

ZBI PROFESSIONAL 12

Investition in deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



INHALT

	Neuerwerbungen 2018 / 2019	4
	Vorwort	7
1	Der ZBI Professional 12 im Überblick	
	Wesentliche Eckdaten	9
	Merkmale der ZBI Professional Fonds	10
2	Der ZBI Professional 12 im Detail	
	Der Fonds und die Beteiligung	13
	Prognosen	16
	Steuerliche / Rechtliche Aspekte	18
3	Der Markt für Wohnimmobilien	20
4	Ihr Partner, die ZBI Gruppe	
	Geschichte der ZBI Gruppe	25
	Niederlassungsstruktur und Kennzahlen	26
	Spezialist für deutsche Wohnimmobilien	27
	Unsere Kompetenzen	28
	Beteiligungen und Funktionen im Überblick	30
	Interview mit Peter Groner	32
	Das Management der ZBI	34
	Fonds und Finanzen	36
	Einkauf und Finanzierung	38
	Vertrieb Fonds und Immobilien	40
	Kapitalverwaltungsgesellschaft: Die ZBI Fondsmanagement AG	42
	Das Management der ZBI Fondsmanagement AG	43
	Wertsteigerung der einzelnen Fondsobjekte	44
	Sanierung und Modernisierung	45
	Beispiele für Sanierung und Modernisierung	46
	Projektentwicklung und Bauträgermaßnahmen	48
	Aktuelle Projektentwicklungen	49
5	Risikohinweise	50
	Impressum, Abbildungsverzeichnis	54

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

Sämtliche in dieser Werbemitteilung abgebildeten Fotos zeigen keine Immobilien aus dem Portfolio des ZBI Professional 12.

NEUERWERBUNGEN 2018 / 2019

- KEINE OBJEKTE AUS DEM ZBI PROFESSIONAL 12 -





VORWORT

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

in unser aller Leben ist für vieles viel zu wenig Zeit. Immer gibt es etwas zu tun. Die Welt verändert sich rasant und wir versuchen, Schritt zu halten. Der wohl wichtigste Rückzugsort für uns ist unsere Wohnung, unser Haus, unser Apartment. Das haben wir so eingerichtet, wie es uns gefällt, dort ist es behaglich und wir lassen den Lärm und die Schnelligkeit des Lebens draußen, vor der Tür.

Nun lesen wir nahezu täglich von Wohnungssuchenden und fehlenden Wohnungen in Großstädten und Ballungszentren. Diesen Suchenden geht es darum, überhaupt erst einmal eine Wohnung zu finden. Sich einrichten und zurückziehen zu können – das ist erst später gefragt.

Einen Beitrag zur Linderung dieses Problems leisten auch die deutschen Wohnimmobilien aus dem Hause ZBI. Denn jede einzelne Wohnung der ZBI Gruppe trägt dazu bei, dass Menschen einen Platz zum Leben haben.

Mit Ihrer Investition in einen Fonds der ZBI machen Sie unsere Arbeit erst möglich: Wir kaufen mit unserem in Jahrzehnten gewachsenen Netzwerk Wohnhäuser an prosperierenden Standorten in Deutschland und entwickeln deren Potenzial behutsam weiter. Wir bewirtschaften die Immobilien selbst und planen nach einer bestimmten Haltedauer den erfolgreichen Verkauf. Klingt unspektakulär und folgerichtig und das ist es auch: Da erfahrene Experten jeden Schritt eines solchen Prozesses verantworten, liegt Ihr Vermögen, welches Sie uns für eine gewisse Zeit anvertrauen, in guten Händen.

Als Spezialisten konzentrieren wir uns ganz bewusst auf ein einziges Marktsegment – die deutsche Wohnimmobilie. Mit dieser kennen wir uns am besten aus und hier sehen wir – auch im gegenwärtig hohen Nachfrageumfeld – weiterhin gute Entwicklungsmöglichkeiten für Ihr Vermögen.

Durch Ihre Beteiligung an einem ZBI Wohnimmobilienfonds werden Sie Miteigentümer von rund 2.000 Wohnungen, die von uns vermietet werden. Aus dem Mietertrag können alle Aufwendungen für die Bewirtschaftung bezahlt werden und darüber hinaus verbleibt planmäßig ein attraktiver Überschuss für Sie. Im Gegensatz zu einer Immobilie, die Sie selbst vermieten und verwalten, haben Sie mit Ihrer Beteiligung bei uns keine Arbeit. Wir bieten guten Service

und sind zuverlässig. Einmal im Jahr begrüßen wir viele von Ihnen auf der Gesellschafterversammlung Ihres Fonds in Nürnberg. Dort legen wir Rechenschaft über unsere Arbeit für Sie ab.

Als Ihr Partner in Sachen Vermögensanlage befassen wir uns seit dem Jahr 1997 mit deutschen Wohnimmobilien. Mehr als 15.000 Anleger beteiligten sich an den bisher 16 aufgelegten geschlossenen Fonds für private Anleger. Die IRR-Rendite unserer bis heute aufgelösten sieben Wohnimmobilienfonds lag im Durchschnitt bei 8,29 % pro Jahr für unsere Anleger.¹

Viele Kunden beteiligten sich mehrfach an ZBI Professional Fonds. Der Anteil unserer Wiederanleger beträgt mehr als 50 %. Es gibt Investoren, die uns seit dem ersten, im Jahr 2002 aufgelegten Fonds die Treue halten.

Welche Vorteile bieten sich Ihnen, wenn Sie nach einer sorgsam Prüfung in den ZBI Professional 12 investieren?

- Laufende, prognostizierte Auszahlungen von 3 % p. a. ansteigend auf 5 % p. a.²
- Prognostizierter durchschnittlicher Ertrag vor Steuern 5,3 % p. a.²
- Überschussbeteiligung aus den die Zielrendite überschreitenden Gewinnen
- Das Agio ist gewinnberechtigt, wird verzinst und zu 100 % aus den Verkaufserlösen rückerstattet.

Wenn Sie sich am aktuellen ZBI Professional 12 beteiligen, erhalten Sie prognosegemäß dreimal pro Jahr Ihre Auszahlungen. „Hier investiere ich ... und hier ist mein Geld gut angelegt“ – sollten Sie das nach den Erfahrungen, die Sie mit uns gemacht haben bzw. machen werden, sagen, sind wir zufrieden und würden es als Kompliment für unsere Arbeit ansehen. Und als Ansporn, in unseren Bemühungen für Sie nicht nachzulassen.

Wir danken allen unseren Anlegern für ihr bisher in uns gesetztes Vertrauen.

Dr. Bernd Ital
Vorstand
ZBI Immobilien AG

Thomas Wirtz (FRICS)
Vorstand
ZBI Immobilien AG

¹ Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 50. Erläuterungen zur Ermittlung des IRR finden Sie auf Seite 53.

² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

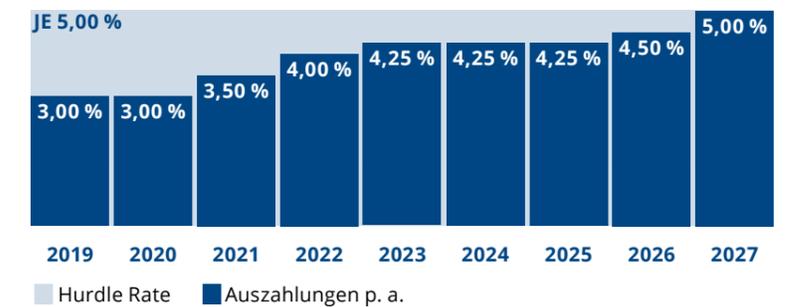
DER ZBI PROFESSIONAL 12 IM ÜBERBLICK

WESENTLICHE ECKDATEN

ZBI PROFESSIONAL 12

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierte Auszahlungen ¹ :	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2020 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2021 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2022 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2025 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2026 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine:	31. März, 31. Juli und 30. November eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate) ¹ :	Max. 5 % p. a., jeweils berechnet ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.



Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss ¹ :	156,9 %; entspricht 5,3 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose) bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag.
Kommanditkapital	80 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal).
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 jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.
Zeichnungsfrist:	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2019. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2020 verlängern.

¹ Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.

MERKMALE DER ZBI PROFESSIONAL FONDS

- 1. STABILE ANLAGEKLASSE WOHNIMMOBILIEN**

Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen im Bereich der Sachwertinvestitionen zu den stabilsten und damit sichersten Investments am deutschen Immobilienmarkt. Der umsatzstarke Markt, der regelmäßige Cash-Flow aus den Mieteinnahmen und die Wertschöpfungspotenziale zeichnen diese Anlageklasse nach Meinung der ZBI Gruppe aus.¹
- 2. SPEZIALIST FÜR GESCHLOSSENE BZW. ALTERNATIVE INVESTMENTVERMÖGEN**

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

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

Auch der ZBI Professional 12 investiert in eine Vielzahl von Wohnimmobilien, z.B. in verschiedenen deutschen Ballungszentren. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen mögliche Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.
- 5. NACHHALTIGER TOTAL RETURN**

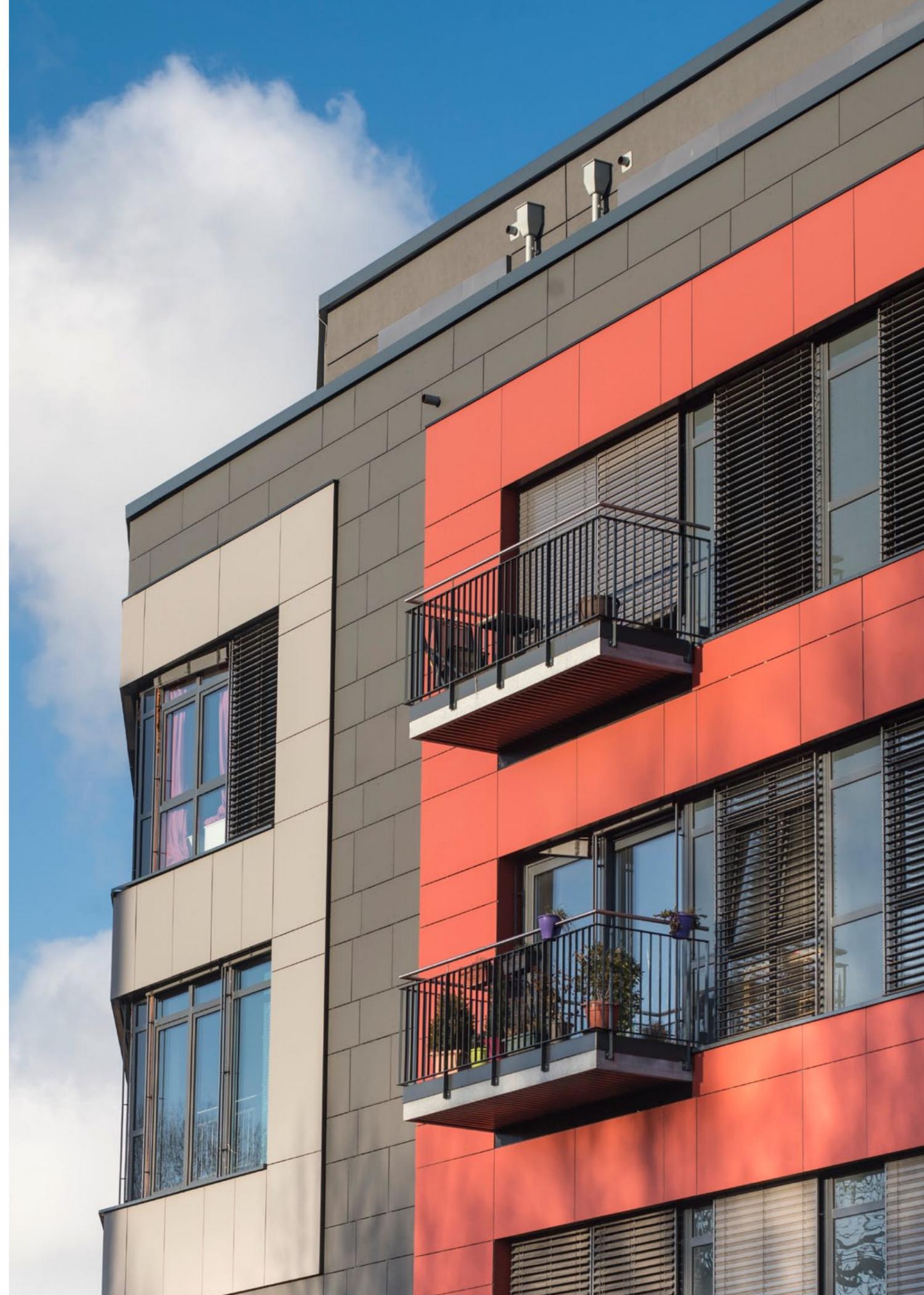
Von den bisher aufgelegten zwölf ZBI Professional Fonds konnten bereits fünf erfolgreich für die Anleger verkauft werden. Der sechste Fonds der Professional Linie befindet sich aktuell in Auflösung. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 ebenfalls mit Erfolg für die Anleger veräußert.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

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Professional Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Diese liegt gemessen am gesamten Kommanditkapital beim ZBI Professional 11 bei rund 57%.²
- 7. RÜCKERSTATTUNG DES AUSGABEAUFSCHLAGS**

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

¹ Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 50.

² Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.



DER ZBI PROFESSIONAL 12 IM DETAIL

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 (nachfolgend auch als „Investor“ bezeichnet) kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „ZBI Professional 12“, „Fondsgesellschaft“, „AIF“, „Investmentvermögen“ oder „Emittentin“) mit Sitz in Erlangen beteiligen. Für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Anteile an Immobilien-Gesellschaften sind in den Anlagebedingungen des ZBI Professional 12 Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt.

DIE ANLAGESTRATEGIE

Der ZBI Professional 12 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 12 erworben werden, sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von sechs bis neun Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Ein Verkauf, 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 12 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“) zum Nutzen der Anleger. Der ZBI Professional 12 wird durch die ZBI Fondsmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“ oder „Fondsverwaltung“ 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 (§ 2 der Anlagebedingungen; vgl. Kapitel 16.1. „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ des Verkaufsprospekts) verbindlich festgelegt. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenziale entwickeln.

FONDSVOLUMEN UND MINDESTEINLAGE

Das Kommanditkapital des ZBI Professional 12 beträgt planmäßig 80 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 Prospekterstellung 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 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Es werden 500 Euro für jeden Anleger als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich 25.000 Euro. Die KVG ist jedoch berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. 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 31.12.2019. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder bis längstens zum 31.12.2020 verlängern.

ENTGEGENNAHME DER BEITRITTSERKLÄRUNG

Die auf den Erwerb einer Beteiligung gerichtete Willenserklärung nimmt der ZBI Professional 12, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, entgegen. Diese Willenserklärung wird zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkomman-

ditistin, die Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, weitergeleitet.

GEWINNBETEILIGUNG, AUSSCHÜTTUNGEN UND RECHTE DER ANLEGER

Die geplanten Erträge resultieren zunächst aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus Veräußerungsgewinnen. Später werden die unterjährig bewirtschafteten Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, woraus entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI Professional 12 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 (die Gewinne, die die Hurdle Rate, in Höhe von 5 % p. a., überschreiten, werden zwischen Anlegern und der KVG hälftig aufgeteilt; hierbei darf der Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des ZBI Professional 12 während der Fondslaufzeit nicht überschreiten), gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe desselben.

DAUER DER BETEILIGUNG, ÜBERTRAGUNG, EINSCHRÄNKUNG DER HANDELMÄRKEIT

Der ZBI Professional 12 ist befristet bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre 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 abgewickelt (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 Gesellschaftsanteils 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 31.12., 24:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt, wie bei börsennotierten Wertpapieren, gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, sodass 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 im Verkaufsprospekt dem Unterkapitel 6.2.14 „Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels“ und im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“ 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 (KVG)

Der ZBI Professional 12 hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt. Diese verfügt über eine Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von offenen und geschlossenen „Publikums- und Spezial-AIF“ in der Assetklasse Immobilien.

Die Aufgaben der KVG umfassen mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehende Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement

und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Fondsgesellschaft sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft. Die KVG 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 Liquiditätsrisiken 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH mit Sitz in Erlangen. Weitere Angaben zu der Verwahrstelle, insbesondere ihren Aufgaben, den rechtlichen Grundlagen und ihrer Vergütung, können im Kapitel 3 des Verkaufsprospekts, „Die Verwahrstelle“, entnommen werden.

GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION

Der ZBI Professional 12 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.

Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können dem Kapitel 10 des Verkaufsprospekts, „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

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 hoher 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 auch Kapitel 6.2 „Risiken“

im Verkaufsprospekt). 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 12 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

PROGNOSE PRO 100.000 EURO KOMMANDITANTEIL

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.

Zahlungseingänge	164.700 Euro
Abzüglich eingesetztes Kapital	-105.000 Euro
Überschuss vor Steuern	59.700 Euro
Überschuss (in %) des eingesetzten Kapitals	56,9 %
Linear p. a. vor Steuer ¹	5,3 %

ERLÄUTERUNGEN

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszuzahlenden Überschüsse (vor Steuern) beträgt gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 164.700 Euro.

Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 59.700 Euro, der insgesamt 56,9 % 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 2019 und 2020 sowie bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Es wird unterstellt, 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 neun Monaten – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 5,3 %. 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 werden.

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 2019 bis 2029 des geplanten normalen Verlaufs dar. Es wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem ZBI Professional 12 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 31.12.2020
3,50 % p. a. bis zum 31.12.2021
4,00 % p. a. bis zum 31.12.2022
4,25 % p. a. bis zum 31.12.2025
4,50 % p. a. bis zum 31.12.2026
5,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit

AUSZAHLUNGSTERMINE

31. März, 31. Juli und 30. November eines jeden Jahres

¹ Siehe Verkaufsprospekt, Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – „Steuerliche Grundlagen“ ab Seite 91. 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 verzinlichen 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 12 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

Nachdem der ZBI Professional 12 aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26.04.2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) in der Investitionsphase voraussichtlich Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, wird aller Voraussicht nach die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG greifen. Dies hätte zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Überschüssen aus der Beteiligung an dem ZBI Professional 12 verrechnet werden könnten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch unklar, ob und ggf. inwieweit die Finanzverwaltung das betreffende Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) auch über den entschiedenen Einzelfall hinaus anerkennt. Die Anwendung des § 15b EStG in der vorliegenden Konstellation ist somit nicht vollständig gesichert.

NACHSCHUSSPFLICHT

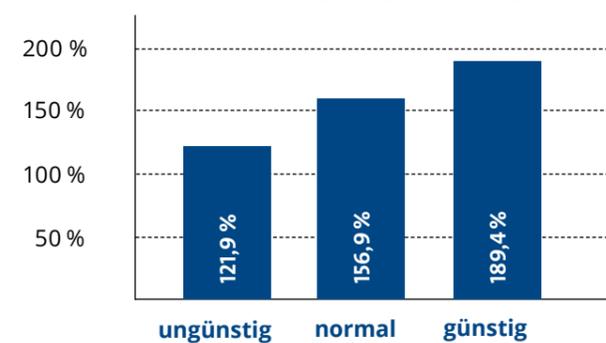
Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

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.

ERTRAG (PROGNOSE VOR STEUERN)

In % des Kommanditkapitals, zzgl. Ausgabeaufschlag



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 (siehe genauer „wesentliche Anlegerinformationen“, Seite 3). Aus diesen Szenarien ergibt sich der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern für die einzelnen Verläufe. Da der ZBI Professional 12 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.





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.

Investitionen in Sachwerte bieten insbesondere 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 dabei vor dem Hintergrund der aktuell gegebenen konjunkturellen Lage zu einer erhöhten Nachfrage nach Sachwertanlagen.

Neben dieser konjunkturell bedingten Nachfrageerhöhung lassen demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten, die positive Bevölkerungsentwicklung (prognostiziert) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen die Nachfrage nach adäquaten Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen.

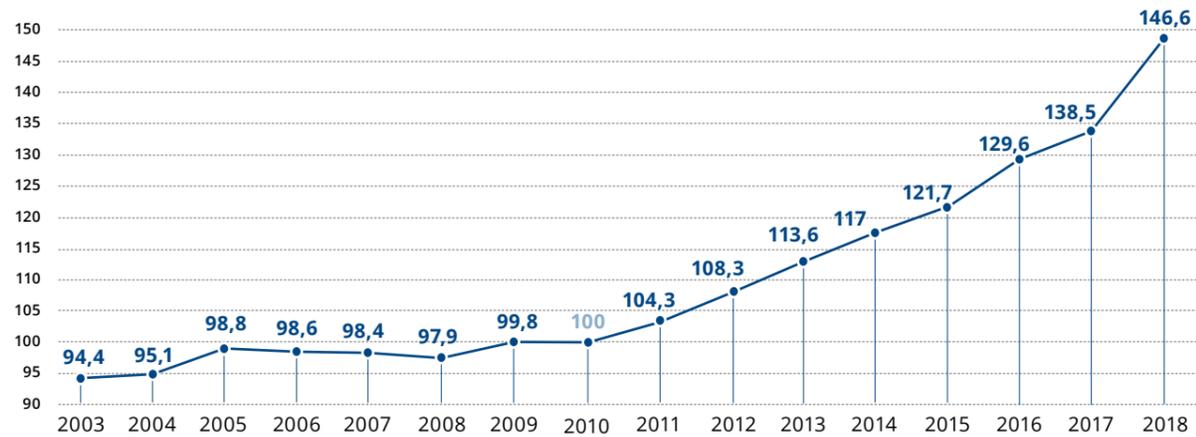
Vor allem die steigende Anzahl der Privathaushalte wird in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Andererseits sinkt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen die zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im höheren Alter, die immer mehr Menschen das selbstständige Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten ermöglichen. Zum anderen eine immer spätere Ehe- und Familiengründung, die zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten bei den jungen Menschen führt. Nicht zuletzt trug die Binnenwanderung wesentlich zu regionalspezifischen Veränderungen in den Haushaltsstrukturen bei. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch weiterhin fortsetzen wird. (Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035“, 2017).

Die Bundesregierung rechnet in ihrem aktuellen Demografiebericht (BMI, 2017) nicht mehr mit einem Bevölkerungsrückgang.

Bis 2035 wird sogar ein leichter Anstieg und langfristig bis 2060 ein konstanter Bevölkerungsstand erwartet und berücksichtigt die Rekordzuwanderung des Jahres 2015 und die sich abzeichnende hohe Nettomigration in den Folgejahren. Diese Entwicklung verteilt sich räumlich jedoch ausgesprochen unterschiedlich. (Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035, IW Köln, 2017) Innerhalb Deutschlands erfolgen unverändert Wanderungsbewegungen vor allem junger Bevölkerung von strukturschwachen ländlichen Regionen zu den Wirtschaftszentren. In Großstädten und Metropolregionen können steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden, wobei hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus stehen.

Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumnachfrage. Auch in diesem Rahmen sind die starken regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der Leerstandsdurchschnitt im Jahr 2017 bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit unverändert zum Vorjahr bei 2,9 %. Der Gesamtleerstand lag im historischen Vergleich betrachtet auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei große regionale Unterschiede, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland, zu konstatieren sind.

**PREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND
VON 2003 BIS 2018 (2010=INDEX 100)**



Quelle: Statista 2019

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. Aus Angst vor steigender Inflation und der Vorstellung von einem sicheren Wohnimmobilienmarkt, boomt die Privatisierung von Wohneinheiten aktuell und lässt die meisten Wohnmarktindizes auf einen Zehnjahreshöchststand steigen.

Wegen der stabilen Finanzierungsstruktur im Wohnsegment und des stark regulierten Mietrechts, zeigte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren alles in allem 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 Ländern sind die Eigenkapitalanforderungen im Kreditwesen höher. Des Weiteren ist die Finanzierung langfristig ausgelegt, was sich in Zeiten volatiler Zinsraten auf Kaufpreise schlichtend auswirkt.

Alle deutschen Metropolregionen gelten gegenwärtig als beliebte Wohngegenden und weisen dementsprechend stabile bzw. steigende Miet- und Kaufpreise auf. Die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt der Top-Städte sind in den letzten Jahren – in Top-Lagen z. T. stark – gestiegen. Der Anstieg schwachte jedoch ab. Die Mieten in Deutschlands bedeutenden Städten, wie Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Dresden, zeigten durchweg einen Aufwärtstrend im Mehrfamilienhaussegment. Im Jahresvergleich stiegen die Durchschnittsmieten bei Mehrfamilienhäusern um 6 % (Quelle: Bulwiengesa, C&W LLP). Allgemein zeigen größere Städte mit einer florierenden lokalen Wirtschaft einen stärkeren Mietpreisanstieg als kleinere und mittlere Städte. Als Reaktion auf den in Teillagen (Mikrolagen der Top-Stand-

orte) beobachteten starken Anstieg der Mietpreise und den Rückgang des Angebots an erschwinglichem Wohnraum erfolgte seitens des Gesetzgebers die Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse). Ziel war es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Viele Länder (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt. Über die Wirksamkeit und Umsetzung der Mietpreisbremse wurde in Folge der Einführung vielfältig diskutiert, da die Regelung hinsichtlich ihrer Zielstellung keine bzw. eher eine negative Tendenz zeigte. Der Gesetzgeber reagierte auf diese Entwicklung und verabschiedete das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), welches zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Darin wird u.a. geregelt, dass eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wie in dem bisherigen Umfang zulässig ist. Dies ist bei der Standortwahl für mögliche Investitionen zu beachten und in Investitionsüberlegungen einzubeziehen.

Die vorstehende Darstellung zeigt den allgemeinen Trend der Wertentwicklungsmöglichkeiten von Investitionen in Immobilien deutlich: Entscheidendes Kriterium ist der Standortfaktor. Die mögliche Wertentwicklung eines Anlageobjektes kann vor allem anhand der gegebenen Standortfaktoren abgeleitet 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.





IHR PARTNER, DIE ZBI GRUPPE

GESCHICHTE DER ZBI GRUPPE

1997	Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH durch Peter Groner
1999	Gründung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG
1999–2002	Bauträgergeschäft, Sanierung / Modernisierung, Ankauf von Immobilien für den Eigenbestand
2002–2007	Auflage der ersten geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 1 bis 4
2007–2008	Fondsauflösung ZBI Professional 1 und 2
2009–2011	Fondsauflegung ZBI Professional 5 bis 7
2012	Begleitung zweier institutioneller Fonds, Gründung der ZBI Fondsmanagement GmbH, Fondsauflösung ZBI Professional 5
2013	Fondsauflegung ZBI Professional 8
2014	Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG und BaFin-Zulassung für geschlossene Alternative Investmentfonds (AIF), Fondsauflegung ZBI Professional 9
2015	BaFin-Zulassung für offene Spezial-AIF und EU-AIF, Fondsauflegung ZBI Regiofonds Wohnen
2016	BaFin-Zulassung für offene Publikums-AIF, Fondsauflegung ZBI Professional 10 und ZBI Wohnen Plus I
2017	Begründung einer strategischen Partnerschaft mit Union Investment; Fondsauflegung UniImmo: Wohnen ZBI, ZBI Professional 11 und ZBI WohnWert; Fondsauflösung ZBI Professional 6
2018	Fondsauflegung ZBI Union Wohnen Plus
2019	Fondsauflegung ZBI Professional 12

NIEDERLASSUNGSSTRUKTUR UND KENNZAHLEN

ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN / GESCHLOSSENE FONDSPRODUKTE



SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

DER ERFOLGSBAUSTEIN FÜR DIE FONDSANLEGER

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

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

Seit der Auflage ihres ersten Immobilienfonds für private Investoren im Jahr 2002 hat die ZBI Gruppe insgesamt 17 Publikumsfonds aufgelegt – hiervon zwölf aus der Produktlinie ZBI Professional – und zum Teil bereits plangemäß aufgelöst. Aktuell befindet sich der ZBI Professional 6 in Auflösung. Der Fonds verspricht einen Durchschnittsertrag von mehr als 11 % p. a.

Ergänzend zu den Immobilienfonds für private Investoren hat die ZBI Gruppe auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie seit dem Jahr 2011 zunächst als Partner für drei institutionelle Immobilienanlagen mit dem Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien. In 2016 wurde der erste eigene offene Immobilienspezialfonds am Markt

angeboten, der bereits Mitte 2017 erfolgreich platziert werden konnte. 2018 folgte die Auflage des zweiten offenen Immobilienspezialfonds, des ZBI Union Wohnen Plus. Aktuell verwaltet die ZBI insgesamt zwölf eigene Immobilienfonds mit einem gezeichneten Kapital von ca. 2,56 Mrd. Euro.

Im März 2017 hat die Union Asset Management Holding AG 49,9 % der Anteile an der neu gegründeten ZBI Partnerschafts-Holding GmbH erworben, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe inkl. der ZBI Fondsmanagement AG als eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft gebündelt wird. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe plante die Union Asset Management Holding AG, das bestehende Angebot an offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmobilien zu erweitern. Als Konsequenz wurde im Juli 2017 mit dem Unilmmo: Wohnen ZBI der erste gemeinsame offene Publikumsfonds aufgelegt. Im April 2018 folgte der bereits zuvor erwähnte ZBI Union Wohnen Plus, ein gemeinsam konzipierter offener Spezialfonds, welcher bereits ein Eigenkapital von 150 Mio. Euro vorweisen kann. Ab März 2019 sowie für 2020 sind weitere Einwerbungsphasen (Cloings) geplant.

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



Stand 28.02.2019

UNSERE KOMPETENZEN

IMMOBILIENVERKAUF

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

IMMOBILIENKAUF

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

PROJEKTENTWICKLUNG

- Grundstücks- / Projektakquisition
- Projektentwicklung
- Projektmanagement
- Projektfinanzierung



BEWIRTSCHAFTUNG

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

FINANZIERUNG

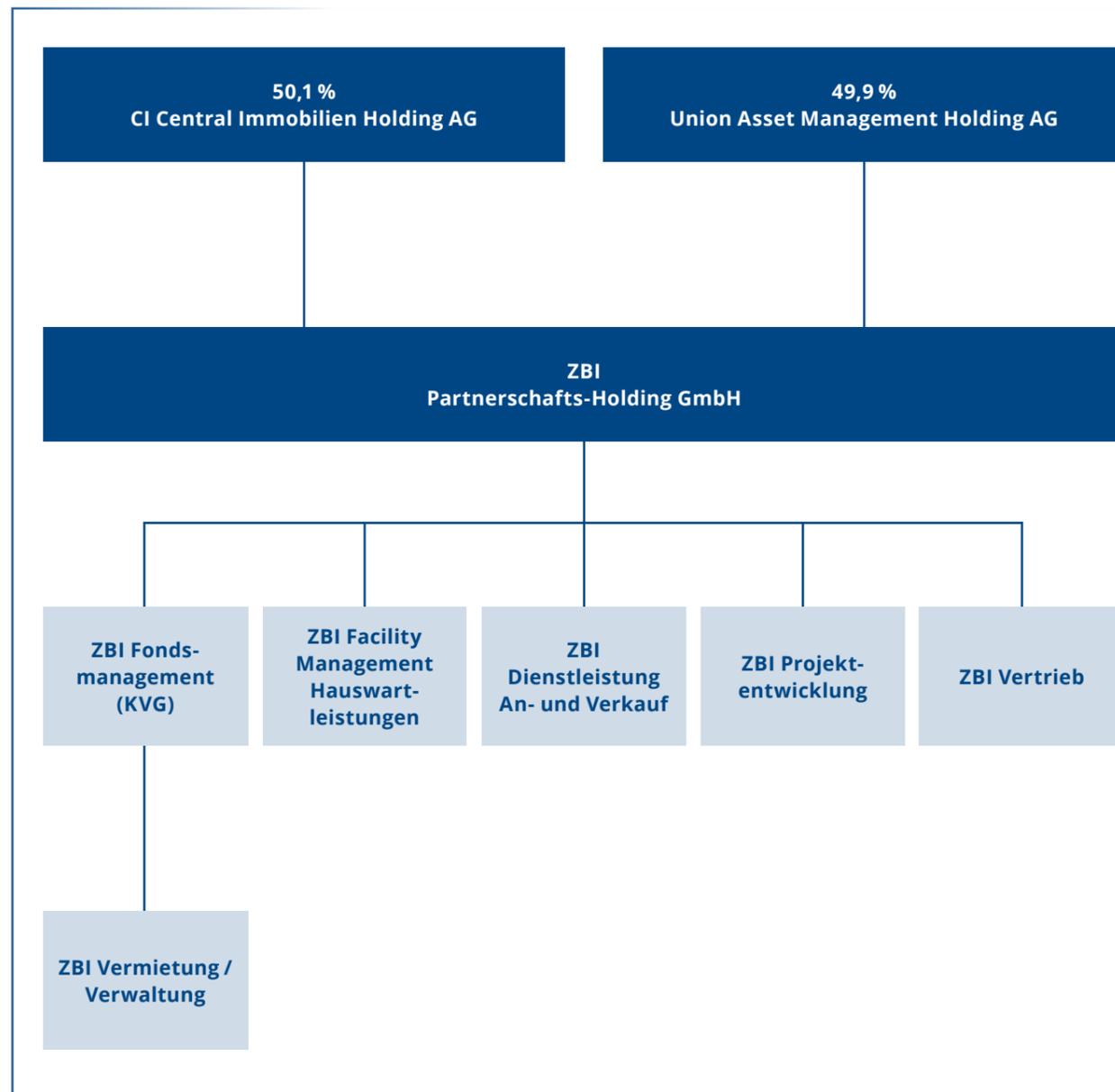
- Auswahl der Finanzierungspartner
- Bedarfsgerechte Vertragsgestaltung
- Darlehensreporting
- Darlehensmanagement

VERTRIEB / MARKETING

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



BETEILIGUNGEN UND FUNKTIONEN IM ÜBERBLICK



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



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

INTERVIEW MIT PETER GRONER

»Gewohnt wird immer.«

Peter Groner

Aufsichtsratsvorsitzender und Gründer der ZBI Gruppe



Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohnungen in deutschen Ballungsräumen auf hohem Niveau. Kann sich die ZBI im Einkauf diesem Trend entziehen?

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

Welche Wohnungsbestände sind interessant und wer kann sich die Miete in ZBI Wohnungen leisten?

Die ZBI erwirbt Objekte mit Mietpotenzial. Wir entwickeln die Wohnhäuser weiter und bewirtschaften sie mit unserer eigenen Verwaltung, zu der mittlerweile bundesweit 17 Niederlassungen gehören. Wir investieren im mittleren Segment, das heißt unsere Durchschnittsmieten liegen

zwischen 5,00 und 7,50 Euro / m² im Monat. Damit setzen wir auf die Masse der Mietinteressenten und Mieter mit durchschnittlichen Einkommen. Mieten von mehr als 10,00 Euro / m² stehen bei uns nicht im Fokus.

Wo liegen Ihre Quellen für den Einkauf?

Wir pflegen Kontakte zu vielen Maklern in Deutschland. Die großvolumigen Deals stammen überwiegend von Versicherungsgesellschaften, Immobilien-Aktiengesellschaften, ausländischen Fondsgesellschaften oder Versorgungswerken. Der Objekteinkauf aus Insolvenzen oder Zwangsversteigerungen spielt für uns keine Rolle mehr.

Wo sehen Sie Standorte mit Perspektive?

In sogenannten A-Städten wie Stuttgart, Frankfurt oder München hat das Preisniveau einen Stand erreicht, der wirtschaftlich nahezu unattraktiv ist. Unser Fokus richtet sich auf die B/C-Städte wie Dresden, Leipzig, Magdeburg, Kiel, Lübeck, Bonn oder Nürnberg. Bei der Ankaufsprüfung achten wir insbesondere auf solide Bausubstanz und das

Entwicklungspotenzial der Mieten. Eine gute Verkehrsanbindung, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie ein intakter Arbeitsmarkt sorgen für die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die ZBI Professional Linie emittiert bereits den zwölften Fonds. Was macht diese Serie so besonders?

Wir verfolgen das „Kunde-zuerst-Prinzip“. Dies bedeutet, dass unsere Anleger alle vertraglich vereinbarten Zahlungen erhalten müssen, bevor die ZBI einen Gewinnanteil erhält. Anders als bei anderen Anbietern erhält die ZBI den Gewinn nicht bei der Auflage des Fonds, sondern erst bei Auflösung. Dieses Konzept sichert allen Beteiligten ein effektives Fondsmanagement mit größtmöglichem Nutzen zu. Bei den bereits aufgelösten Immobilienfonds wurde neben dem Kommanditkapital auch das Agio an die Investoren zurückgezahlt – ebenfalls eine Besonderheit der ZBI Professional Fonds.

Welche Performance liefern die bisher aufgelegten ZBI Professional Fonds?

Alle Fonds laufen prospektgemäß und leisten wie geplant die Auszahlungen an unsere Anleger. In den ZBI Professional Fonds 7, 8 und 9 stecken bereits heute aufgrund der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhebliche Wert-Reserven. Die bereits aufgelösten Fonds sicherten unseren Anlegern eine durchschnittliche Rendite von jährlich 8,29 % (IRR)¹. Ein Ergebnis, mit dem unsere Anleger hochzufrieden sind und wir natürlich auch. Der Applaus in den Gesellschafterversammlungen unserer Fonds ist eine Anerkennung und auch ein Dank an unsere rund 460 Mitarbeiter.

Was kennzeichnet den ZBI Professional 12?

Im Prinzip erwarten den Anleger die bekannten und bewährten Merkmale. Geplant sind regelmäßige Ausschüttungen, ein prognostizierter durchschnittlicher Ertrag von 5,3 % p. a.², eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 50 % des Wertes, der die Hurdle Rate übersteigt, und ein Agio, das verzinst und nach dem Verkauf des Fonds rückerstattet wird.

Worauf führen Sie die hervorragende Leistungsbilanz der ZBI zurück?

Wir bilden das gesamte Leistungsspektrum des Immobilienmanagements ab. Dadurch ergeben sich viele Synergieeffekte und kurze Wege in allen Prozessen. Der Einkauf, die Bewirtschaftung und der Verkauf gehen Hand in Hand,

somit werden Maßnahmen stringent und nachhaltig geplant bzw. durchgeführt. Dadurch steigen die Fonds-Immobilien kontinuierlich im Wert. Das spiegelt sich im Mietertrag und im Verkaufserlös wider.

Welche Bilanz können Sie zur Zusammenarbeit mit Union Investment ziehen?

Seit März 2017 befinden wir uns in der Partnerschaft mit Union Investment und können auf eine sehr erfolgreiche Zeit zurückblicken. Die Kompetenzfelder von Union Investment und ZBI greifen wie Zahnräder ineinander, dadurch entstanden Synergieeffekte von beachtlichem Ausmaß. Grundsätzlich steht uns mit Union Investment ein professioneller und finanzstarker Partner zur Seite. Damit ist die Zukunft der Fonds, die Zukunft der Vermögensanlagen unserer Kunden und die Zukunft der ZBI, die mir sehr am Herzen liegt, bestens gesichert.

Werden Sie selbst den Professional 12 zeichnen?

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

Wird es einen ZBI Professional 13 geben?

Ich gehe davon aus, dass der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland für die kommenden Jahre genügend attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet. Auch tendieren die Vorzeichen aus Politik und Wirtschaft pro Sachwert. Welche Alternativen gibt es denn außer der Sicherheit der deutschen Wohnimmobilie? Abergläubig bin ich übrigens nicht.

Herr Groner, wir bedanken uns für das Gespräch.

¹ Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

² Hinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

DAS MANAGEMENT DER ZBI



Dr. Bernd Ital

Vorstand
ZBI Immobilien AG
Fonds und Finanzen

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



Mark Münzing

Vorstand
ZBI Immobilien AG
Einkauf und Finanzierung

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



Thomas Wirtz (FRICS)

Vorstand
ZBI Immobilien AG
Vertrieb: Fonds und Immobilien

Der studierte Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), MBA (IREBS) und Chartered Surveyor arbeitete zunächst einige Jahre im HOCHTIEF-Konzern, bevor er im Jahr 2000 für über ein Jahrzehnt ins Investment Banking von Sal. 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.

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

Dr. Bernd Ital
Vorstand Fonds und Finanzen
ZBI Immobilien AG



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

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

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

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

Währung	Euro
Emissionsjahr	2010
Gesamtkapital inklusive Agio ¹	152.706.041 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	58.006.250 Euro
Zeichnungen	1.282

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



AUSZAHLUNGEN DES ZBI PROFESSIONAL 6³

	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 %

Anleger, die sich an allen sieben bereits wieder aufgelösten Fonds beteiligt haben, konnten sich über eine durchschnittliche Rendite (IRR) in Höhe von 8,29 % p. a. erfreuen.² Die ZBI Gruppe handelt im Sinne der Anleger mit dem Ziel, eine möglichst hohe Rentabilität des eingesetzten Kapitals zu erreichen. Die Zuverlässigkeit in der täglichen Arbeit und die Pünktlichkeit der Zahlungsströme stehen an erster Stelle.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsphase werden Bestandsimmobilien gehalten und Mieteinnahmen generiert. Den Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber, im Wesentlichen sind dies Kosten der Hausverwaltung, Zinsen für die aufgenommenen Darlehen, die Fondsverwaltung sowie Kosten für die Neuvermietung bzw. Kosten, um die Substanz zu erhalten oder zu verbessern. Der Saldo aus den Einnahmen und Ausgaben der Immobilien bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Anleger (Gesellschafter). Etwaige zu bedienende Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften müssen hierbei durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Die nachhaltig erfolgreiche ZBI Professional Linie wird mit dem ZBI Professional 12 weitergeführt.

¹ Stand bei Vollinvestition.

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

³ Bemessungsgrundlage der Auszahlungen ist das Kommanditkapital inklusive Agio.



EINKAUF UND FINANZIERUNG

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



Mark Münzing
Vorstand Einkauf und Finanzierung
ZBI Immobilien AG

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

Basierend auf den im Prospekt festgelegten Vorgaben des jeweiligen Fonds hat das Einkaufsteam die Hauptaufgabe, geeignete Immobilien an bevorzugten Standorten in Deutschland zu identifizieren. Immobilien sind dann für einen Ankauf geeignet, wenn die Lage passt, der technische Zustand vernünftig ist und wenn sie ein Mietsteigerungspotenzial aufweisen. Der Investitionsschwerpunkt der ZBI Gruppe liegt hierbei auf Metropolregionen sowie auf Standorten mit stabilen und positiven wirtschaftlichen und sozio-demografischen Entwicklungen. Um geeignete Immobilien zu finden, kann das Team Einkauf auf ein umfangreiches Netzwerk von Personen in Wohnungsunternehmen, Maklern, Funktionsträgern in Banken und Privatpersonen zurückgreifen, das in jahrzehntelanger, guter Zusammenarbeit entstanden ist. Immobilien bzw. Portfolios, die ein attraktives Investment für den Fonds darstellen können, werden vor dem Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen. Sie setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Dilligence sowie – im Falle eines Gesellschaftserwerbes – zu-

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

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Prüfungsergebnisse werden in enger Abstimmung insbesondere mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sowie den weiteren Fachabteilungen der ZBI die zukünftige Verwertungsstrategie (Handel oder Bestand) und die Finanzierung der Liegenschaften festgelegt. Im Anschluss wird mit dem Verkäufer über den von der ZBI vorgeschlagenen Kaufpreis verhandelt. Nach positivem Ankaufsbeschluss der KVG und der Verwahrstelle erfolgt der notarielle Kaufvertragsabschluss.

Das Ankaufsteam stellt im sich daran anschließenden Prozess den reibungslosen Übergang der Immobilien in die Fondsgesellschaft sicher. Dies beinhaltet neben der Überwachung der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen und Kaufpreiszahlungen auch die Koordination der Verwaltungsübergabe. Der ZBI Einkauf konnte mit seinen bereits langjährig für die ZBI tätigen Mitarbeitern seit dem Jahr 2009 ein Einkaufsvolumen von mehr als 3 Mrd. Euro realisieren.

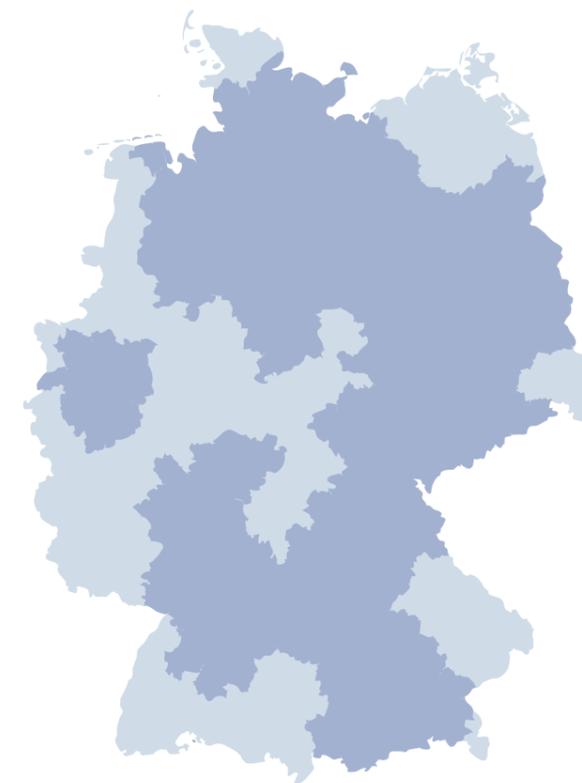
INVESTITIONSSTANDORTE IN DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

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

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

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

Die drei Studien „Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe“ sind auf Anfrage bei der ZBI Immobilien AG erhältlich (info@zbi-ag.de), bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 50).



Investitionsschwerpunkte im Fokus





VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN

»Der Vermögensaufbau mit Wohnimmobilien bietet Wertstabilität und nachhaltige Erträge.«



Thomas Wirtz (FRICS)
Vorstand Vertrieb: Fonds und Immobilien
ZBI Immobilien AG

das langjährig aufgebaute externe Netzwerk angesprochen. Eine solide Datenbasis, fundierte Marktkenntnisse, Schnelligkeit und gute Investorenkontakte bilden stets die Grundlage für den erfolgreichen Verkauf einer Immobilie. Die langjährige Transaktionshistorie der ZBI bildet hierfür ein solides Fundament.

In den Vorstandsbereich von Thomas Wirtz fällt der Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) für private Investoren. Aber auch für institutionelle Investoren initiiert und verwaltet die ZBI Gruppe regulierte Spezial-AIF.

Der erste Spezial-AIF, der ZBI Wohnen Plus I, wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro erfolgreich geschlossen. Das Nachfolgeprodukt, der ZBI Union Wohnen Plus, befindet sich aktuell in der zweiten Closingphase, nachdem die erste Closingphase nach kurzer Einwerbungsphase mit einem Einkaufsvolumen von 150 Mio. Euro geschlossen werden konnte.

Die Kundenzufriedenheit ist für die ZBI ein sehr wichtiges Kriterium. Ein beachtlicher Teil der Anleger ist an mehreren ZBI Fonds beteiligt.

Die Anzahl der Kunden, die sich erneut, beispielsweise für einen Fonds aus der Professional Linie der ZBI entschieden und der ZBI ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf

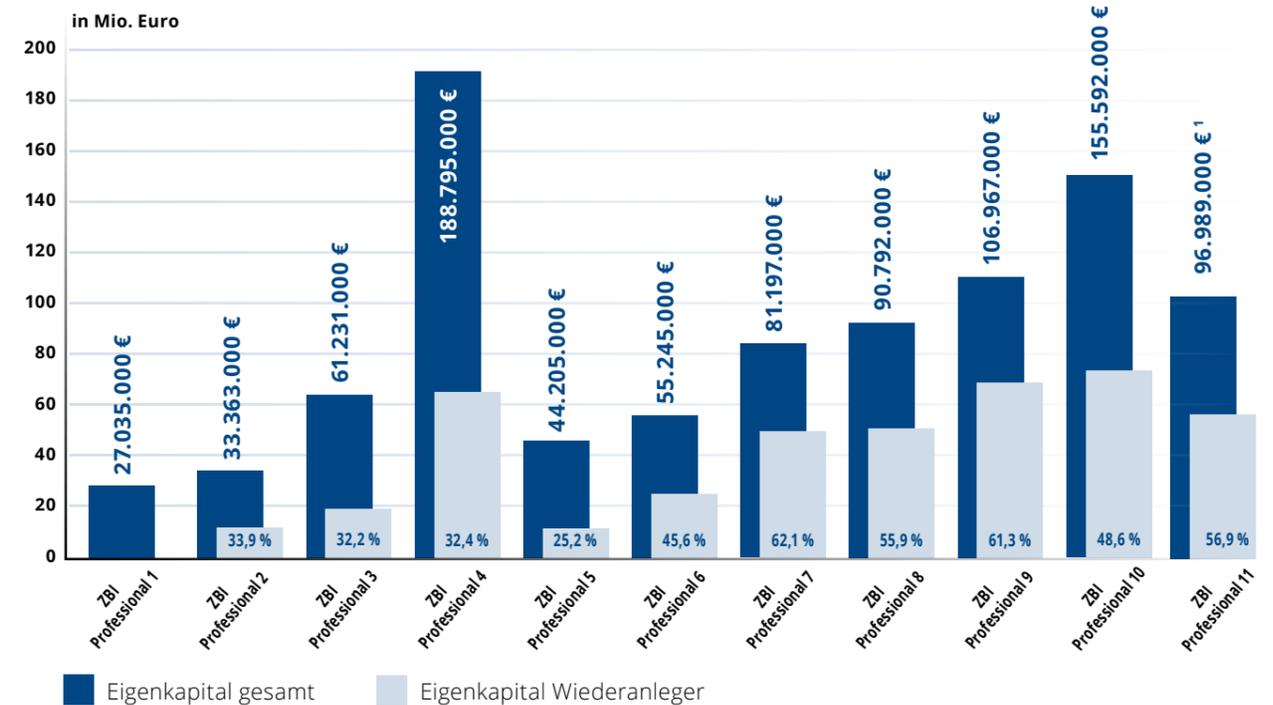
einem hohen Niveau etabliert. Gemessen am Kommanditkapital der ZBI Professional Fonds 6 bis 11 bewegt sich die Quote der Wiederanleger zwischen 46 % und 62 %. Auch im Bereich der regulierten Spezial-AIF finden sich bereits Mehrfachzeichner.

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

Bis zum 31.12.2018 wurden inklusive des gemeinsam mit Union Investment neu aufgelegten offenen Publikumsfonds rund 2,54 Mrd. Euro an gezeichnetem Kapital im Bereich der privaten Investoren eingeworben.

Die kontinuierliche Steigerung der Kundenzufriedenheit und eine zeitgemäße Produktgestaltung sind nur zwei von vielen Kernzielen des Vorstandsbereichs Vertrieb Fonds und Immobilien.

Die Anforderungen der privaten und institutionellen Anleger wachsen. Dieser Trend ist angesichts der anhaltend turbulenten Phasen an den Finanzmärkten international zu beobachten und bei den politischen Veränderungen keine Überraschung. Umso wichtiger ist es, ein gutes Gespür für die Bedürfnisse unserer Kunden und Interessenten zu entwickeln und unsere Angebote den Maßstäben der Zeit anzupassen: Rentabel. Fundiert. Nachhaltig. Ein wichtiger Aspekt für die Rentabilität der Anlage ist der Verkauf der Fondsimmobilen, der nicht nur in der richtigen Marktphase, sondern auch in der richtigen Form erfolgen sollte. Grundlage dafür bildet zunächst die jährliche Verkaufsplanung, auf deren Basis die Immobilien als Einzelobjekt, in Paketen oder in Form der Privatisierung als Eigentumswohnungen veräußert werden. Bereits beim Einkauf werden im Rahmen der folgenden Bewirtschaftungsphase wertoptimierende Maßnahmen, wie beispielsweise Sanierungen oder Modernisierungen, geprüft und unter wirtschaftlichen Prämissen bis zum angestrebten Verkauf umgesetzt. Potenzielle Investoren werden entweder direkt oder über



¹ Zum 31.12.2018 hatte der ZBI Professional 11 ein Eigenkapital von mehr als 96 Mio. Euro. Zum Stichtag ermittelt sich daraus eine Wiederanlagequote von rund 57 %, wobei sich der Wert noch ändern wird, da die Zeichnungsphase zum Stichtag noch nicht beendet war.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: DIE ZBI FONDSMANAGEMENT AG

DAS MANAGEMENT DER 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).

Die KVG sichert die Portfolioverwaltung und verantwortet das Risikomanagement.

Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements die Erfordernisse der funktionalen und hierarchischen Trennung der operativen Einheiten, insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten, einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft und die verwalteten Investmentvermögen festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Risiken für die Fondsgesellschaft und die verwalteten Investmentvermögen sicherzustellen. Regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Aufsicht der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie gehören ebenfalls zu den Aufgaben der KVG.

Im Jahr 2012 wurde die ZBI Fondsmanagement AG (ZBI FM AG) als ZBI Fondsmanagement GmbH errichtet. Sie verfügt seit Oktober 2014 über die nach § 20 KAGB erforderliche Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft für geschlossene Publikums- und Spezial-AIF. Ende des Jahres 2015 wurde diese Zulassung um die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Spezial-AIF sowie EU-AIF und Kreditfonds ausgeweitet. Die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Publikums-AIF erlangte die ZBI FM AG Ende des Jahres 2016.

Die ZBI FM AG fokussiert sich auf die Auflage und das aktive Management von regulierten Fonds für institutionelle

und private Investoren mit Schwerpunkt auf deutsche Wohnimmobilien.

Die Portfolioverwaltung ist zuständig für die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Veräußerung sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Zudem trägt die KVG die Prospekthaftung. Bestimmte Aufgaben und Funktionen können von der KVG durch Auslagerungsverträge an externe Spezialisten, z. B. aus der ZBI Gruppe, übertragen werden.

Die ZBI FM AG verwaltet zum Stichtag der Berichterstellung die geschlossenen Publikums-AIF ZBI Professional 6 bis 12, den ZBI Regiofonds Wohnen, den ZBI WohnWert, den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und die offenen Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I sowie den ZBI Union Wohnen Plus. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 veräußert. Der Fonds befindet sich aktuell in Auflösung.

Zum 28.02.2019 beschäftigt die ZBI FM AG insgesamt 61 Mitarbeiter/innen. Diese personelle Ausstattung ermöglicht der ZBI FM AG das von ihr verwaltete Immobilienvermögen entsprechend ihrer hohen Qualitätsansprüche aktiv zu managen und gleichzeitig eine jederzeitige Vertretung von allen Mitarbeitern sicherzustellen. Die Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter der ZBI FM AG wird sich auch künftig nach der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens richten.



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.



Christian Reißing

Vorstand
Projektentwicklung
Grundstücks- / Projektakquisition

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



WERTSTEIGERUNG DER EINZELNEN FONDSOBJEKTE

EIGENE VERWALTUNG

Anfang 2016 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) 100 % der Anteile an der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (nachfolgend ZBVV) übernommen. Dadurch rückt innerhalb der KVG die Immobilienbewirtschaftung weiter in den Fokus. Das Team der ZBVV managt an 17 Standorten mit mehr als 248 Mitarbeitern aktuell ca. 41.000 Wohn- und Geschäftseinheiten an rund 70 Investitionsstandorten.

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

Wohnen ZBI oder auch Immobilien von Privateigentümern. Hierbei deckt die ZBVV mit ihren professionellen Teams alle Bereiche einer Hausverwaltung ab, u. a. Objektverwaltung, Vermietung, Bau- und Technikabteilung, Forderungsmanagement, Mietbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung. Damit die ZBVV den Zielsetzungen ihrer Kunden gerecht wird, stellt diese die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen für ihre Dienstleistungen mithilfe ihres haus-internen Qualitätsmanagements sicher.



- ZBI, Zentrale
- Geschäftsstellen

VERWALTUNGSEINHEITEN NACH BUNDESLÄNDERN (CA.)¹

Bayern	1.900
Berlin / Brandenburg	4.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.100
Niedersachsen	1.300
Nordrhein-Westfalen	13.900
Sachsen	5.700
Sachsen-Anhalt	2.900
Schleswig-Holstein	5.100
Thüringen	900
Sonstige (Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Hessen, Rheinland- Pfalz, Saarland)	1.550

¹ Bei ca. 2.200 Einheiten ist der Nutzen- / Lastenwechsel noch nicht erfolgt, eine Zuordnung nach Bundesländern wurde bei diesen Einheiten daher noch nicht vorgenommen. Stand Februar 2019.

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

WICHTIGE OPTIONEN DER WERTSTEIGERUNG

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

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



BEISPIELE FÜR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

BERLIN

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

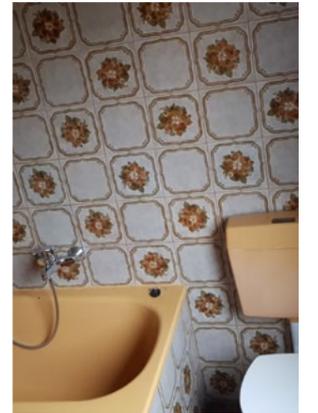
Bei diesem Gebäude wurden verschiedene werterhö-hende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Zur Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter wurde u. a. die Dacheindeckung erneuert. Modernisiert wurden Balkone, Fassade und Treppen-haus. Es erfolgte der Einbau wärmedämmender Alumi-niumfenster. Zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen im Bestand konnte eine Baugenehmigung für den Dachausbau eingeholt werden. Mit dem nun möglichen Ausbau des Dachgeschosses können weitere ca. 500 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf sieben Wohnungen, wertstei-gernd hinzugewonnen werden.



ESSEN-BOCHOLD

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

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





PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUTRÄGERMASSNAHMEN

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



Christian Reißing

Vorstand Projektentwicklung
Grundstücks- / Projektakquisition

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

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

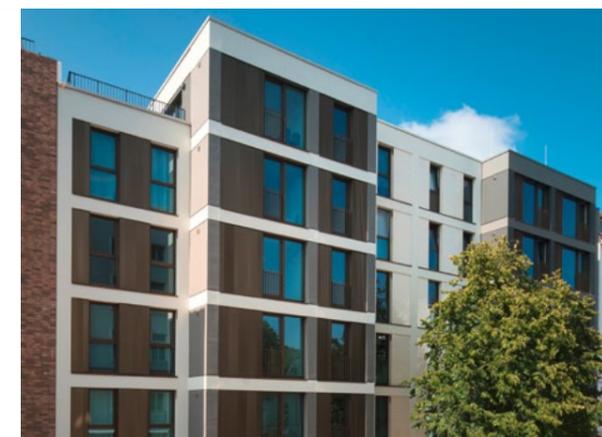
Im Fokus des Entwicklungsbereichs steht die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten Lagen und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte in der Größe von 21 Einheiten (ca. 1.800 m² Wohn- / Nutzfläche) bis zu 363 Einheiten (ca. 27.600 m² Wohn- / Nutzfläche).

Darüber hinaus werden Quartiersentwicklungen mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten (ca. 110.000 m² Wohn- / Nutzfläche) betreut.

AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

HAMBURG, EPPENDORFER LANDSTRASSE

- 32 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- 1.588 m² Wohnfläche
- 290 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2018
- Zielgruppe: private Anleger



LEINFELDEN-ECHTERDINGEN, PLIENINGER STRASSE

- 75 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
- 2.531 m² Wohnfläche
- 506 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2019 / 2020
- Zielgruppe: private Anleger



HEILBRONN, SÜLMERSTRASSE

- 145 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- 3.550 m² Wohnfläche
- 1.600 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2020 / 2021
- Fondsprojekt im offenen Publikums-AIF



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, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt des ZBI Professional 12 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 12 muss der Anleger bei einer geplanten Haltedauer von mindestens sechs 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 12 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel von dem ZBI Professional 12 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 12 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 12 beteiligt ist. Soweit der ZBI Professional 12 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 erziel-

baren 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 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 Risikosteuerung 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 12, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt von börsennotierten Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, sodass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

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

HAFTUNGSRISIKO

Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten: Eine Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z. B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Investoren tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben der Treuhänderin, 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 Falle einer Fremdfinanzierung der Beteiligung in der Gefahr des Verlustes seines sonstigen Privatvermögens; dies kann 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 12 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-kvg.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

DIE ERMITTLUNG DES IRR

Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.

IMPRESSUM

ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 48009-1431
Telefax: +49 (0) 9131 48009-1819
E-Mail: service@zbi-ag.de

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 16059

Internet: www.zbi-ag.de

Redaktion:
Thomas Wirtz (FRICS)

Stand:
April 2019
Copyright 2019, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel: Leipzig, Eilenburger Straße, ZBI Professional 11

Seite 4:

- 1 Leipzig, Mariannenstraße, ZBI Professional 11
- 2 Leipzig, Breite Straße, ZBI Professional 11
- 3 Dresden, Königsbrücker Straße, ZBI Professional 10
- 4 Offenbach, Bleichstraße, ZBI Professional 11
- 5 Michendorf, Hasenweg, ZBI Professional 10

1	
2	3
4	5

Seite 5:

- 1 Köln, Staffelsbergstraße, ZBI Professional 11
- 2 Witten, Eckardstraße, ZBI Wohnwert
- 3 Müggelheim, Geinsheimer Weg, ZBI Wohnwert
- 4 Leipzig, Eilenburger Straße, ZBI Professional 11
- 5 Duisburg, Bahnhofstraße, ZBI Professional 11
- 6 Lübeck, Vorwerkstraße, ZBI Professional 8
- 7 Duisburg, Schlachthofstraße, ZBI Professional 11
- 8 Berlin, Pfarrer-Theile-Straße, ZBI Wohnen Plus I

1	2
3	4
5	6
7	8

Seite 6: ZBI-Zentrale, Henkestraße 10 in Erlangen

Seite 11: Moers, Uerdinger Straße, ZBI Professional 11

Seite 17: Berlin, Eitelstraße, ZBI Professional 11

Seite 19: Leipzig, Nernstraße, ZBI Professional 11

Seite 23: Leipzig, Blumenstraße, ZBI Professional 7

Seite 29: ZBI-Zentrale, Henkestraße 10 in Erlangen

Seite 45: Barmstedt, Holstenring, ZBI Professional 7

Bildnachweise gemäß UrhG:

Porträtfotos:
Niko Schmid-Burgk

Architekturaufnahmen:
Vincent Mosch

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 48009-1431
Telefax: +49 (0) 9131 48009-1819

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

Überreicht durch:

 <p>HANSETRUST Der AIF-Spezialist</p>	<p>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</p>
---	---

Mitgliedschaften:

