

PERFORMANCE- BERICHT 2018

Geschlossene Publikumsfonds

NEUERWERBUNGEN 2018 / 2019

Einzelnachweis auf Seite 73





Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe Hinweise ab Seite 70.

INHALT

VORWORT	6
1 DIE ZBI GRUPPE STELLT SICH VOR	8
KENNZAHLEN ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN / GESCHLOSSENE FONDSPRODUKTE	9
LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL LINIE	10
REGIONALE PRÄSENZ UND GESCHICHTE	12
SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN / UNSERE KOMPETENZEN	14
BETEILIGUNGEN UND FUNKTIONEN IM ÜBERBLICK	16
PETER GRONER UND JÖRG KOTZENBAUER IM GESPRÄCH	18
2 ZBI GRUPPE, MANAGEMENT UND VERANTWORTUNGSBEREICHE	20
FINANZEN UND CONTROLLING	22
AUSZAHLUNGEN FONDS IM ÜBERBLICK	24
EINKAUF UND FINANZIERUNG	26
AKTUELLE AKQUISITION	28
VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN	30
AKTUELL IN PLATZIERUNG – ZBI PROFESSIONAL 12	32
AKTUELL IN PLATZIERUNG – ZBI WOHNWERT	34
MERKMALE DER GESCHLOSSENEN PUBLIKUMSFONDS	36
OFFENE FONDS DER ZBI GRUPPE	37
3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT ZBI GRUPPE, MANAGEMENT UND VERANTWORTUNGSBEREICHE	38
FONDSKONZEPTION UND -MANAGEMENT	40
RISIKOMANAGEMENT UND ANLEGERVERWALTUNG	42
PROPERTY MANAGEMENT UND IMMOBILIENMANAGEMENT	44
BEISPIELE FÜR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG	46
PROJEKTENTWICKLUNG	48
4 LEISTUNGSBILANZ 2018	50
AKTIVES UND AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN	51
AUFGELÖSTE FONDS IM ÜBERBLICK	52
AKTIVE ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS IN PLATZIERUNG	54
AKTIVE ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS IN BEWIRTSCHAFTUNG	58
5 Anhang	66
GLOSSAR	67
RISIKOHINWEISE	70
IMPRESSUM / ABBILDUNGSVERZEICHNIS	73

VORWORT



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

mit unserem aktuellen Performance-Bericht 2018 möchten wir Ihnen erneut die Gelegenheit geben, sich über die Weiterentwicklung sowie das spezifische Know-how der ZBI Gruppe im Bereich der Wohnungswirtschaft zu informieren. Gleichzeitig freuen wir uns, Ihnen Einblicke in unsere Arbeitsweisen und strategischen Zielrichtungen zu vermitteln.

Mit der Fokussierung auf die deutsche Wohnimmobilie haben wir seit 2002 gemäß des Leitsatzes „Spezialisten leisten mehr“ bis heute 19 Fonds mit attraktiven Renditen aufgelegt. Investoren, die sich an unseren bereits aufgelösten Publikumsfonds ZBI Professional 1 bis 5, dem in Auflösung befindlichen ZBI Professional 6 und dem Hannover Grund Wohnportfolio 01 beteiligt haben, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,29 % p. a. freuen¹. Aus den laufenden ZBI Fonds sind in 2019 Auszahlungen in prognostizierter Höhe vorgesehen bzw. zum Teil bereits verlässlich an die Anleger erfolgt.

Die Bundesrepublik Deutschland stellt eine der wirtschafts-
stärksten Nationen der Eurozone dar. Durch die hohe Wohn-
raumnachfrage erweist sich der prosperierende Wohnimmo-

bilienmarkt als anhaltend wachstumsstark. Nach unserer
Einschätzung gilt die Asset-Klasse Wohnimmobilie weiterhin
als wertstabile Investitionsmöglichkeit und wird auch für
Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis noch inter-
essanter.

Vor diesem Hintergrund richten die Spezialisten der ZBI
Gruppe ihr Augenmerk bei Investmentpotenzialen von Wohn-
ungsmärkten nicht nur auf A-Standorte oder Metropolre-
gionen, sondern auch auf Städte in „zweiter Reihe“. Mit un-
seren aktuell 31 Niederlassungen an 29 Standorten sind wir
flächendeckend vertreten und somit sehr gut in der Lage,
bundesweit Investmentchancen zu analysieren, zu bewer-
ten und für unsere Anleger zu nutzen. Zum Stichtag
01.09.2019 werden insgesamt rund 65.000 Wohneinheiten
verwaltet. Durch die breite regionale Streuung der Wohn-
objekte innerhalb der Fonds werden Risiken reduziert und
somit Sicherheit und Ertragschancen erhöht. Unsere jahr-
zehntelange Erfahrung, die Konzentration auf den Sachwert
deutsche Wohnimmobilie und unser guter Ruf am Markt als
zuverlässiger Partner tragen nachhaltig zum Erfolg der ZBI
Fonds für unsere Anleger bei.

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 70.



Unsere aktuellen geschlossenen Publikumsfonds sind der ZBI Professional 12 und der ZBI WohnWert. Beide zeichnen sich durch die bewährten ZBI Vorteile aus:¹

- werthaltige Investments in Sachwertanlagen und Teilhabe an den positiven Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Streuung der eingekauften Objekte auf verschiedene deutsche Städte mit Wachstumsperspektiven
- laufende Auszahlungen
- zusätzliche Gewinnbeteiligung bei Überschreitung der Rendite von 5 % p. a.

Die in 2017 begründete strategische Partnerschaft mit Union Investment bildet die Grundlage für die erfolgreiche, gemeinsame Auflage des offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und des offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus. Auch diese Investments erfreuen sich einer sehr hohen Nachfrage.

Seit September 2019 ist Jörg Kotzenbauer Vorsitzender der Geschäftsführung der Management-Holding der ZBI Gruppe. Er übernimmt damit das operative Geschäft von Firmen-

gründer Peter Groner, der als Aufsichtsratsvorsitzender der Management-Holding in gewohnter Weise zur Verfügung stehen wird. Herr Kotzenbauer wechselt von Union Investment zur ZBI Gruppe.

Wir bedanken uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern, die uns ihr Vertrauen seit mehr als 17 Jahren entgegengebracht haben und freuen uns auf eine langfristige sowie weiterhin erfolgreiche, vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Erlangen, im September 2019

Dr. Bernd Ital
Geschäftsführer
ZBI Partnerschafts-
Holding GmbH

Thomas Wirtz (FRICS)
Vorstand
ZBI Immobilien AG

1 DIE ZBI GRUPPE STELLT SICH VOR



KENNZAHLEN ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN / GESCHLOSSENE FONDSPRODUKTE

16 AUFGELEGTE GESCHLOSSENE
PUBLIKUMSFONDS

MIO. EURO PLATZIERTES
KOMMANDITKAPITAL **1.124**

24.825 ZEICHNUNGEN

MIO. EURO AUFGELEGTES
INVESTMENTVERMÖGEN **2.392**

17 JAHRE ERFAHRUNG IM
FONDSSEGMENT

STANDORTE **31**

65.000 MIETEINHEITEN
IM MANAGEMENT

JAHRE ERFAHRUNG MIT
SACHWERTINVESTITIONEN **22**

LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL LINIE AUF EINEN BLICK

Fonds	Zeitraum der Platzierung	Eigenkapital inkl. Agio in Mio. Euro	Laufzeit in Jahren (Ø)	Ø-Ertrag p. a. vor Steuern	Auszahlung p. a.	Status
ZBI Professional 1	2002 – '04	28,39	3,87 ¹	15,50 % ¹		verkauft
ZBI Professional 2	2004 – '05	35,03	2,48 ¹	14,10 % ¹		verkauft
ZBI Professional 3	2005 – '06	64,29	1,48 (50 %) ² 7,49 (50 %) ²	6,91 % ²		verkauft
ZBI Professional 4	2006 – '08	198,23	7,22	5,34 % ³		verkauft
ZBI Professional 5	2008 – '10	46,41	3,13 ⁴	7,50 % ⁴ 8,99 % ⁴		verkauft
ZBI Professional 6	2010 – '11	58,01	6,65 ⁵	12,08 % ⁵		verkauft
ZBI Professional 7	2011 – '13	85,26			6,00 % ⁶	Vorbereitung Fondsverkauf
ZBI Professional 8	2013 – '14	95,33			4,00 % ⁷	Investition / Bewirtschaftung
ZBI Professional 9	2014 – '16	112,31			4,00 % ⁸	Investition / Bewirtschaftung
ZBI Professional 10	2016 – '17	163,37			4,00 % ⁹	Investition / Bewirtschaftung
ZBI Professional 11	2017 – '19	182,00			3,00 % ¹⁰	Investition / Bewirtschaftung
ZBI Professional 12	2018 – Ende '19 ¹¹	32,34 ¹¹			3,00 % ¹⁰	Investition / Platzierung
Nachfolgefonds	ab 2020					in Planung

Die durchschnittliche Gesamtrendite nach IRR¹² beläuft sich für die bereits verkauften Fonds auf 8,29 % p. a.

Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Der bei den Fonds ZBI Professional 1–6 dargestellte Durchschnittsertrag kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden. Die Angaben zu den Fonds ZBI Professional 7–12 enthalten in den Auszahlungen prognostizierte Werte. Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 70.

ERLÄUTERUNGEN

- ¹ Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten.
- ² Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei eine Beendigung des Fonds zu 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung von 50 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum Dezember 2013 (Rückzahlung der weiteren 50 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten.
- ³ Für die Berechnung des Durchschnittsertrages p. a. wurde die Beendigung des Fonds zu 35 % zum Dezember 2014 (Rückzahlung von 35 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 65 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Die Berechnung basiert auf Kommanditkapital ohne Agio.
- ⁴ Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ und Typ „Optimal“ berechnet. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 13 Abs. 5 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt, die Vollbeendigung des Fonds wurde zum 31. Dezember 2012 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt. Auf Basis des Kommanditkapitals und Agio ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p. a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Typ „Optimal“).
- ⁵ Der Durchschnittsertrag p. a. wurde auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei die Vollbeendigung zum 23.01.2018 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Neben der Kapitalrückzahlung und den laufenden Entnahmen während der Fondslaufzeit haben die Anleger in den Jahren 2018 und 2019 bereits 42,1 % ihrer Zeichnungssumme als Abschlagszahlung auf den Verkaufsgewinn erhalten. Die Aufstellung der Schlussbilanz ist zum 31.12.2019 geplant, sodass die letzte Restgewinnauszahlung in prognostizierter Höhe von 1,5 % des Kommanditkapitals zum Beendigungszeitraum (plangemäß erstes Quartal 2020) vorgesehen ist. Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag p. a. handelt es sich um einen Planwert, da der Fonds sich derzeit in Abwicklung befindet.
- ⁶ Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2011 bis 2013 4 % p. a., 2014 bis 2017 5 % p. a., seit 2018 6 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- ⁷ Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2013 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- ⁸ Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2015 3 % p. a., 2016 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- ⁹ Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2016 3 % p. a., 2017 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- ¹⁰ Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- ¹¹ Stand per 31.08.2019. Die Zeichnungsfrist kann per Beschluss bis maximal zum 31.12.2020 verlängert werden.
- ¹² Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf 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.

Stand: 31.12.2018

REGIONALE PRÄSENZ¹ UND GESCHICHTE



¹ Zzgl. Luxemburg

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
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

SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

„Wir befassen uns mit nur einer Sache, dafür aber richtig!“ Ein Leitsatz der ZBI Gruppe, der seit der Gründung 1997 Bestand hat. Der Fokus der Investmentstrategie der ZBI Gruppe liegt seither ausschließlich auf der deutschen Wohnimmobilie, einer Asset-Klasse, die ein nachhaltig ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis bietet und die sich auch in schwierigeren Wirtschaftsphasen als wertstabil erwiesen hat. Über die letzten 22 Jahre hat die ZBI Gruppe eine hervorragende Kernkompetenz in der Konzeption von Wohnimmobilienfonds für unterschiedliche Investorengattungen sowie im Management von Wohnimmobilien erworben, die durch eine positive, überzeugende Leistungsbilanz bestätigt wird.

Deutsche Wohnimmobilien in Form von Bestandswohnungen an nachhaltigen Standorten bilden den Fokus der verschiedenen Fondsprodukte der ZBI Gruppe. Mit einer kompletten Inhouse-Lösung werden alle Prozesse des Ankaufs, der Bewirtschaftung und des Verkaufs durch eigene Mitarbeiter gesteuert. Ein Vorteil, der auf der Hand liegt: Kurze Wege und direkte Abstimmung in der Planung bringen ein effizientes Umsetzen von wertsteigernden Maßnahmen mit sich.

Seit der ersten Auflage ihres ersten Immobilienfonds für private Investoren im Jahr 2002 hat die ZBI Gruppe insgesamt 16 geschlossene Publikumsfonds aufgelegt – hiervon zwölf aus der Produktlinie ZBI Professional – und zum Teil bereits plangemäß aufgelöst. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 ebenfalls mit Erfolg für die Anleger veräußert. Der Fonds verspricht für seine Anleger einen Durchschnittsertrag von rund 12 % p. a. Der Verkauf des Portfolios des ZBI Professional 7 ist für Ende 2019 vorgesehen.

Ergänzend zu den geschlossenen Immobilienfonds für private Investoren hat die ZBI Gruppe auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie seit dem Jahr 2011 zunächst als Partner für zwei 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.

Zum Stichtag 30. Juni 2019 verwaltet die ZBI insgesamt zwölf eigene Immobilienfonds mit einem gezeichneten Kapital von ca. 4.437 Mio. 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 neu gegründeten ZBI Partnerschafts-Holding GmbH wurde das operative Geschäft der ZBI Gruppe inkl. der ZBI Fondsmanagement AG als eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft gebündelt. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe plante Union Investment, das bestehende Angebot an offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmobilien zu erweitern. Als Konsequenz wurde im Juli 2017 mit dem UniImmo: 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 bis zum Stichtag 30.06.2019 ein Eigenkapital von rd. 467 Mio. Euro einwerben konnte.

Veränderung an der Spitze der ZBI Gruppe; Firmengründer Peter Groner bleibt ZBI als Aufsichtsrat erhalten.

Seit September 2019 ist Jörg Kotzenbauer Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Gruppe. Herr Kotzenbauer war zuletzt für verschiedene Bereiche der Konzernentwicklung von Union Investment verantwortlich. Er initiierte und begleitete die Partnerschaft von Union Investment mit der ZBI Gruppe und ist seit 2017 im Aufsichtsrat der Management Holding der ZBI.

Er übernimmt die Leitung des operativen Geschäftes von Firmengründer Peter Groner, der als Aufsichtsratsvorsitzender der Management Holding weiterhin im Unternehmen tätig sein wird. Mittelfristig ist vorgesehen, den Anteil von Union Investment an der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe zu erhöhen.

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

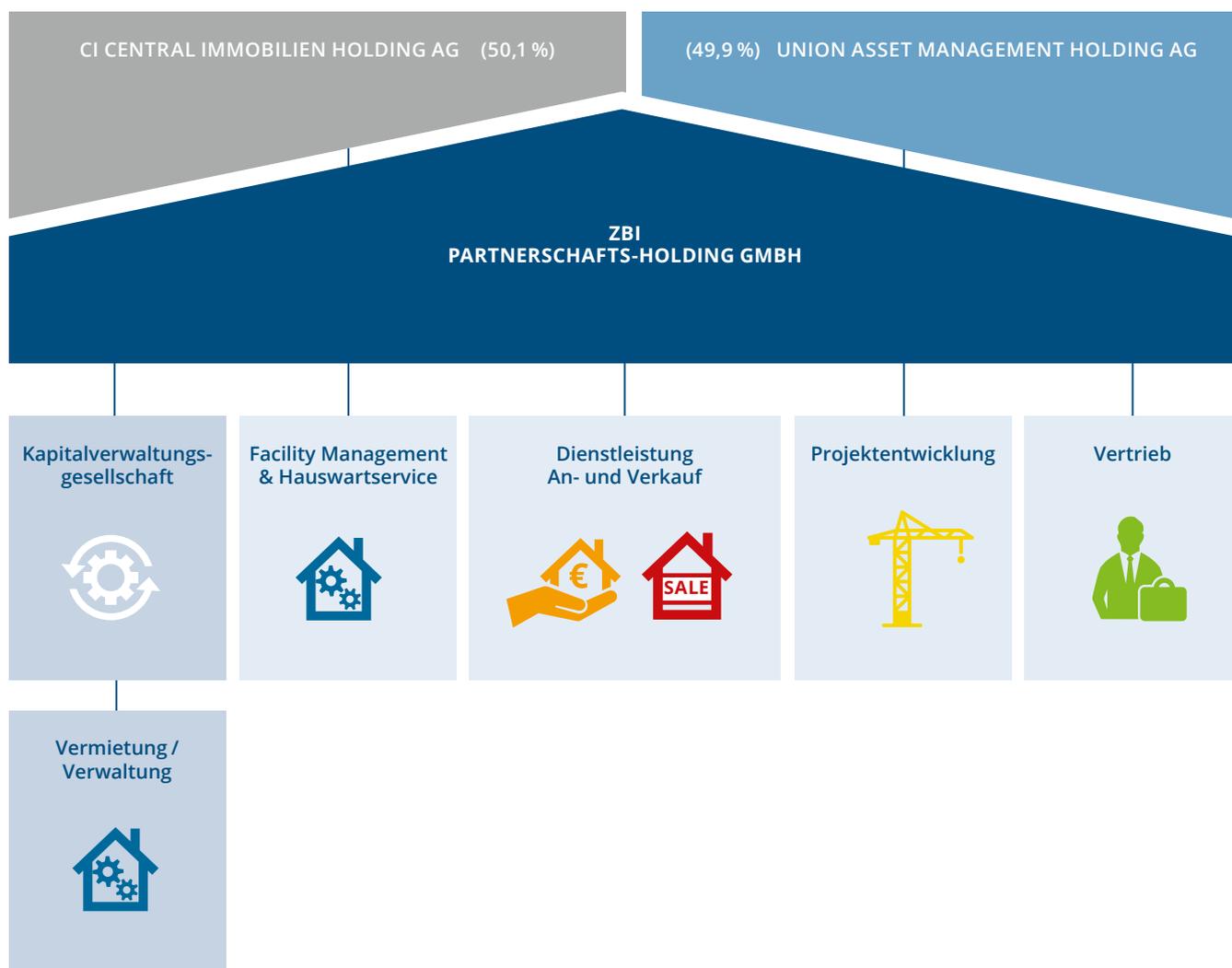
FINANZIERUNG

- 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 Zentral Boden Immobilien Gruppe.



Gründer Peter Groner (mittig), Management der ZBI Gruppe von links nach rechts:
Matthias Ungethüm (Bereichsvorstand Einkauf), Mark Münzing (Einkauf und Finanzierung), Jörg Kotzenbauer (Fonds,
Unternehmensentwicklung und Personal), Thomas Wirtz (Vertrieb Fonds und Immobilien), Dr. Bernd Ital (Finanzen,
Informationstechnologie und Recht), Sebastian Bader (Bereichsvorstand Einkauf)

PETER GRONER UND JÖRG KOTZENBAUER IM GESPRÄCH

„UNSERE ANLEGER VERTRAUEN UNS.“



Peter Groner

Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Gruppe

Jörg Kotzenbauer

Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG
und Vorsitzender der Geschäftsführung der
ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Herr Groner, am 1. September 2019 hat Herr Kotzenbauer die strategische Ausrichtung und das operative Geschäft der ZBI Gruppe von Ihnen übernommen. Sie sind weiterhin als Aufsichtsratsvorsitzender tätig. Was zeichnet Ihren Nachfolger aus?

Peter Groner: Jörg Kotzenbauer hat das Gespür für Immobilien und Kapitalanlagen. Er ist sehr bodenständig und lebt mit uns die Philosophie der von mir vor mehr als 20 Jahren gegründeten ZBI. Ich bin froh, dass wir mit Union Investment die ZBI gemeinsam erfolgreich in die Zukunft führen werden. Außerdem ist er Mittelfranke, so wie ich, das passt.

Herr Kotzenbauer, was ist das Besondere an Herrn Groner?

Jörg Kotzenbauer: Peter Groner hat ein beachtliches Lebenswerk geschaffen. Er ist ein hundertprozentiger Fachmann in der Wohnimmobilienwirtschaft und kennt das Geschäft von der Pike auf. Seine geistige Flexibilität und Beweglichkeit ist gepaart mit einem taktischen Näschen und einer klaren strategischen Linie. Sein Wort gilt auf eine Weise, die ich heute wirklich nur noch selten finde. Vor seiner Lebensleistung ziehe ich den Hut. Und bei all dem ist er auch noch ein sehr netter Mensch.

Wie gestaltet sich die seit dem Frühjahr 2017 zwischen der Union Investment und der ZBI bestehende Partnerschaft?

Jörg Kotzenbauer: Im Zusammenspiel mit den Genossenschaftsbanken ist Union Investment ein Vertriebsspezialist, der sozusagen in die Fläche zum Kleinsparer geht und seine Kompetenz mit dem Können und der Erfahrung des Wohnimmobilienspezialisten ZBI verbindet. Und ich glaube der Erfolg der letzten Jahre gibt da beiden Partnern recht.

Peter Groner: Ich hatte vom ersten Gespräch an Vertrauen. Wir arbeiten transparent und ehrlich miteinander. Die Union Investment hat kein Interesse am kurzfristigen Erfolg. Weil wir im Wohnimmobiliengeschäft sind, zählt nicht, was morgen ist, sondern die Langfristigkeit. Das fünfte, zehnte, fünfzehnte Jahr. Langjährige gute Kundenbeziehungen sind unser Ziel.

Jörg Kotzenbauer: Ich würde gern ergänzen, dass Union Investment und ZBI vom Anleger her denken. Wir haben verstanden, dass wir letztendlich nur Treuhänder sind und unsere gesamte Existenzberechtigung besteht darin, die Interessen der Anleger gut zu vertreten.

Wie wird die ZBI auf die Zukunft ausgerichtet?

Jörg Kotzenbauer: Es ist wichtig das zu bewahren, was den Erfolg der ZBI begründet: die Unternehmenskultur und die engagierte Haltung der Mitarbeiter sowie die etablierten Kundenbeziehungen, die auf Vertrauen basieren. Das muss man sich immer wieder neu verdienen und rechtfertigen. Außerdem werden wir weiterhin offen sein für neue Geschäftschancen, die das Wohnimmobiliengeschäft bietet. Dieser Kern des Unternehmens soll bewahrt werden.

Die Wohnungspreise steigen und steigen. Ein Ende scheint nicht in Sicht. Lohnt sich das Fondsgeschäft der ZBI im Sinne Ihrer Anleger immer noch?

Peter Groner: Das Wohnimmobiliengeschäft ist eine sichere Investition. Angesichts der Renditen am Renten-/Kapitalmarkt, die gegen Null tendieren oder gar ins Minus gehen, und Aktien, die sehr volatil sind, gehört das Wohnimmobilien-Investment als Beimischung dazu. Wir können dreieinhalb bis vier Prozent an laufender Rendite erwirtschaften und vielleicht später mal eine Kapitalrendite von fünf bis sechs Prozent, das ist nahezu alternativlos. Zumal die damit einhergehende Sicherheit sehr wichtig ist. Und solange die Zinsen sich in einem derart niedrigen Umfeld bewegen, werden die Wohnimmobilien-Preise stabil bleiben bzw. weiter steigen. Und bekanntlich liegt im Einkauf der Gewinn: Nach wie vor gelingt es der ZBI, zu vernünftigen Preisen im Sinne unserer Anleger einzukaufen.¹

Jörg Kotzenbauer: Wir können die aktuelle Geldpolitik nicht ändern. Anleger können nur in Sachwerte gehen – Immobilien oder Aktien. Das heißt, der Preisdruck bei Immobilien bleibt ungebrochen. Da muss man jetzt mit Augenmaß hingucken, ob und wie Mieten angemessen mitziehen können. Wir haben uns auch deswegen entschlossen, anders als vielleicht andere Große nicht jede Spekulation in Ballungsräumen mitzumachen, sondern weitere attraktive Regionen in Deutschland in den Fokus zu stellen. Dabei ist uns wichtig, dass die Mieten in ZBI Wohnhäusern bezahlbar sind und bleiben.

Welche Lösungen gibt es aus Ihrer beider Sicht für die Wohnungsnot in Deutschland?

Peter Groner: Es muss mehr gebaut werden, Bauland zu vernünftigen Preisen zur Verfügung gestellt und Vorschriften entrümpelt werden, die Verwaltungen müssen schneller arbeiten. Da kann man auch die Auflage erteilen, dass die Mieten eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen oder dass es einen Mix mit Sozialwohnungen gibt.

Jörg Kotzenbauer: Um die Misere zu beheben, braucht es einen Schulterschluss zwischen der Wohnimmobilienwirtschaft, der Politik und den Privatpersonen. Wechselseitig mit dem Finger aufeinander zu zeigen ist nicht sinnvoll. Wir möchten die Hand reichen für den Bau von Wohnungen. Nicht mit exorbitanten Rendite-Forderungen, sondern einer vernünftigen Entlohnung des unternehmerischen Risikos.

Was ist das Erfolgsgeheimnis der ZBI?

Jörg Kotzenbauer: Partnerschaftliches und professionelles Arbeiten. So hält es Union Investment und so ist es auch bei der ZBI. Wir sind, glaube ich, der vernünftigste mögliche Mix zwischen gemeinschaftlichem Eigentum und privatwirtschaftlichem Denken.

Sind Sie mit der Entwicklung der aktuell gemanagten Fonds zufrieden?

Peter Groner: Nein, man darf nie zufrieden sein. Die Anforderungen, die wir an uns selbst stellen, müssen so sein, dass sie immer neue Anreize geben, sich zu verbessern und unsere Mitarbeiter zu motivieren, um die gesetzten hohen Ziele gemeinsam erreichen zu können.

Wie entscheide ich als Interessent, ob der in der Platzierung befindliche Fonds ZBI Professional 12 oder der ZBI WohnWert besser zu meiner Zukunftsplanung passt?

Peter Groner: Der Anlagehorizont beim ZBI WohnWert hat die Zielrichtung von 15 Jahren und der ZBI Professional 12 liegt zwischen 6 und 8 Jahren Laufzeit. Also stellt sich die Frage: Möchte ich mein Geld zweimal in 15 Jahren im Immobiliensektor in einer vernünftigen, stabilen Anlage investieren oder gebe ich eher der Langfristigkeit den Vorzug.

Immer wieder liest man, dass Anleger ihr Geld zunehmend im Internet anlegen. Sind Ihre Alternativen Investmentfonds dafür ebenfalls geeignet?

Jörg Kotzenbauer: In meiner Generation kauft man viele einfach zu vergleichende Dinge im Internet. Bei Vertrauensgütern wie Fonds hingegen kann ich erst nach Jahren erkennen, ob meine Entscheidung vernünftig war. Wir als ZBI setzen deshalb darauf, dass unsere Partnerschaftlichkeit nur in der persönlichen Interaktion zu erleben ist und vermittelt werden kann.

Haben Sie einen Wunsch an den jeweils anderen?

Peter Groner: Ich wünsche mir, dass die ZBI im Wohnimmobiliensektor vollumfänglich weiter arbeitet, wie sie es seit Jahrzehnten mit Erfolg tut.

Jörg Kotzenbauer: Ich möchte möglichst lang möglichst viel von Peter Groners großem Erfahrungsschatz profitieren und es möge uns gelingen, gemeinsam sein Lebenswerk fortzuschreiben.

¹ Siehe Risikohinweise ab Seite 70.

2 MANAGEMENT UND VERANTWORTUNGSBEREICHE



Jörg Kotzenbauer

Geschäftsführer (Vorsitzender)
ZBI Partnerschafts-Holding GmbH
Fonds, Unternehmensentwicklung und Personal

Der studierte Diplom-Kaufmann und Master in Law (LL. M.) hat nach einer Dozententätigkeit in China 2006 bei Union Investment angefangen und verantwortete dort zuletzt neben der Unternehmensstrategie u. a. auch Themen wie Transaktionen und Kooperationen. In diesem Rahmen initiierte er maßgeblich die Partnerschaft zwischen der ZBI Gruppe und Union Investment. Er begleitete vor seinem Wechsel an die Spitze der ZBI im September 2019 das Unternehmen seit 2017 als Aufsichtsrat.



Dr. Bernd Ital

Geschäftsführer
ZBI Partnerschafts-Holding GmbH
Finanzen, Informationstechnologie und Recht

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

Geschäftsführer
ZBI Partnerschafts-Holding GmbH
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 Portfolios 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.

FINANZEN UND CONTROLLING



»Ein effektives Management innerhalb der ZBI Gruppe erhöht für die Anleger die Rentabilität Ihrer Investition.«

Dr. Bernd Ital

Geschäftsführer

ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Finanzen, Informationstechnologie und Recht

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 Haus- und Fondsverwaltung, Zinsen für die aufgenommenen Darlehen 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 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 des Fonds – ganz im Sinne der Anleger. Die Auszahlungen erfolgen direkt auf das bei Fondsbeitritt angegebene Konto des Anlegers.

Auf den Seiten 24/25 werden die SOLL- und IST-Auszahlungen der einzelnen Fonds in einer Übersicht dargestellt.

Die ZBI legt die Professional Fonds auf, um sie nach erfolgreicher Bewirtschaftung und Weiterentwicklung für die Anleger mit Gewinnen zu veräußern. Der Verkauf des ZBI Professional 6 bzw. die Auflösung der Fondsgesellschaft ist weitgehend abgeschlossen.

Der letzte Gewinnanteil des ZBI Professional 6 soll Anfang 2020 nach Aufstellung der Schlussbilanz ausbezahlt werden. Inklusive dieser kleinen Schlusszahlung ergibt sich insgesamt ein Durchschnittsertrag in Höhe von über 12 % p.a. in Bezug auf die Kommanditeinlage.

Zum Ende des Jahres 2019 soll das Portfolio des ZBI Professional 7 verkauft werden. Die Entnahmen erfolgten während der Fondslaufzeit in der Höhe exakt nach Prognose und immer fristgemäß. Wie beim ZBI Professional 6 erwarten wir hier wieder ein sehr gutes Ergebnis.

Die nachhaltig erfolgreiche ZBI Professional Linie wird aktuell mit dem ZBI Professional 12 fortgeführt. Erste attraktive Objekte wurden bereits eingekauft. Darüber hinaus kann bis zum 31.12.2019 mit dem ZBI WohnWert ein Fonds mit einer Haltdauer von mehr als zehn Jahren gezeichnet werden. Auch dieser Fonds investiert in wertbeständige deutsche Wohnimmobilien.



Eckdaten des ZBI Professional 7

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Fondsvolumen	241.591.671 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.950
Auszahlung 2018	5.064.026 Euro
Kumulierte Auszahlungen	24.513.956 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.

Auszahlungen des ZBI Professional 7¹

	SOLL / IST		SOLL / IST
2011	4,00 % / 4,00 %	2016	5,00 % / 5,00 %
2012	4,00 % / 4,00 %	2017	5,00 % / 5,00 %
2013	4,00 % / 4,00 %	2018	6,00 % / 6,00 %
2014	5,00 % / 5,00 %	2019	6,00 % / 6,00 %
2015	5,00 % / 5,00 %		

¹ Die „Ist“-Angaben verstehen sich inklusive des noch offenen Auszahlungstermins im November 2019 (Prognose). Bei der ZBI Professional Linie sind das Kommanditkapital und das Agio die Bemessungsgrundlage.

AUSZAHLUNGEN FONDS IM ÜBERBLICK¹

Für alle Fonds wurden die prognostizierten Auszahlungen (SOLL) pünktlich geleistet.

	ZBI PROFESSIONAL 7											
	SOLL	IST										
2011	4,00 %	4,00 %										
2012	4,00 %	4,00 %	ZBI PROFESSIONAL 8									
2013	4,00 %	4,00 %	SOLL	IST								
2014	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,00 %	ZBI PROFESSIONAL 9		ZBI REGIOFONDS WOHNEN					
2015	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,00 %	SOLL	IST	SOLL	IST			ZBI PROFESSIONAL 10	
2016	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	SOLL	IST	3,00 %	3,00 %
2017	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
2018	6,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
2019	6,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
2020			5,00 %	-	4,00 %	-	4,50 %	-	4,00 %	-	4,00 %	-
2021			5,00 %	-	4,00 %	-	4,50 %	-	4,00 %	-	4,00 %	-
2022					5,00 %	-	4,75 %	-	5,00 %	-	5,00 %	-
2023							4,75 %	-	5,00 %	-	5,00 %	-
2024							5,00 %	-				
2025							6,00 %	-				
2026							6,00 %	-				
2027												
2028												
bis 2035												

¹ Die „Ist-Angaben“ verstehen sich inklusive des noch offenen Auszahlungstermins im November 2019 (Prognose). Bei der ZBI Professional Linie sind das Kommanditkapital und das Agio die Bemessungsgrundlage, bei dem ZBI Regiofonds Wohnen und ZBI WohnWert ist es das Kommanditkapital.

² ZBI Vorsorge-Plan: Dieser Fonds ist ein Ansparplan. Nach Ablauf Anspar- und Ruhephase sollen den Gesellschaftern konzeptgemäß 5,00 % p.a. des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlages ausbezahlt werden.



ZBI PROFESSIONAL 11	
SOLL	IST
3,00 %	3,00 %
3,00 %	3,00 %
3,00 %	3,00 %
3,50 %	-
4,00 %	-
4,25 %	-
4,25 %	-
4,50 %	-
4,50 %	-
5,00 %	-

ZBI WOHNWERT	
SOLL	IST
3,00 %	3,00 %
3,25 %	3,25 %
3,50 %	3,50 %
4,00 %	-
4,00 %	-
4,50 %	-
4,50 %	-
4,50 %	-
5,00 %	-
5,00 %	-
5,00 %	-
5,00 %	-
5,00 %	-

ZBI PROFESSIONAL 12	
SOLL	IST
3,00 %	3,00 %
3,00 %	-
3,50 %	-
4,00 %	-
4,25 %	-
4,25 %	-
4,25 %	-
4,25 %	-
4,50 %	-
5,00 %	-

VORSORGEPLAN WOHNEN ²	
SOLL	IST
5,00 %	ab 2027



»Zehn Jahre personelle Konstanz und Optimierung der Marktbearbeitung im Bereich Einkauf haben zu einer ständig gesteigerten Akquisitionsleistung mit in Summe 4 Mrd. Euro Wohnimmobilieneinkauf in den letzten 24 Monaten geführt.«

Mark Münzing
Geschäftsführer
Einkauf und Finanzierung
ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

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).

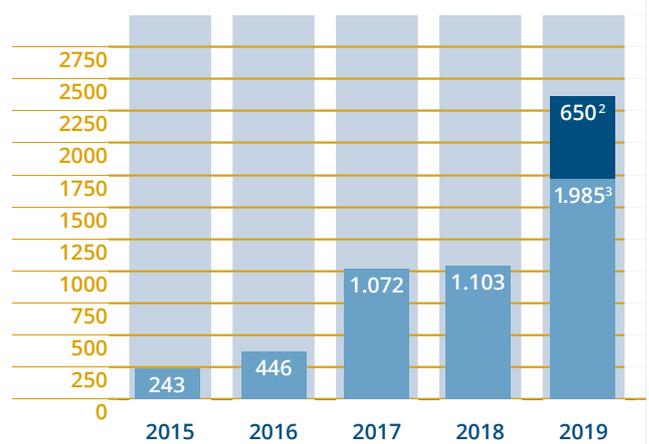
Basierend auf den im Prospekt festgelegten Vorgaben des jeweiligen Fonds hat das Einkaufsteam die Hauptaufgabe, geeignete Immobilien an bevorzugten Standorten in Deutschland zu identifizieren. Immobilien sind grundsätzlich dann für einen Ankauf geeignet, wenn Makro- und Mikrolage stimmen, der technische 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 sowie 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, werden vor dem Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen. Sie setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Diligence sowie – im Falle eines Gesellschaftserwerbes – zusätzlich 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. Vor Durchführung dieser Prüfung wird mit dem Verkäufer der Kaufpreis fixiert. 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 Verwal-

tungsübergabe. Der ZBI Einkauf konnte mit seinen bereits langjährig für die ZBI tätigen Mitarbeitern seit dem Jahr 2009 ein Einkaufsvolumen von mehr als 5,5 Mrd. Euro realisieren. Allein in den letzten 24 Monaten konnte der Einkauf in einem stark umkämpften Marktumfeld 74 Wohnimmobilienankäufe von insgesamt rund 4 Mrd. Euro durchführen, davon rund 2 Mrd. Euro in sechs Transaktionen allein im laufenden Kalenderjahr 2019“.

Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei die Akquisition „Balthazar“ ein, die im September 2018 begonnen und am 01.07.2019 abgeschlossen wurde. An diesem Tag wechselten 16.000 Wohneinheiten mit Schwerpunkt Berlin, Kiel und Köln den Besitzer. Sowohl für die ZBI als auch für Union Investment ist diese Akquisition der mit Abstand größte Immobilienankauf, den beide Häuser bislang getätigt haben. Zugleich ist es eine der größten Transaktionen von Wohnimmobilien der letzten Jahre, die in Deutschland stattgefunden hat (vgl. dazu die folgende Doppelseite).

TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015-2019¹



¹ in Millionen Euro

² Prognose Einkauf 2. Jahreshälfte 2019

³ Einkauf der ZBI Gruppe bis 03.07.2019

Transaktionsvolumina

In den Jahren 2015 bis 2018 wurden 146 Akquisitionen mit 36.111 Mieteinheiten realisiert, was einem Kaufpreisvolumen von rund 3 Mrd. Euro entspricht.

Seit Anfang 2019 wurden 486 Objekte / Objektpakete mit 18.296 Mieteinheiten und einem Kaufpreisvolumen von 1.985 Mio. Euro akquiriert und beurkundet.

AKTUELLE AKQUISITION

ZBI GRUPPE ERWIRBT ÜBER 16.000 WOHNUNGEN

Balthazar – einer der größten Wohnimmobilienankäufe der letzten Jahre

Am 02.04.2019 unterzeichneten Morgen Stanley für die Verkäuferseite und ZBI für die Käuferseite ein Kaufvertragskonvolut, das aus insgesamt sechs Kaufverträgen bestand. Es wurden 16.313 Mieteinheiten (15.302 Wohnungen und 1.011 Gewerbeeinheiten) auf einen offenen Publikumsfonds und einen offenen Spezialfonds von ZBI / Union Investment übertragen. Der Ankauf stellte aufgrund seiner Größe und Komplexität höchste Anforderungen an die Prüfungskapazität und das Verhandlungsgeschick des ZBI Einkaufs und der KVG. Der Kaufpreis lag bei knapp zwei Milliarden Euro.

Es handelt sich um rund 650 Wohnanlagen und Einzelgebäude an 67 Standorten in Deutschland mit den Schwerpunkten Berlin (4.329 Einheiten), Kiel (1.627 Einheiten), Rendsburg (1.417 Einheiten), Köln (1.171 Einheiten), Münster (711 Einheiten), Kirchseeon und Garching (558 Einheiten), sowie Emden (488 Einheiten) und Nürnberg (381 Einheiten). Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei knapp 100 Mio. Euro. Der Vermietungsstand beläuft sich auf über 93,6 %. Bestandteil des Ankaufs war die Übernahme von rund 250 Mitarbeitern, die sich um Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung der Immobilien weiterhin kümmern werden. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgte am 01.07.2019. Damit erhöhte sich der Bestand der Wohnimmobilien in der ZBI Gruppe auf rund 57.000 Einheiten.



Berlin, Annenhöfe



Berlin, Grazer Damm



Garching bei München, Römerhofweg



Objektschwerpunkte gemäß der fokussierten Regionen



VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN



»Der Vermögensaufbau mit Wohnimmobilien bietet Wertstabilität und nachhaltige Erträge. Sowohl private als auch institutionelle Investoren haben diese Vorteile von Wohninvestments erkannt.«

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

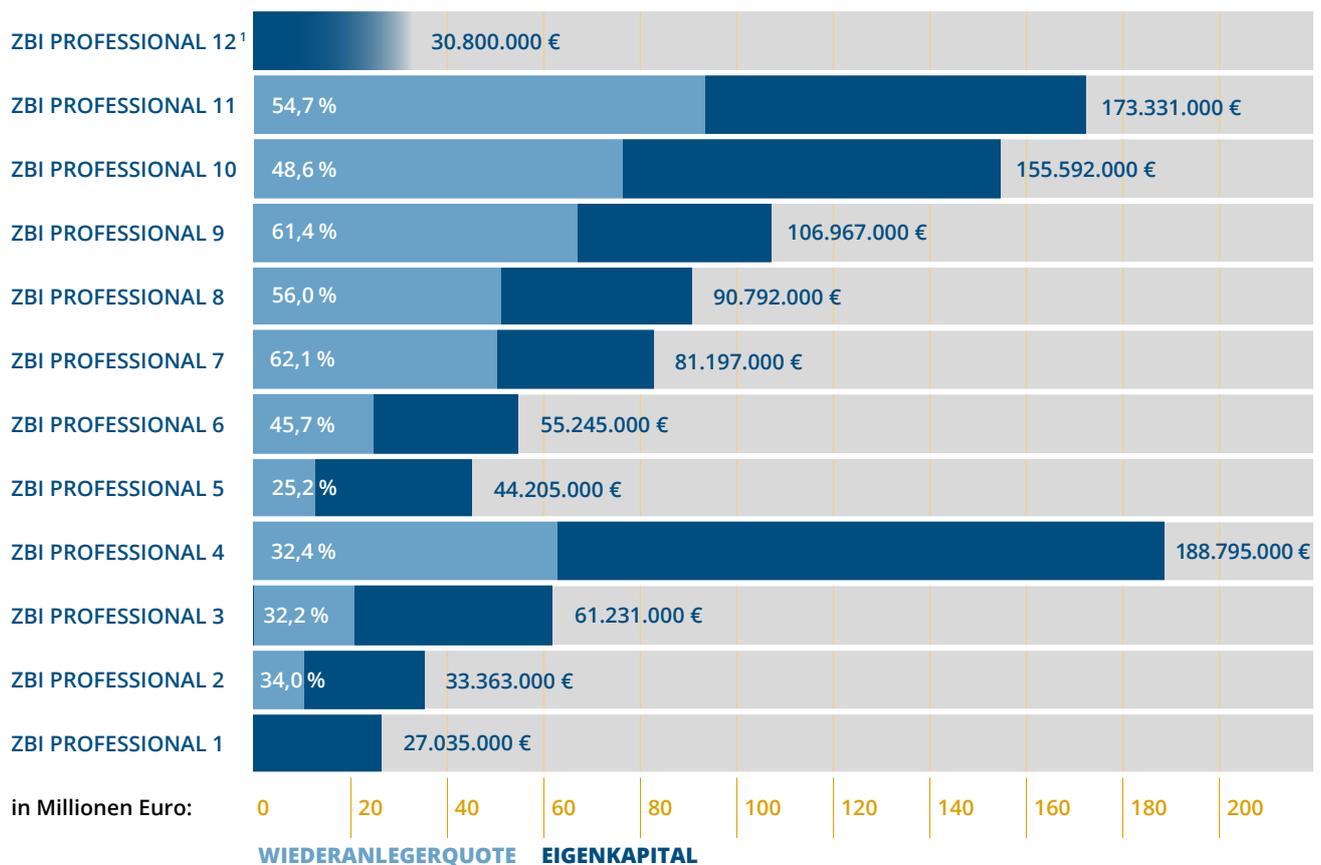
Seit Auflage der ersten ZBI Fonds bis zum 30.06.2019 wurden inklusive des gemeinsam mit Union Investment konzipierten offenen Publikumsfonds rund 4,9 Mrd. Euro an gezeichnetem Kapital im Bereich der privaten und institutionellen Investoren eingeworben.

Der Bereich „Vertrieb Alternative Investmentfonds“ (AIF) verantwortet die Steuerung des Einwerbungsprozesses bzw. die direkte Einwerbung der Kundengelder. Dabei bietet die Produktpalette der ZBI sowohl privaten als auch institutionellen Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten. Neben den seit vielen Jahren sehr erfolgreich in der Platzierung befindlichen Fonds der ZBI Professional Reihe, initiiert die ZBI Gruppe auch für institutionelle Investoren regulierte Spezial-Alternative Investmentfonds (AIF). Der erste Spezial-AIF „ZBI Wohnen Plus I“ wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro erfolgreich geschlossen. Sein Nachfolger, der gemeinsam mit Union Investment aufgelegte „ZBI Union Wohnen Plus“, konnte bereits zwei der insgesamt drei geplanten Closing-Phasen erfolgreich abschließen. Zum Stichtag 30.06.2019 hat der Fonds insgesamt 467,5 Mio. Euro eingeworben und damit seinen Vorgänger deutlich übertroffen. Ziel der ZBI ist die Entwicklung und laufende Verbesserung anlegerfreundlicher und nachhaltig attraktiver Immobilienprodukte. Der Vertrieb des als offenen Publikumsfonds konzipierten UniImmo: Wohnen ZBI erfolgt exklusiv über unseren Partner Union Investment bzw. dessen angeschlossene genossenschaftliche Bankenvertriebe.

Hohe Quote bei Stammanlegern – Viele Kunden beteiligen sich an mehreren ZBI Professional Fonds

Ein beachtlicher Teil der Anleger ist an mehreren ZBI Fonds beteiligt. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut beispielsweise für eine Investition in einen Fonds aus der Professional Linie entschieden und der ZBI erneut 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 beim im April 2019 gestarteten ZBI Professional 12 und im Bereich der institutionellen Anleger finden sich bereits Mehrfachzeichner. Wesentlich für diese wiederholte Anlageentscheidung unserer Anleger sind die zuverlässigen Kapitalrückflüsse und der Sachwert deutsche Wohnimmobilie aus dem Hause ZBI.

WIEDERANLEGERQUOTE UND EIGENKAPITAL DER ZBI PROFESSIONAL FONDS



¹ Zum 31.08.2019 hatte der ZBI Professional 12 ein Eigenkapital von mehr als 30 Mio. Euro. Der Fonds ging im April 2019 in den Vertrieb.

Der Bereich „Vertrieb Immobilien“ ist für den Verkauf von Immobilien aus den unterschiedlichen Investmentgesellschaften der ZBI Gruppe verantwortlich. Unmittelbar nach dem erfolgreichen Objekteinkauf für einen ZBI Fonds werden im Rahmen der geplanten Bewirtschaftungsphase und in Abstimmung mit dem Asset- / Fondsmanagement wertoptimierende Maßnahmen wie Sanierungen und Modernisierungen geprüft und unter wirtschaftlichen Prämissen bis zum Zeitpunkt des angestrebten Verkaufs umgesetzt. Auf diese Weise wurden auch vorhandene Mietpreispotenziale systematisch gehoben. Um günstige Marktfenster für einen Verkauf der Immobilien

nutzen zu können, sondiert das erfahrene ZBI Team laufend die aktuellen Marktgegebenheiten und entscheidet standort- und objektspezifisch über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung. Zur weiteren Optimierung des jeweiligen Verkaufsergebnisses erfolgt eine systematische Aufbereitung der Objektdaten, die sich an den Informationsbedürfnissen der infrage kommenden Käuferkreise orientiert. Potenzielle Investoren werden entweder direkt oder über das existierende externe Netzwerk angesprochen. Die langjährige erfolgreiche Transaktionshistorie der ZBI bildet hierfür ein solides Fundament.

AKTUELL IN PLATZIERUNG

ZBI PROFESSIONAL 12

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

Währung	Euro
Emissionsjahr	2019
Eigenkapital inkl. Agio ¹	32.339.500 Euro
Zeichnungen ¹	679

Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
--------------------------	------------------------------

Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate) ² :	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.
---	---

Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. Diese erfolgen prospektgemäß (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, danach 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2025, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2026 sowie 5,00 % p. a. ab 2027 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Auszahlungstermine sind der 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres.

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss²: 156,9 %; entspricht 5,3 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern, bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag.

Der ZBI Professional 12 investiert in verschiedene Metropolregionen und ausgewählte Nebenstandorte des gesamten Bundesgebiets. Durch eine breite regionale Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und damit die Sicherheit und Ertragschancen erhöht werden. Während der Fondslaufzeit werden Bestandsobjekte kontinuierlich bewirtschaftet und modernisiert, um Mietpreispotenziale auszuschöpfen. Weitere Investitionen in Immobilien erfolgen im Rahmen eines fortlaufenden Handels, in dem Fondsobjekte während der Haltezeit des Fonds veräußert werden. Die mit Immobilienhandel und -verkauf bei Fondsauflösung erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis der Fondsgesellschaft bei.

Anleger können sich grundsätzlich ab einer Investitionshöhe von 25.000 Euro am ZBI Professional 12 beteiligen.

Objekte zum Ankaufszeitpunkt

Objektpakete	2
Kaufpreis gesamt	24.350.000 Euro (Ø 2.131 Euro / m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand	622.191 Euro (Ø 54 Euro / m ²)
Wohn- / Gewerbeeinheiten	154 / 7
Mietfläche	11.425 m ²
Vermietungsstand (Fläche, Ankaufszeitpunkt)	96 %

¹ Stand 31. August 2019.

² Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.



Exemplarisch: Leipzig-Portfolio

Nutzen- / Lastenwechsel (Plan)	01.11.2019
Vermietungsstand	ø 95 %
Kaufpreis	20.000.000 Euro (ø 2.035 Euro / m ²)
Progn. Erhaltungsaufwand	534.191 Euro (ø 54 Euro / m ²)
Einheiten (Wohnen / Gewerbe)	135 / 7
Mietfläche	9.826 m ²
Miete pro m ²	ø 6,77 Euro



Exemplarisch: Objektakquisition Berlin-Pankow

Nutzen- / Lastenwechsel (Plan)	01.12.2019
Vermietungsstand	ø 100 %
Kaufpreis	4.350.000 Euro (ø 2.720 Euro / m ²)
Progn. Erhaltungsaufwand	88.000 Euro (ø 55 Euro / m ²)
Wohneinheiten	19
Mietfläche	1.599 m ²
Miete pro m ²	ø 7,82 Euro

AKTUELL IN PLATZIERUNG

ZBI WOHNWERT

Fondsgesellschaft: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Wohnwert 1 Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Eigenkapital inkl. Agio ¹	12.084.660 Euro
Zeichnungen ¹	194

Steuerliche Einkunftsart	Vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
--------------------------	--

Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate) ² :	Max. 4,0 % p. a. bis zum 31.12.2017 sowie ab dem 01.01.2018 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
---	---

Die Auszahlungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter geleistet. Diese erfolgen prospektgemäß (3,00 % p. a. für 2017, 3,25 % p. a. für 2018, 3,50 % p. a. für 2019, 4,00 % p. a. bis 2021, 4,50 % p. a. bis 2024, 5,00 % p. a. ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Auszahlungstermine sind der 31.05. und 30.11. eines jeden Jahres.

Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss²: 212,5 %; entspricht 6,2 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern, jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Das Konzept des ZBI WohnWert sieht vor, primär Wohnimmobilien, aber auch Wohn- und Geschäftshäuser mit einer breiten regionalen Streuung zu erwerben. Die Immobilien sollen während der Laufzeit des Fonds dauerhaft bewirtschaftet werden. Die Besonderheit des ZBI WohnWert liegt darin, dass das vom Fonds erworbene Gesamtportfolio erst mit Laufzeitende veräußert werden soll. Im Unterschied zu den Fonds der ZBI Professional Linie wurde beim ZBI WohnWert eine vermögensverwaltende Konzeption gewählt. Somit erzielt der Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der vermögensverwaltende Konzeptionsansatz führt dazu, dass die Immobilien plangemäß länger als 10 Jahre gehalten werden und ein möglicher aus dem Verkauf der Immobilien erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer unterliegt. Eine Beteiligung am ZBI WohnWert ist bereits ab 5.000 Euro möglich.

Objekte zum Ankaufszeitpunkt

Objektpakete		4
Kaufpreis gesamt	8.000.000 Euro	(Ø 1.501 Euro / m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand	460.038 Euro	(Ø 86 Euro / m ²)
Wohn- / Gewerbeeinheiten		78 / 4
Mietfläche		5.328 m ²
Vermietungsstand (Fläche)		93 %

¹ Stand 31. August 2019.

² Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.



Exemplarisch: Objektakquisition Weimar

Nutzen- / Lastenwechsel (Plan)	01.10.2019
Vermietungsstand	Ø 100 %
Kaufpreis	1.250.000 Euro (Ø 1.891 Euro / m ²)
Progn. Erhaltungsaufwand	23.800 Euro (Ø 36 Euro / m ²)
Einheiten (Wohnen / Gewerbe)	15 / 3
Mietfläche	661 m ²
Miete pro m ²	Ø 8,05 Euro



Exemplarisch: Objektakquisition Witten

Nutzen- / Lastenwechsel	01.02.2019
Vermietungsstand	Ø 89 %
Kaufpreis	1.600.000 Euro (Ø 910 Euro / m ²)
Progn. Erhaltungsaufwand	142.260 Euro (Ø 81 Euro / m ²)
Mieteinheiten	24
Mietfläche	1.758 m ²
Miete pro m ²	Ø 5,39 Euro

MERKMALE DER GESCHLOSSENEN PUBLIKUMSFONDS AUF EINEN BLICK

Werthaltige Anlageklasse Wohnimmobilien

Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen zu den stabilsten und damit sichersten Investments im Sachwertebereich. Ein umsatzstarker Markt, regelmäßige Cash-Flows aus Mieteinnahmen sowie die Option der Hebung von Wertschöpfungspotenzialen in der Bewirtschaftungsphase bilden ein gutes Fundament für vergleichsweise risikoarme Investments in dieser Anlageklasse.¹

Spezialisierung auf ein Asset

Die ZBI Fondsmanagement AG befasst sich nur mit der Assetklasse „Wohnimmobilien“, dafür aber richtig. Durch diese Fokussierung entstehen Kompetenzen und Detailwissen, Netzwerke und Marktkenntnisse. All diese Faktoren nutzen wir in unseren Fondsprodukten im Sinne unserer Anleger für einen guten Einkauf, eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung und den bestmöglichen Verkauf von Wohnimmobilien.

Nachhaltig positive Leistungsbilanz

Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds anfangs nur für private und später auch für institutionelle Anleger. Die Leistungsbilanz zeigt ein deutliches positives Bild: Sieben planmäßig aufgelöste Fonds mit attraktiven Gewinnen, 12 laufende geschlossene und offene AIF, die sich exakt nach Plan entwickeln.¹

Das „KUNDE-ZUERST-PRINZIP“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die im Prospekt verbindlich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Regelung sorgt für die Interessengleichheit von Anlegern und Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Breite Streuung

Die Strategie der ZBI Gruppe, die Sicherheit und Ertrags-Chancen der Fonds zu erhöhen, erfolgt über eine breite regionale Streuung der Investments. Durch den Erwerb einer Vielzahl von Wohneinheiten, verteilt auf nachhaltige Standorte wird potenziellen Marktschwankungen aktiv begegnet / entgegengearbeitet.

Hohe Quote bei Stammanlegern

Viele Anleger sind mittlerweile zu Mehrfachzeichnern geworden und beteiligen sich immer wieder an ZBI Professional Fonds. Dadurch erreichen wir eine beachtliche Wiederanlagequote, die gemessen am Kommanditkapital beispielsweise beim ZBI Professional 11 bei rund 55 % liegt. Ein Überblick zu allen Fonds befindet sich auf Seite 31.

¹ Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 70. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

OFFENE FONDS DER ZBI GRUPPE

MIT UNSEREM PARTNER UNION INVESTMENT

Im März 2017 haben Union Investment und die ZBI die Weichen für den Aufbau eines gemeinsamen Angebotes im Bereich Wohnimmobilien für private und institutionelle Anleger gestellt. Die Union Asset Management Holding AG erwarb 49,9 Prozent der Anteile an der von der ZBI neu gegründeten Partnerschafts-Holding GmbH, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe gebündelt wird. Als erstes Gemeinschaftsprodukt ging kurz darauf der Unilmmo: Wohnen ZBI in den Vertrieb.

UNIIMMO: WOHNEN ZBI

Mit der Genehmigung der BaFin zur Auflage eines offenen Publikumsfonds konnte die ZBI ihre Produktpalette um eine dritte Gattung erweitern. Der Unilmmo: Wohnen ZBI ist seit Juli 2017 aktiv. Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt. Seit der Auflegung im März 2017 bis einschließlich Ende Juni 2019 konnte der Unilmmo: Wohnen ZBI in vier Tranchen rund 3 Mrd. Euro einwerben. Zum 31.07.2019 weist das Portfolio mit 925 gehaltenen Immobilien eine breite Diversifikation über 15 Bundesländer auf. Der regionale Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen liegt derzeit mit 34,0 % in Nordrhein-Westfalen und 23,0 % in Berlin.

Das Immobilienportfolio besteht zu 91,7 % aus Wohnungen. Die verbleibenden 8,3 % sind beispielsweise gewerblich genutzten Immobilien, sowie Parkplätzen und sonstigen Flächen zuzuordnen. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Stichtag bei rund 91,2 %. Der Fonds sieht jährlich zum Dezember eine Ausschüttung vor. Eine Beteiligung ist über einen Sparplan schon ab 25 Euro monatlich möglich.

Union Investment und die ZBI Zentral Boden Immobilien AG (ZBI) haben mit dem Start des ZBI Union Wohnen Plus ihre strategische Partnerschaft erweitert.

ZBI UNION WOHNEN PLUS

Der Fonds richtet sich an institutionelle Anleger und kann seit dem 03.04.2018 gezeichnet werden. Die Mindestanlage summe beträgt grundsätzlich 10 Mio. Euro. Die Ausschüttungsrendite ist mit durchschnittlich 4 % p. a., die IRR mit >5 % prognostiziert. Eine Laufzeit von 15 Jahren ist vorgesehen. Das Auswahlprofil umfasst Wohnhäuser, Wohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser in A-, B- und C-Lagen mit nachhaltig positiven, wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven in Deutschland. Der Aufbau eines ertragsstabilen Kernportfolios unter der Beimischung sogenannter „Hidden Champions“ einschließlich ausgewählter Neubauobjekte zur Wertsteigerung ist Hauptbestandteil der Investitionsstrategie des Fonds. Der ZBI Union Wohnen Plus konnte zum Stand 30.06.2019 bereits 467,5 Mio. Euro einwerben. Die ZBI Fondsmanagement AG verantwortet die Auflage und das laufende Management des ZBI Union Wohnen Plus.



3 MANAGEMENT UND VERANTWORTUNGSBEREICHE



Dirk Meißner

Vorstandsvorsitzender
ZBI Fondsmanagement AG
Fondskonzeption und -management

Der gelernte Immobilienkaufmann und -fachwirt war 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.



Michiko Schöller

Vorstand
ZBI Fondsmanagement AG
Risikomanagement und 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. Seit 2014 verantwortet sie die nicht operativen Geschäftsbereiche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu denen u. a. das Risikomanagement und die Anlegerverwaltung gehören.



Fabian John

Designierter Vorstand
ZBI Fondsmanagement AG
Property Management, Immobilienmanagement

Sein Studium absolvierte Fabian John an der Universität zu Köln (Dipl.-Kfm.), der Haskayne School of Business in Calgary, Kanada, sowie der HEC Paris. Zudem hält er den CEMS Master in International Management (MIM).

Fabian John ist bereits seit über zehn Jahren in verschiedenen Unternehmen im Bereich Immobilien und Finanzen tätig. Nach seiner Tätigkeit im Real Estate Investment Banking bei Sal. Oppenheim und verschiedenen Führungspositionen in den Bereichen Finanzen und Unternehmensentwicklung bei der IVG Immobilien AG war John zuletzt Chief Financial Officer (CFO) der BGP Gruppe. Seit 01.09.2019 ist er unter anderem für die Bereiche Property Management und Immobilienmanagement der ZBI Gruppe verantwortlich.



Christian Reißing

Vorstand
ZBI Fondsmanagement AG
Projektentwicklung, Grundstücks- / Projektakquisition

Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann und einem Studium zum Immobilienfachwirt in Freiburg im Breisgau 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.

FONDSKONZEPTION UND -MANAGEMENT



»Das ZBI Fondsmanagement verfügt über eine Voll-Lizenz der BaFin. Unsere Alternativen Investmentfonds unterliegen damit den Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches.«

Dirk Meißner

Vorstandsvorsitzender
ZBI Fondsmanagement AG
Fondskonzeption und -management

Zum erweiterten Schutz der Anleger regulierte der Gesetzgeber den Markt für Alternative Investmentfonds (AIF). Die rechtliche Grundlage zur Durchführung schafft das Kapitalanlagegesetzbuch, kurz KAGB. Die ZBI Fondsmanagement AG ist das Fondsemissionshaus der ZBI Gruppe.

Im Jahr 2012 wurde die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend ZBI FM AG) als ZBI Fondsmanagement GmbH gegründet. Sie verfügt seit Oktober 2014 über die nach § 20 KAGB erforderliche Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend KVG) 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 im Jahr 2016. Die ZBI FM AG fokussiert sich auf die Auflage und das aktive Management von regulierten Fonds für institutionelle und private Investoren mit Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien.

Die Portfolioverwaltung ist zuständig für die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Veräußerung sowie die erforderliche 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.

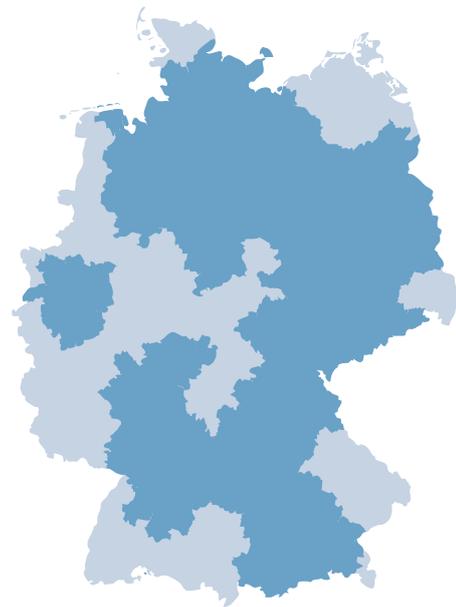
Die ZBI FM AG verwaltet zum Stichtag der Berichterstellung die geschlossenen Publikums-AIF ZBI Professional 6 bis 12, den ZBI Regiofonds, den ZBI WohnWert, den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und die offenen Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I sowie den ZBI Union Wohnen Plus. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 veräußert. Der Fonds befindet sich aktuell in Auflösung. Das Portfolio des ZBI Professional 7 soll zum Ende des Jahres 2019 verkauft werden.

Zum 30. Juni 2019 beschäftigt die ZBI FM AG insgesamt 71 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.

Unter Berücksichtigung aktueller Zeitgeschehnisse und Trends konzipiert und verwaltet die ZBI Fondsmanagement AG die ZBI Wohnimmobilienfonds nach deren individueller Anlagestrategie.

Wirtschaftsexperten gehen davon aus, dass der seit März 2016 historisch niedrige Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) von 0,00 % noch länger anhalten wird. Durch die Stagnation der europäischen Wirtschaft wäre eine Erhöhung des Leitzinses durch die EZB aktuell kontraproduktiv. Sowohl große institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen und Stiftungen als auch private Anleger setzen aufgrund der Nullzinsphase und zunehmender Wahrnehmung von Inflation vermehrt auf Sachwerte wie Immobilien und zeigen verstärkt Interesse an Immobilienfonds, die durch das niedrige Zinsniveau eine attraktive Alternativenanlage darstellen. Auch aus einer im Juli 2019 veröffentlichten Studie der Fondsratingagentur Scope geht hervor, dass die Nachfrage nach Immobilienfonds bei deutschen Anlegern anhält und der Investitionsstandort Deutschland sehr begehrt ist.

Weiterhin gute Investmentchancen sieht die ZBI unter anderem im Wohnungssegment in wirtschaftlich starken B- und C-Städten.



■ Investitionsschwerpunkte der ZBI Fondsmanagement AG im Fokus

Marktanalyse

In Zusammenarbeit mit dem Institut NAI Apollo lässt die ZBI den deutschen Wohnungsmarkt mit dem Ziel analysieren, Standorte zu ermitteln, die erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen, die in einem stark nachgefragten Markt 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 70.



RISIKOMANAGEMENT UND ANLEGERVERWALTUNG



»Wir können das Risiko nicht vermeiden, aber wir können es managen.«

Michiko Schöller

Vorstand

ZBI Fondsmanagement AG

Risikomanagement und Anlegerverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (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.

Anlegerverwaltung

Die KVG hat nach § 26 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ihre Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger wahrzunehmen und den Grundsatz der Anlegergleichbehandlung zu beachten. Die Betreuung der Kunden der geschlossenen Investmentfonds erfolgt durch die Abteilung „Anlegerverwaltung“.

Die wichtigsten Aufgaben der Anlegerverwaltung sind dabei die Pflege der Stammdaten der Anleger, die administrative Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen, die Auszahlungsberechnungen und Anweisung der Auszahlungen an die Anleger, die Versendung von Massen- und Einzelpost, die Durchführung von Übertragungen, z.B. bei Verkäufen, Schenkungen oder Erbfällen, Erteilung von Auskünften bei telefonischen oder schriftlichen Anfragen und Bearbeiten von Beschwerden von Anlegern oder Vertriebspartnern.

Kundenzufriedenheit ist uns wichtig. – Unser Anspruch ist es, unseren Investoren und Interessenten bedarfsgerechte Produkte und einen kundenorientierten Service zu bieten.

Melde- und Berichtswesen

Neben den Aufgaben der Anlegerverwaltung verantwortet Frau Schöller ebenso den Bereich Melde- und Berichtswesen. Die Meldepflichten umfassen beispielsweise Anzeigen und Meldungen gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch für die verwalteten Investmentvermögen.

Darüber hinaus ist unter anderem der von der KVG jährlich zu erstellende Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht im Bundesanzeiger zu veröffentlichen.

Ein Lagebericht nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches stellt eine zentrale Informationsmöglichkeit gegenüber Anlegern, Anlageberatern bzw. Vermittlern dar.

Die Kapitalanlagenzeitung „EXXECNEWS“ hat im Jahr 2018 sämtliche im Bundesanzeiger veröffentlichten Lageberichte von Kapitalverwaltungsgesellschaften, die die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB besitzen, untersucht und bewertet. Die besten Lageberichte wurden im Rahmen des „EXXECNEWS Reporting Award 2018“ ausgezeichnet.

Der Lagebericht der ZBI Fondsmanagement AG stach besonders durch die umfassend zur Verfügung gestellten Informationen hervor und erhielt das Prädikat „hervorragend“.

Auch in diesem Jahr ruft das unabhängige Magazin für den Anlageberater „FONDS professionell“ seine Leser dazu auf, Fondsanbieter, Maklerpools und Sachwerte-Anbieter nach Managementseriosität, Leistungen und Produkten zu bewerten.

Beim diesjährigen „FONDS professionell“-Kongress wurde zum vierten Mal der Preis für die beste Servicequalität im Segment Sachwertinvestments vergeben. Wiederholt wurde im Jahr 2019 die Servicequalität der ZBI Gruppe als herausragend ausgezeichnet und wie bereits im Jahr 2018 mit dem „Service Award“ geehrt. Der Award misst die Servicequalität in fünf Kategorien, darunter etwa Vertriebsunterstützung, Internet und Kommunikation sowie Produktzuverlässigkeit. Die ZBI Gruppe konnte im direkten Vergleich mit weiteren 69 Anbietern den ersten Platz einnehmen.



Die Bewertungen der Lageberichte der ZBI Gruppe von EXXECNEWS 2018 und der Service Award 2019 zur Servicequalität.

PROPERTY MANAGEMENT UND IMMOBILIENMANAGEMENT



»Instandhaltung und Pflege sind die Schlüssel für Wertsteigerung.«

Fabian John

Designierter Vorstand
ZBI Fondsmanagement AG
Property Management, Immobilienmanagement

Einer der größten Deals des deutschen Wohnimmobilienmarktes der letzten Jahre; 16.000 erworbene Wohneinheiten bereichern das Portfolio der ZBI Verwaltung und werden Bestandteil des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und des offenen Immobilienspezialfonds ZBI Union Wohnen Plus.

Das ZBI Verwaltungsteam managt im Ergebnis der oben genannten Großtransaktion seit 01.09.2019 über 65.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an rund 200 Investitionsstandorten mit mehr als 275 Mitarbeitern (Gesamtzahl ZBI Mitarbeiter mehr als 700) an 31 Niederlassungen an 29 ZBI Standorten.

Die 16.000 hinzugewonnenen Wohneinheiten sind Bestandteil des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und des offenen Immobilienspezialfonds ZBI Union Wohnen Plus. Der Kauf dieses Portfolios war für Union Investment und ZBI die größte Transaktion der jeweiligen Unternehmensgeschichte und einer der größten Ankäufe deutscher Wohnungen der letzten Jahre.

Die Verwaltung der ZBI 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 Verwaltung der ZBI Objekte aus verschiedenen Fondsgesellschaften, wie z. B. die Gesellschaften der ZBI Professional Fonds, des Unilmmo: Wohnen ZBI oder auch Immobilien von Privateigentümern. Hierbei deckt die ZBI Verwaltung mit ihren professionellen Teams alle Bereiche einer Hausverwaltung ab, u. a. Objektverwaltung, Vermietung, Bau- und Technikabteilung, Forderungsmanagement, Objekt- und Mietenbuchhaltung, Stammdatenpflege und Betriebskostenabrechnung. Damit wird die ZBI Verwaltung den Zielsetzungen ihrer Kunden bei der Betreuung der ihr anvertrauten Immobilien gerecht.



Verwaltungseinheiten nach Bundesländern (ca.)¹

Baden-Württemberg	1.100
Bayern	2.900
Berlin / Brandenburg	8.500
Mecklenburg-Vorpommern	1.100
Niedersachsen	3.400
Nordrhein-Westfalen	20.000
Sachsen	5.900
Sachsen-Anhalt	2.900
Schleswig-Holstein	10.100
Thüringen	800
Sonstige (Bremen, Hamburg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland)	1.300

- ZBI, Zentrale
- Geschäftsstellen²

¹ Bei ca. 7.100 Einheiten ist der Nutzen- / Lastenwechsel noch nicht erfolgt, eine Zuordnung nach Bundesländern wurde bei diesen Einheiten daher noch nicht vorgenommen. Stand September 2019.

² Zzgl. Luxemburg

Sanierung und Modernisierung der Fondsobjekte

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 befinden 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 Gesamttrendite des Fonds.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir dazu zwei Beispiele aus Pegnitz und Duisburg.

BEISPIELE FÜR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

PEGNITZ, KATZERSTEINSTRASSE

Auf der rechten Seite verdeutlichen wir Ihnen beispielhaft anhand einer im Jahr 2016 für den ZBI Regiofonds erworbenen Wohnungsanlage in Pegnitz, wie die ZBI die Werthaltigkeit der von ihr erworbenen Immobilien während der Fondslaufzeit optimiert. Bei diesen Wohnhäusern wurden verschiedene werterhöhende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Zur Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter wurden das Dach, die Außenwände, die Kellerdecken sowie die Bal-

kone isoliert. Es erfolgten außerdem ein Fassadenanstrich, das Einsetzen wärmedämmender Fenster, der Einbau einer modernen Haustüranlage und die Montage einer neuen Briefkastenanlage. Besonders hervorzuheben ist die anteilige Nutzung eines Blockheizkraftwerkes, wodurch Wärme erzeugt wird. Überschüssige gewonnene Energie kann durch diese Energieerzeugungsanlage in Strom umgewandelt werden, welcher optional in das öffentliche Netz eingespeist und vergütet werden kann.

DUISBURG, FELDSTRASSE

2019 akquirierte die ZBI Gruppe für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI in Duisburg ein Wohnhaus mit 46 Wohneinheiten. Nach dem Erwerb wurden Renovierungsarbeiten bei Mieterwechsel in den ersten Wohnungen durchgeführt. Die Arbeiten umfassten dabei unter anderem die Modernisierung der Badezimmer und Küchen. Darüber hinaus wurden die Böden erneuert und Malerarbeiten durchgeführt, sodass die Wohnungen auf einen technisch

neuen Stand gebracht wurden. Die Abbildungen zeigen exemplarisch eine Wohnung mit einer Vertragsmiete bei Ankauf von 5,21 Euro / m². Nach Renovierung der Wohnung inkl. der Bad- und Küchensanierung konnte die Vertragsmiete auf 6,64 Euro / m² angehoben werden.



Duisburg

Ankauf (Nutzen-Lasten-Wechsel)	01.02.2019
Wohneinheiten	46
Mietfläche	2.230 m ²
Kaufpreis	2.133.359 Euro
Kosten Baumaßnahmen	rd. 19.500 Euro
Mietniveau pro m ² bei Ankauf	ø 5,80 Euro
Mietniveau pro m ² August 2019	ø 5,89 Euro

Februar und August 2019



Pegnitz	
Ankauf (Nutzen-Lasten-Wechsel)	01.10.2016
Wohneinheiten	48
Mietfläche	2.974 m ²
Kaufpreis	2.200.000 Euro
Kosten Baumaßnahmen	rd. 1.900.000 Euro
Mietniveau pro m ² bei Ankauf	ø 4,91 Euro
Planmäßiges Mietniveau pro m ² November 2019	ø 6,87 Euro

2019



2016



2016



2019



»Erneuerung ist der Weg in eine nachhaltige Zukunft.«

Christian Reißing

Vorstand

ZBI Fondsmanagement AG

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 verteilt auf ca. 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. 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 Planung ganzer Stadtquartiere. In guten Lagen und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn-, aber auch gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte in der Größe von 21 Einheiten (ca. 1.800 m² Wohn- / Nutzfläche) bis hin zu 363 Einheiten (ca. 27.600 m² Wohn- / Nutzfläche).

„Mit unseren Projektentwicklungsmaßnahmen wollen wir insbesondere einen Beitrag zur Schaffung von neuem und energieeffizientem Wohnraum leisten und damit zugleich den Anteil an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung erhöhen. Durch die fokussierte Ausschöpfung von Nachentwicklungspotenzialen tragen wir zudem zur Schonung des Freiraums (Stichwort: „Innen- vor Außenentwicklung“) und der Ausweitung urbaner Lebensräume bei.“, so Herr Reißing.

Esslingen am Neckar, Weilstraße „Salucci-Höfe“

- 126 Mietwohnungen und 5 Gewerbeeinheiten (u. a. zwei Senioren-WGs und eine Kindertagesstätte)
- 10.172 m² Wohnfläche
- 2.032 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2021
- Fondsprojekt im offenen Publikums-AIF



Leinfelden-Echterdingen, Plieninger Straße „Das Plieninger“

- 75 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
- 2.531 m² Wohnfläche
- 506 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2019
- Zielgruppe: private Anleger (Eigennutzer und Kapitalanleger)



Rastatt, Rödernweg „Hofgarten im Auenwald“

- 67 Mietwohnungen und 78 Tiefgaragenstellplätze
- 5.731 m² Wohnfläche
- Kfw-Effizienzhaus-55-Standard
- Fertigstellung: 2021
- Fondsprojekt im offenen Publikums-AIF



4 LEISTUNGSBILANZ 2018



AKTIVES UND AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN¹

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

Aktive Investmentvermögen	8
Durchschnittliche Laufzeit	3,99 Jahre
Zeichnungen	13.820
Aufgelegtes Investmentvermögen	1.035 Mio. Euro
Verwaltetes Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	573 Mio. Euro
Auszahlungen in 2018	22 Mio. Euro
Auszahlungen insgesamt	66 Mio. Euro

AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen	7
Durchschnittliche Laufzeit	5,68 Jahre
Zeichnungen	9.103
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen	1.282 Mio. Euro
Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	412 Mio. Euro
Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung ²	604 Mio. Euro
Durchschnittl. Rendite p.a. (IRR, \emptyset nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen) ³	8,29%

¹ Geschlossene Publikumsfonds, Stand 31.12.2018.

² Inklusive erfolgter Auszahlungen bis Juli 2019 des ZBI Professional 6.

³ Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 10 / 11, Anmerkung 12.

AUFGELÖSTE FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	Währung	Emissions- jahr	Verkaufs- jahr	Eigenkapital inkl. Agio	Gesamtkapital' inkl. Agio
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2002	2007	28.385.750 €	91.155.750 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG	Euro	2004	2007	35.030.150 €	110.886.400 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2005	2013-'16	64.291.550 €	182.456.721 €
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2006	2014-'16	198.233.750 €	531.119.186 €
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2008	2012	46.413.750 €	132.975.150 €
Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i. L.	Euro	2009	2014	2.316.800 €	4.301.800 €
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2010	2017	58.006.250 €	152.706.041 €

Zeichnungen	Gesamtmittel- rückfluss ⁹ vor Steuern (EK ohne Agio)	Durchschnittsertrag ⁹ p. a. vor Steuern
530	165,14 %	15,50 % ²
676	139,99 %	14,10 % ²
1.290	134,95 %	6,91 % ³
4.320	143,14 %	5,34 % ⁴
955	128,77 %	„Klassisch“ 7,50 % ⁵ „Optimal“ 8,99 % ⁵
49	120,05 %	4,39 % ⁶
1.282	181,50 % ⁷	12,08 % ⁸

ERLÄUTERUNGEN

- ¹ Stand bei Vollinvestition.
- ² Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10 / 11 Anmerkung 1.
- ³ Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10 / 11 Anmerkung 2.
- ⁴ Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10 / 11 Anmerkung 3.
- ⁵ Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10 / 11 Anmerkung 4.
- ⁶ Für die Berechnung des Durchschnittsertrages p. a. wurde die Beendigung des Fonds zu 65 % zum Juli 2014 (Rückzahlung von 65 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 35 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Hinweis: Die Darstellung kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden.
- ⁷ Istwert inklusive erfolgter Auszahlungen bis Juni 2019.
- ⁸ Inklusive letzter geplanter Auszahlung Anfang 2020.
- ⁹ Hinweis: Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Stand per 31.12.2018

AKTIVE ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS IN PLATZIERUNG



ZBI PROFESSIONAL 12

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



Eckdaten¹ – Stand 31.08.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2019
Fondsvolumen	5.237.463 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	32.339.500 Euro
Zeichnungen	679
Auszahlung 2019	-
Kumulierte Auszahlungen	-
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ²	5.237.463 Euro

Allgemein

Der ZBI Professional 12 gewährt den Gesellschaftern Stimmrechte. Hierzu zählt beispielsweise die Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung der Geschäftsführung. Die Fondsgesellschaft hat zum 30.06.2019 ein erstes Portfolio in Leipzig und Umgebung erworben. Das Portfolio geht voraussichtlich zum 01.11.2019 in die Bestands-gesellschaft über. Im September 2019 wurde eine weitere Wohnanlage für den Fonds beurkundet.

¹ Der Fonds ging zum 15.04.2019 in den Vertrieb.

² Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

³ Die Prognose ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung.

⁴ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen³

bis zum 31.12.2020	3,00 %
2021	3,50 %
2022	4,00 %
2023–2025	4,25 %
2026	4,50 %
ab 2027 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate⁴

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung in Höhe von 5 % p. a. zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 12 befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Für den Fonds wurden bis September 2019 bereits zwei Portfolios beurkundet. Der Immobilienbestand beläuft sich auf 154 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 11.425 m². Die Standorte befinden sich mehrheitlich in Leipzig und Umgebung mit 88 % und in Berlin mit 12 %. (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand Ankaufszeitpunkt Portfolio Leipzig	95 %
Miete pro m ² zum Ankaufszeitpunkt Portfolio Leipzig	6,77 Euro
Stand Ankaufszeitpunkt Berlin	100 %
Miete pro m ² zum Ankaufszeitpunkt Portfolio Berlin	7,82 Euro

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 12 hat bislang noch kein Handelsobjekt verkauft.

ZBI WOHNWERT

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Wohnwert 1
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.08.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Fondsvolumen	13.520.252 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	12.084.660 Euro
Zeichnungen	194
Auszahlung 2018	115.557 Euro
Kumulierte Auszahlungen	152.470 Euro
Auszahlungstermine	31.05. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	5.520.252 Euro

Allgemein

Neben den Fonds der ZBI Professional Linie bieten wir auch einen langfristig ausgelegten vermögensverwaltenden Fonds an. Die Fondsgesellschaft wurde im November 2016 gegründet und hat bis zum 31.08.2019 ein Eigenkapital von ca. 12,1 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Anleger beteiligen sich an einem auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolio mit wohnwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung. Entsprechend der Investitionsstrategie hält der Fonds ausschließlich Beteiligungen an Bestandsgesellschaften.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 10. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2017	3,00 %
2018	3,25 %
2019	3,50 %
2020–2021	4,00 %
2022–2024	4,50 %
ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen ist das Eigenkapital.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (max. 4,0 % p.a. bis 31.12.2017 sowie ab 2018 max. 5,0 % p.a. bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI WohnWert befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase.

Per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 63 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 4.667 m². Zum 01.10.2019 geht ein weiteres Objekt in Weimar mit 15 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 661 m² in den Fonds über. Die Standorte befinden sich in Berlin 37 %, Nürnberg 12 %, Witten 29 % und Weimar 22 % (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	94,9 %
Stand 30.06.2019	90,8 %
Stand 31.07.2019	92,2 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	7,39 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,78 Euro
Miete pro m ² zum 31.07.2019	6,81 Euro

Immobilienhandel

Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.



AKTIVE ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS IN BEWIRTSCHAFTUNG



ZBI PROFESSIONAL 7

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Siebte Professional Immobilien Holding KG



Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Fondsvolumen	241.591.671 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.950
Auszahlung 2018	5.064.026 Euro
Kumulierte Auszahlungen	24.513.956 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	17.820.671 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Mitte des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 85 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben. Der ZBI Professional 7 ist an mehreren Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten. Der Verkauf des gesamten Immobilienportfolios ist zum 31.12.2019 geplant.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2013	4,00 %
2014–2017	5,00 %
ab 2018 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	6,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4,0 % p.a. bis 31.12.2012 und 7,5 % p.a. ab 2013 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2018 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.547 Wohn- und 126 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 187.383 m², per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 2.854 Wohn- und 141 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 209.548 m². Die Standorte befinden sich mit rund 47 % in Ostdeutschland bzw. Berlin, 39 % in Westdeutschland und zu 14 % in Norddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	94,1 %
Stand 30.06.2019	93,9 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,04 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,11 Euro

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2018 abgerechneten Verkaufserlöse in Höhe von 21,4 Mio. Euro führten zu einem Erlös vor Steuern von 8,7 Mio. Euro.

ZBI PROFESSIONAL 8

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



Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Fondsvolumen	183.845.955 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	2.277
Auszahlung 2018	3.835.994 Euro
Kumulierte Auszahlungen	16.397.146 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	29.555.955 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2012 gegründet. Sie ist der erste nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierte Fonds der ZBI Gruppe. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 95 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag erworben. Der ZBI Professional 8 ist an mehreren Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2019	4,00 %
ab 2020 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4,0 % p.a. bis 31.12.2013 und 7,5 % p.a. ab 2014 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2018 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.755 Wohn- und 75 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 123.873 m², per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 1.770 Wohn- und 75 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 125.267 m². Die Standorte befinden sich mit rund 47 % in Ostdeutschland bzw. Berlin, 41 % in Westdeutschland und zu 12 % in Norddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	94,6 %
Stand 30.06.2019	95,1 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,36 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,52 Euro

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2018 abgerechneten Verkaufserlöse in Höhe von 76,0 Mio. Euro führten zu einem Erlös vor Steuern von 24,8 Mio. Euro.

ZBI PROFESSIONAL 9

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



Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2014
Fondsvolumen	208.909.285 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	112.314.850 Euro
Zeichnungen	2.503
Auszahlung 2018	4.512.614 Euro
Kumulierte Auszahlungen	12.617.807 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	15.216.588 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Ende 2014 gegründet. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 112 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 9 ist an mehreren Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2015	3,00 %
2016–2021	4,00 %
ab 2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4,0 % p. a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p. a. ab 2016 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2018 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.820 Wohn- und 125 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 131.762 m², per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 1.821 Wohneinheiten und 123 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 131.804 m². Die Standorte befinden sich mit rund 41 % in Ostdeutschland bzw. Berlin, 35 % in Westdeutschland, 18 % in Norddeutschland und zu 6 % in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	95,4 %
Stand 30.06.2019	93,6 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,62 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,80 Euro

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2018 abgerechneten Verkaufserlöse in Höhe von 27,2 Mio. Euro führten zu einem Erlös vor Steuern von 9,6 Mio. Euro.

ZBI PROFESSIONAL 10

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



Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2016
Fondsvolumen	251.761.569 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	163.371.100 Euro
Zeichnungen	3.876
Auszahlung 2018	5.716.736 Euro
Kumulierte Auszahlungen	7.842.842 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	12.161.569 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2015 gegründet. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 163 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 10 ist an mehreren Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2016	3,00 %
2017–2021	4,00 %
ab 2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4 % p.a. bis 31.12.2016 und 6 % p.a. ab 2017 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Zum 31.12.2018 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.829 Wohn- und 100 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 190.527 m², per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 2.882 Wohn- und 99 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 194.303 m². Die Standorte befinden sich mit 60 % in Norddeutschland, 23 % in Westdeutschland, 10 % in Ostdeutschland bzw. Berlin und zu 7 % in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	90,7 %
Stand 30.06.2019	89,0 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,30 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,38 Euro

Gegenwärtig werden diverse Maßnahmen zur Erhöhung des Vermietungsstandes ergriffen. Beispielsweise wird massiv in Wohnungsanierungen investiert. Außerdem werden langfristig nicht vermietbare Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgebaut. Im Ergebnis soll mittelfristig eine deutliche Erhöhung des Vermietungsstandes ersichtlich sein.

Immobilienhandel

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

ZBI PROFESSIONAL 11

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



Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Fondsvolumen	89.109.884 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	101.837.950 Euro
Zeichnungen	2.252
Auszahlung 2018	985.054 Euro
Kumulierte Auszahlungen	985.054 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	28.879.040 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2017 gegründet. Sie hat bis zum Ende der Platzierungsphase am 31.03.2019 ein Eigenkapital von fast 182 Mio. EUR inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben und ist damit derzeit der größte in Verwaltung der ZBI Fondsmanagement AG befindliche geschlossene Publikumsfonds. Die Fondsgesellschaft ist an mehreren Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2019	3,00 %
2020	3,50 %
2021	4,00 %
2022–2023	4,25 %
2024–2025	4,50 %
ab 2026 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (3,0 % p.a. bis 31.12.2018 und 5,0 % p.a. ab 2019 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 11 befindet sich in der Investitionsphase bzw. Bewirtschaftungsphase. Zum 31.12.2018 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 444 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 32.803 m², per 30.06.2019 umfasste das Portfolio 816 Wohn- und 26 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 61.695 m². Die Standorte befinden sich mit rund 54 % in Ostdeutschland bzw. Berlin und zu 46 % in Westdeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	91,3 %
Stand 30.06.2019	94,4 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,40 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,92 Euro

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 11 hat bislang noch kein Handelsobjekt verkauft.

ZBI REGIOFONDS

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto: Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2015
Fondsvolumen	43.576.400 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	32.053.900 Euro
Zeichnungen	720
Auszahlung 2018	1.299.532 Euro
Kumulierte Auszahlungen	3.091.248 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	2.486.400 Euro

Allgemein

Der ZBI Regiofonds Wohnen ist aus einer im Jahr 2012 gegründeten Gesellschaft durch Umfirmierung entstanden. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 32 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben. Die Anleger beteiligen sich an einem auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolio mit wohnwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung in Nordbayern. Entsprechend der Investitionsstrategie hält der Fonds ausschließlich Beteiligungen an Bestandsgesellschaften.

¹ Liquidität der Immobilien-Gesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 12. Der Restgewinn der KVG darf 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2015	3,00 %
2016–2017	4,00 %
2018–2019	4,25 %
2020–2021	4,50 %
2022–2023	4,75 %
2024	5,00 %

ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit 6,00 %

Basis der Auszahlungen ist das Eigenkapital.

Gewinnverteilung / Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (2,0 % p.a. bis 2014 und 6,0 % p.a. ab 2015 bis zum Ende der Fondslaufzeit) zurück, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Regiofonds Wohnen befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Per 31.12.2018 und per 30.06.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 327 Wohn- und 21 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtfläche von 24.365 m². Die Gesamtinvestition erfolgte zu 100 % in Süddeutschland. Die Standorte befinden sich in Nordbayern, in Nürnberg (35 %), Pegnitz (30 %), Fürth (18 %), Aschaffenburg (6 %), Schwaig bei Nürnberg (6 %) und Ansbach (5 %) ; (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	94,6 %
Stand 30.06.2019	94,0 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	7,27 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	7,33 Euro

Immobilienhandel

Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.

ZBI VORSORGE-PLAN

ZBI Vorsorge-Plan Wohnen GmbH & Co. KG



Eckdaten - Stand 31.12.2018

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Fondsvolumen	5.683.321 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	111
Auszahlung	ist ab 2027 vorgesehen
Kumulierte Auszahlungen ¹	-
Stand der Liquiditätsreserve ²	333.321 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. 3 Mio. Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Kommanditkapital sind konzeptgemäß noch einzuzahlende Raten in Höhe von 1,46 Mio. Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21.07.2013 geschlossen und befindet sich aktuell im achten Jahr der Ansparphase.

¹ Konzeptionsgemäß werden Auszahlungen nach dem 181. Monat nach Erbringung des Kapitals / Agios geleistet.

² Liquidität der Immobilien-Gesellschaft ist enthalten.

Anlagestrategie

Der ZBI Vorsorge-Plan Wohnen bietet als Ansparplan den Anlegern die Möglichkeit des kontinuierlichen Vermögensaufbaus auf Sachwertbasis. Die überwiegend gewählte Standard-Variante hat folgende Eckdaten:

Startzahlung

Die Einzahlung des Eigenkapitals erfolgt standardmäßig mit einer Startzahlung über 10 % des Zeichnungsbetrages.

Ratenphase

Einzahlung von monatlichen Raten über zwölf Jahre.

Ruhephase

In diesen drei Jahren erfolgen keine Ratenzahlungen durch die Anleger.

Ertragsphase

Nach Ablauf der Ratenphase sowie der Ruhephase sollen den Gesellschaftern ab 2027 jährlich 5,00 % p.a. des Kommanditkapitals inklusive Ausgabeaufschlag prognosegemäß ausgekehrt werden.

Objekte

Es wurden ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Wohnhaus in Erfurt erworben. Insgesamt bewirtschaftet der Fonds 37 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.367 m².

Vermietung (m²)

Stand 31.12.2018	98,8 %
Stand 30.06.2019	97,9 %
Miete pro m ² zum 31.12.2018	6,51 Euro
Miete pro m ² zum 30.06.2019	6,49 Euro

5 ANHANG



GLOSSAR

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

Alternativer Investmentfonds (AIF) Als AIF werden nach dem ab 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

Anlageobjekt Vermögensgegenstände, zu deren voller oder partieller Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobilien-Gesellschaften sind die Immobilien-Gesellschaften das Anlageobjekt. Es ist möglich, dass es zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommt, dann wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

Anleger Als Anleger werden die mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar im Handelsregister eingetragenen, als Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligten Personen bezeichnet (auch „Investoren“).

Asset Deal / Share Deal Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber, bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

Auszahlung / Entnahme Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden, vorbehaltlich der am Laufzeitende an die KVG zu zahlenden Performance Fee (gewinnberechtigte Vergütung), regelmäßig an die Gesellschafter ausgezahlt. Über die Höhe der Entnahmen beschließt die Fondsverwaltung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn der Fondsgesellschaft. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlung.

BaFin Kürzel für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie die Fondsgesellschaft.

Bewirtschaftungsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich – mit Ausnahme von Immobilienhandelsgeschäften – keine Investitionen mehr getätigt.

Eigenkapital Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals.

Fondsvolumen Definition siehe Investmentvermögen.

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

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

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

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

Immobilienhandel Die Fondskonzeption sieht vor, neben der Bewirtschaftung von Immobilien über Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH den An- und Verkauf von Immobilien zu betreiben und darauf Erträge für den Fonds zu erzielen. Von diesem Immobilienkonzept sind folgende Fonds ausgenommen: ZBI Professional 5, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert, Hannover Grund und ZBI VorsorgePlan.

Investitionsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Fonds Investitionen bzw. Immobilien ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, d. h. wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

Investmentvermögen Die Höhe des Investmentvermögens wurde ermittelt aus den im jeweiligen Fonds zum angegebenen Stichtag verwalteten Vermögensgegenständen. Es bildet die Summe aus den Verkehrswerten der Immobilien und der Liquidität.

Investor Als Investor wird der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet (siehe auch vorstehend „Anleger“).

IRR-Ermittlung Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind. Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere unter den damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum

22. Juli 2013 in der Bundesrepublik Deutschland in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

Kapitalgesellschaft Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

Kapitalkonto I und II Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen. Im Einzelnen wird ein unveränderliches Kapitalkonto I geführt, das die Höhe der Beteiligung ausweist, ein Kapitalkonto II, das den geleisteten Ausgabeaufschlag erfasst, sowie als Unterkonten des Kapitalkontos I ein Verrechnungskonto für sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Fondsgesellschaft und den Anlegern sowie ein Verlustvortragkonto zur Verbuchung von Verlusten.

Kapitalkontoverzinsung Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für den Ausgabeaufschlag geführt. Der Stand dieses Kontos ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen / Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen / Auszahlungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung von Alternativen Investmentvermögen oder OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

Kommanditist Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des

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

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

Liquiditätsreserve Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

Nettoinventarwert (NIW; auch Net Asset Value, NAV). Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselbigen als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

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

Publikums-AIF Investmentvermögen, dessen Anteile sowohl von Privatanlegern wie auch von professionellen oder semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben werden können. Publikums-AIF unterliegen – im Gegensatz zu Spezial-AIF – strengeren gesetzlichen Vorgaben, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Privatanleger über geringere Kenntnisse hinsichtlich unternehmerischer Beteiligun-

gen verfügen als professionelle oder semi-professionelle Anleger. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu den zulässigen Asset-Klassen und zur Risikomischung.

Spezial-AIF Investmentvermögen, dessen Anteile nur von Anlegern erworben werden können, die bereits über größeres Fachwissen verfügen (sog. semi-professionelle Anleger). Da bei diesen Anlegern ein gewisses Maß an Erfahrung und Kenntnis vorausgesetzt wird, sind die gesetzlichen Schutzvorschriften des KAGB hier weniger umfassend, als dies bei Privatanlegern der Fall ist.

Totalgewinn Unter Totalgewinn versteht man die über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinne, die nicht nur die (Anfangs-)Verluste ausgleichen, sondern darüber hinaus zu einer echten Mehrung des Bilanzvolumens führen.

Verkaufspreis Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios laut Kaufvertrag.

Verkehrswert Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

RISIKOHINWEISE

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

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

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

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

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

Risikohinweise (Auszüge)

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

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

Risikoprofil

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

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

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

Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen

Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren marktpreisbestimmenden Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können. Es besteht das Risiko, dass sich der Immobilienmarkt schlechter entwickelt als prognostiziert und Immobilien nur mit Verlusten verkauft werden können.

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

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

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

Finanzierungsrisiken

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

Platzierungsrisiko

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

Risiko abweichender Planprognose

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

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

Eingeschränkte Verfügbarkeit

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

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

Haftungsrisiko

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

treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher neben der Treuhänderin nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos einer entsprechenden Auszahlung zustimmen.

Marktrisiko

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

Interessenkonfliktrisiko

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

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst 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 einer Beteiligung, enthalten der jeweilige Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt an einem ZBI Fonds sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder im Internet unter www.zbi-kvg.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

IMPRESSUM / ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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 / Dr. Bernd Ital

Stand:
September 2019
Copyright 2019, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelseite: Berlin, Eitelstr., ZBI Professional 11

Seite 2 / 3, wie angeordnet:

	4
1	5
2	6
3	7

- 1 Berlin, Kauschstraße, Unilmmo: Wohnen ZBI
- 2 Lübeck, Vorwerkerstraße, ZBI Professional 8
- 3 Berlin, Triftstraße, ZBI Professional 8
- 4 Markkleeberg, Leinestraße, ZBI Professional 12
- 5 Berlin, Mühlenstraße, ZBI Professional 12
- 6 Berlin, Pfarrer-Theile-Str., ZBI Wohnen Plus I
- 7 Leipzig, Triftweg, ZBI Professional 12

Seite 6: Gebäude der ZBI in Erlangen, Schuhstraße
Seiten 8 u. 12: Gebäude der ZBI in Erlangen, Henkestraße
Seite 25: Frankfurt / M., Mainzer Landstraße, Objekt der ZBI Projektentwicklung
Seite 29: Berlin, Heinrich-Heine-Str., ZBI Union Wohnen Plus
Seite 33 oben: Markkleeberg, Dammstr., ZBI Professional 12 / unten: Berlin, Mühlenstraße, ZBI Professional 12
Seite 35 oben: Weimar, Eisfeld, ZBI WohnWert / unten: Witten, Eckardstraße, ZBI WohnWert

Seite 37: Frankfurt / M., Schwarzwaldstraße, ZBI Union Wohnen Plus

- Seite 50: Leipzig, Triftweg, ZBI Professional 12
- Seite 54: Rostock, Doberaner Straße, ZBI Professional 10
- Seite 57: Leipzig, Stötteritzer Landstr., ZBI Prof. 12
- Seite 58: Lübeck, Sandstraße, ZBI Professional 8
- Seite 66: Berlin, Heinrich-Heine-Str., ZBI Union Wohnen Plus

Seite 74 / 75, wie angeordnet:

		7	11
1	4	8	12
2	5	9	13
3	6	10	14

- 1 Berlin, Peter-Vischer-Str., Unilmmo: Wohnen ZBI
- 2 Radevormwald, Aufm Winkel, ZBI Professional 11
- 3 Leipzig, Faradaystr., ZBI Professional 12
- 4 Berlin, Niederstraße, ZBI Wohnen Plus I
- 5 Herne, Straßburger Straße, ZBI Professional 10
- 6 Berlin, Liebensteiner Straße, Unilmmo: Wohnen ZBI
- 7 Michendorf, Hasenweg, ZBI Professional 10
- 8 Dresden, Königsbrücker Straße, ZBI Professional 10
- 9 Markkleeberg, Karl-Liebknecht-Str., ZBI Professional 12
- 10 Hanau, Offenbacher Landstraße, ZBI Professional 11
- 11 Berlin, Tempelhofer Ufer, ZBI Union Wohnen Plus
- 12 Lübeck, Hochofenstraße, ZBI Professional 8
- 13 Moers, Uerdinger Straße, ZBI Professional 11
- 14 Offenbach, Mathildenstraße, ZBI Professional 11

BILDNACHWEISE GEMÄSS URHG

Porträtfotos: Niko Schmid-Burgk
Architekturaufnahmen: Vincent Mosch

NEUERWERBUNGEN 2018 / 2019

Einzelnachweis auf Seite 73





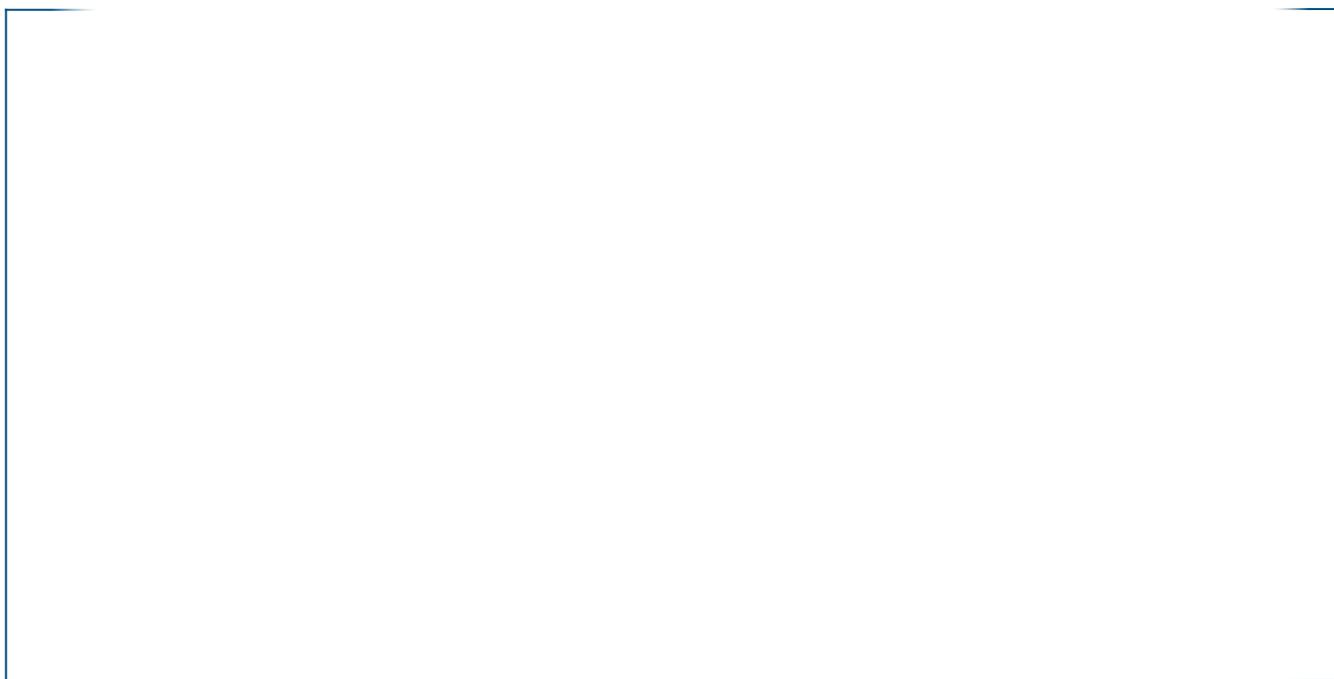
ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

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:



Mitgliedschaften:

