonds für private Investoren hat sich die ZBI Gruppe auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie zunächst seit dem Jahr 2011 als Partner für drei institutionelle Immobilienanlageprodukte mit dem Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien und hat somit bereits vor Auflage eines eigenen Spezial-AIF umfangreiche Erfahrungen im institutionellen Bereich erworben. In diesem Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I konnten weitere 181 Mio. Euro Eigenkapital platziert werden.

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

KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE

WESENTLICHE UNTERNEHMEN DER ZBI GRUPPE

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG

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

- **ZBI IMMOBILIEN AG**
  Ankauf / Verkauf Immobilien, Zentrale Dienste
- **ZBI FONDSMANAGEMENT AG**
  Kapitalverwaltungsgesellschaft
- **ZBVV - ZENTRAL BODEN VERMIETUNG UND VERWALTUNG GMBH**
  Objektbewirtschaftung
- **HMV HAUS- UND MIETVERWALTUNGS AG**
  Hausmeisterdienstleistungen
- **ZBI VERTRIEBSKOORDINATIONS GMBH**
  Vertrieb Fonds

ZBI INVEST AG
(100 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)
Investmentgesellschaft Bestand

DIB VERMÖGENSVERWALTUNGS AG
(94 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)
Vermögensverwaltung

ZBI WOHNEN GMBH
(94 % ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG)
Projektentwicklungen

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

Exemplarisch: ZBI WohnWert 1 | Stralsund | Fährstraße

INTERVIEW MIT PETER GRONER

„Gewohnt wird immer."

Peter Groner
Aufsichtsratsvorsitzender und Gründer der
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

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

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

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

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

Auf welche Regionen in Deutschland konzentrieren Sie sich aktuell?

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

Wie laufen die Geschäfte der ZBI?

Die ZBI blickt nun auf 15 erfolgreiche Jahre Wohnimmobilienfonds zurück. Ganz besonders freut mich natürlich der durchweg positive Verlauf der ZBI Professional Fonds. Die Renditen der fünf bisher aufgelösten ZBI

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

Was zeichnet die Arbeit Ihres Erlanger Unternehmens aus?

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

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

Ausschlaggebend für die Aufnahme der Union Investment (UI) als strategischen Partner war für mich, eine Nachfolgeregelung zu finden, die das langfristige Fortbestehen der ZBI, der Fonds für unsere vielen Anleger gewährleistet. Dies ist mit der UI – einem der größten Asset Manager Deutschlands – gegeben. Zum einen hat sich die UI entschlossen, das bestehende Angebot an Offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmobilien zu erweitern, zum anderen wird sie das Unternehmen langfristig sichern. Gemeinsam mit der UI können wir unsere Kernkompetenz gezielt weiterentwickeln und unserem Unternehmen sehr gute Zukunftsperspektiven eröffnen.

Wodurch wird der aktuelle ZBI Professional 11 charakterisiert?

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

Beteiligen Sie sich selbst an Ihren Fonds?

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

Herr Groner, wir danken für das Gespräch.

* Hinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

DAS MANAGEMENT ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG

Dr. Bernd Ital

Vorstandsvorsitzender
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Fonds und Finanzen

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

Mark Münzing

Vorstand
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Objektbewertung,
Einkauf und Objektfinanzierung

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

Thomas Wirtz, FRICS

Vorstand
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Vertrieb: Fonds und Immobilien

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

Christian Reißing

Vorstand
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Projektentwicklung und -finanzierung
Bauträgergeschäft

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

FONDS UND FINANZEN

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Bewirtschaftungsphase werden Bestandsimmobilien gehalten und Mieteinnahmen generiert. Den Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber, im Wesentlichen sind dies Kosten der Hausverwaltung, Zinsen für die aufgenommenen Darlehen, Fondsverwaltung sowie Kosten für die Neuvermietung bzw. Kosten, um die Substanz zu erhalten oder zu verbessern. Der Saldo aus den Einnahmen und Ausgaben der Immobilien bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Anleger (Gesellschafter). Etwaige zu 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 durchgeführt. Die Auszahlungen sind anteilig im Verhältnis des eingezahlten Kapitals eines jeden Anlegers (grundsätzlich inkl. Ausgabeaufschlag) vorzunehmen. Über die Auszahlungshöhe entscheidet die KVG je nach wirtschaftlicher Situation – ganz im Sinne der Anleger. Die Auszahlungen erfolgen direkt auf das bei Fondsbeitritt angegebene Konto des Anlegers.

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

*Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

AUSZAHLUNGEN DER EINZELNEN FONDS*

ZBI PROFESSIONAL 6

	SOLL	IST
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 %
2016	6,00 %	5,00 %
2017	6,00 %	6,00 %

ZBI PROFESSIONAL 7

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

ZBI PROFESSIONAL 8

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

ZBI PROFESSIONAL 9

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

ZBI PROFESSIONAL 10

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

ZBI REGIOFONDS WOHNEN

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

ZBI WOHNWERT 1

	SOLL	IST
2017	3,00 %	3,00 %

ZBI VORSORGEPLAN WOHNEN

	SOLL	IST
2028	5,00 %	–

ANMERKUNGEN

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

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

EINKAUF UND FINANZIERUNG

„Im Einkauf liegt der Gewinn."

Mark Münzing
Vorstand Einkauf und Finanzierung

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

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

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

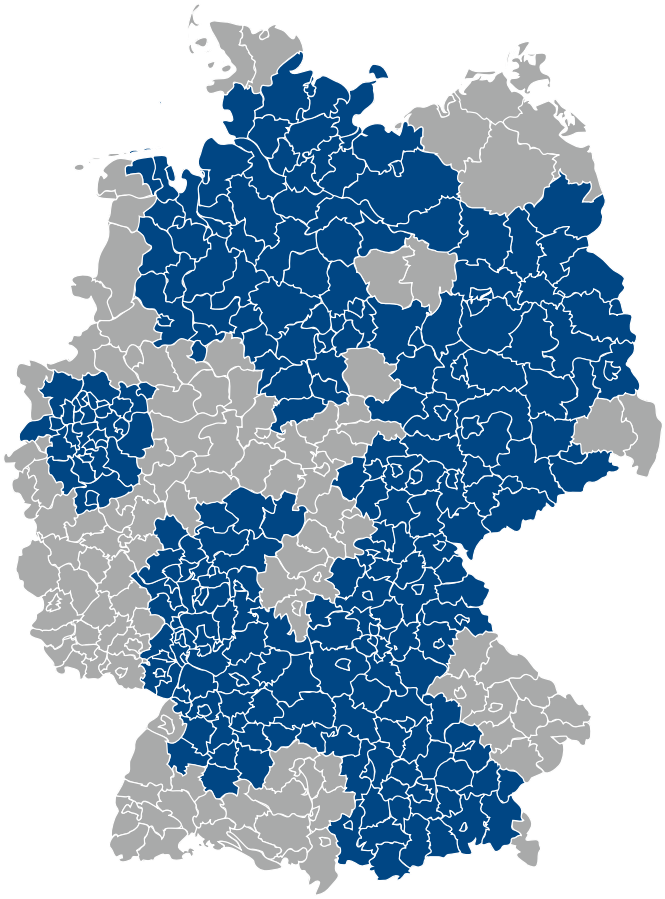
Das Ankaufsteam stellt im fortlaufenden Prozess den reibungslosen Übergang der Immobilien in die Fondsgesellschaft sicher. Dies beinhaltet neben der Überwachung der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen und Kaufpreiszahlungen auch die Koordination der Verwaltungsübergabe. Die Immobilienakquisition mit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

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

INVESTITIONSSTANDORTE IN DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

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

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



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

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

Strategische Investitionsüberlegungen müssen also stärker darauf ausgerichtet sein, Standorte zu identifizieren, in denen der demographische Wendepunkt vorerst durchschritten ist, und Leerstände durch Rückbau und Vermietung stark reduziert wurden. Es müssen dann solche Standorte ermittelt werden, die noch erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen und mittels eines qualifizierten Managements wie dem der ZBI Fondsmanagement AG gehoben werden können. (Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 44).

Investitionsschwerpunkte im Fokus

VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN

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

Thomas Wirtz, FRICS
Vorstand Vertrieb: Fonds und Immobilien
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

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

Um möglichst das optimale Verkaufsergebnis zu erzielen und günstige Marktfenster zu nutzen, sondiert sein erfahrenes Team laufend die aktuellen Marktgegebenheiten und entscheidet standort- und objektspezifisch über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung.
Die potenziellen Investoren werden entweder direkt oder über ausgewählte Dritte angesprochen. Eine solide Datengrundlage, fundierte Marktkenntnisse, Schnelligkeit und nachhaltige Investorenkontakte bilden stets die Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf. Im Hinblick auf die langjährige Transaktionshistorie der ZBI kann hier auf ein breites Fundament aufgebaut werden, das laufend an aktuelle Marktbedürfnisse angepasst wird.

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

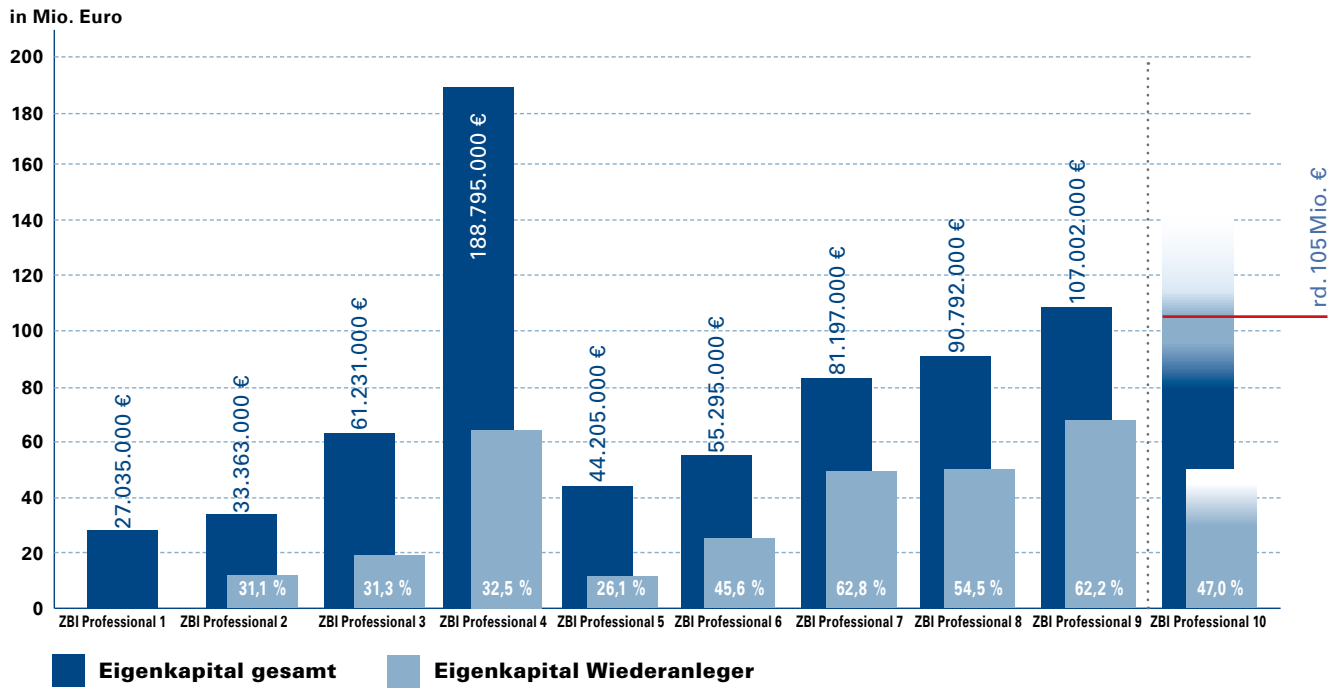
Für institutionelle Investoren initiiert und verwaltet die ZBI Gruppe regulierte Spezial-AIFs. Der erste Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro erfolgreich geschlossen.

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

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

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

Die Zeichnungsphase des ZBI Professional 10 endet am 30.09.2017. Wir rechnen auch bei diesem Fonds mit einer Mehrfachzeichnerqoute von über 50 %, mit Stichtag 31.08.2017 sind 47 % erreicht.
Beim ZBI Professional 11 erwartet unsere Kunden das gewohnte Angebot der ZBI Professional-Erfolgslinie. Wir gehen von einem Kommanditkapital von mehr als 100 Mio. Euro aus, so wie bei den Vorgängern ZBI Professional 9 und ZBI Professional 10.



Die Zeichnungsphase des ZBI Professional 10 endet plangemäß am 30.09.2017, zum 31.08.2017 hatte der Fonds ein Eigenkapital von rd. 105 Mio. Euro (ohne Ausgabeaufschlag) eingeworben. Dies entspricht einer aktuellen Wiederanlegerquote von rd. 47 %.

DEVELOPMENT UND BAUTRÄGERMASSNAHMEN

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

Christian Reißing
Vorstand Development
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

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

Im Fokus des Bereichs Development steht in den Metropolregionen die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte zwischen 21 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 1.800 m² Wohn- und Nutzfläche und 363 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 27.600 m² Wohn- und Nutzfläche.
Daneben werden Quartiersentwicklungen mit Planrechtsschaffung mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten bzw. rd. 110.000 m² Wohn- und Nutzfläche betreut.

BEISPIEL-PROJEKTE

HAMBURG, EPPENDORFER LANDSTRASSE

– 32 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
– 1.575 m² Wohnfläche und 290 m² Gewerbefläche
– Fertigstellung: 2018
– Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 5
– Zielgruppe: Private Anleger

DRESDEN, GÜNTZAREAL

– 348 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten
– 19.500 m² Wohnfläche und 8.100 m² Gewerbefläche
– Fertigstellung: 2020
– Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 1
– Zielgruppe: Institutionelle Anleger

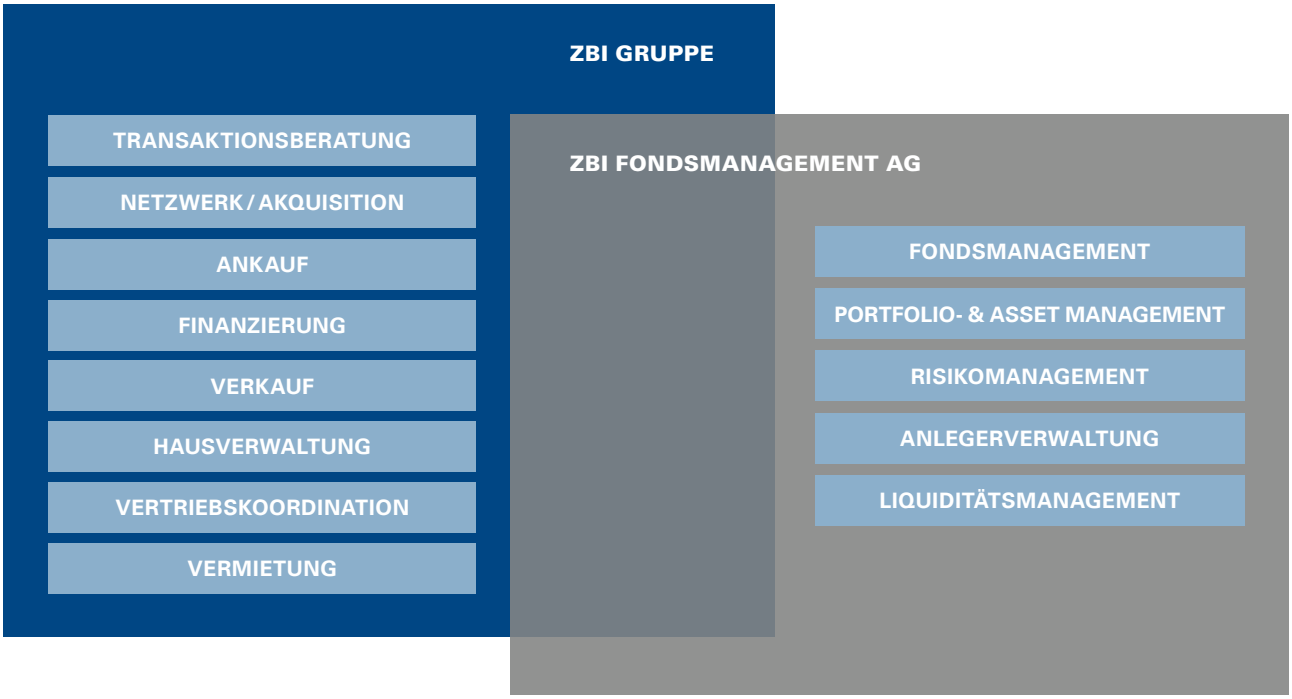
NÜRNBERG, NIBELUNGENPLATZ

– 47 Mietwohnungen mit Tiefgarage
– 3.800 m² Wohnfläche
– Fertigstellung: 2018
– Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 1
– Zielgruppe: Institutionelle Anleger

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, ZBI FONDSMANAGEMENT AG

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

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



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

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

Die ZBI 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 , den ZBI Regiofonds Wohnen sowie den ZBI WohnWert 1. Darüber hinaus befindet sich ein offener Spezial-AIF in der Verwaltung der KVG.

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

DAS MANAGEMENT DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Dirk Meißner

Vorstandsvorsitzender
Fondskonzeption & -management

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

Michiko Schöller

Vorstand
Risikomanagement
Anlegerverwaltung

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

Carsten Schimmel

Vorstand
Asset Management
Property Management

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

WERTSTEIGERUNG DER FONDSOBJEKTE

EIGENE VERWALTUNG DER FONDSOBJEKTE

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

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

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

Zentrale

Geschäftsstellen

Verwaltungseinheiten nach Bundesländern*

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

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

Stand 01.08.2017

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG SIND WICHTIGE OPTIONEN DER WERTSTEIGERUNG

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

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

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

Die KVG bündelt ihre Stärken mit über 30 fachlich qualifizierten Mitarbeitern. Diese verantworten nach höchsten Ansprüchen den Ankauf der Fondsimmobilien, die Fondsverwaltung, das Risikomanagement und die dazugehörenden wertsteigernden Maßnahmen, damit die prognostizierten Fondsergebnisse realisiert werden können.
Hierbei bedient sich die KVG interner Spezialisten, die es verstehen, auch anstehende Herausforderungen professionell zu meistern. Kurze Entscheidungswege, eine zuverlässige Betreuung sowie Kosteneinsparungen durch Synergien sind die Folge.

Der Anleger profitiert von einem erstklassigen und professionellen Management, das seine Expertise bereits mehrfach unter Beweis gestellt hat.
Beispiele für Sanierung und Modernisierung finden Sie auf den folgenden Seiten.

5 INVESTITIONSBEISPIELE

Exemplarisch: ZBI Professional 10 | Berlin-Pankow | Florastraße

Exemplarisch: ZBI Professional 9 | Hannover | Podbielskistraße

Exemplarisch: ZBI Professional 10 | Nürnberg | Volprechtstraße

Exemplarisch: ZBI Professional 10 | Halle | Beesener 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 Vertriebskoordinations GmbH, Goethestraße 23, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt des ZBI Professional 11 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 11 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 11 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel von dem ZBI Professional 11 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 11 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 11 beteiligt ist. Soweit der ZBI Professional 11 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 von den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, von 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 Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer diesen 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 11, 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 Komman-

ditisten 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 11 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 und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. 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
Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
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

Legende der exemplarischen Fotoaufnahmen auf Seite 21
(von oben nach unten):

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

Bildnachweise gemäß UrhG:

In diesem Prospekt werden ausschließlich Fotografien genutzt, die von der ZBI Gruppe zur Dokumentation beauftragt wurden.

Portraitfotos der Vorstandsmitglieder:
Michael Sommer

Architekturaufnahmen:
Vincent Mosch

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

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

Überreicht durch:

HANSETRUST Der AIF-Spezialist
HANSETRUST - Der AIF Spezialist
Schaarsteinwegsbrücke 2 - 20459 Hamburg
TEL 040.688 743 47 | FAX 040.688 743 67
WWW.HANSETRUST.DE
by NEWPORT ASSET FINANCE

Mitgliedschaften:

bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen

Mitglied der OMBUDSSTELLE FÜR INVESTMENTFONDS

Mitglied im BVI