

PERFORMANCE BERICHT 2014



IMPRESSUM

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

Sitz der Gesellschaft
Erlangen

Registergericht
Amtsgericht Fürth, HRB 7807

Internet: www.zbi-ag.de

Bildnachweise

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Titelbild

Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 7,
Magdeburg, Wolfenbütteler Straße

Redaktion

Dr. Bernd Ital / Marcus Kraft

Design

doctima GmbH, Fürth

Stand

30.06.2015

© Copyright 2015

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe	6
Wesentliche Unternehmen und Leistungen der ZBI Gruppe	7
Vorstand der ZBI Gruppe	8
Historie der ZBI Gruppe	10
Kernkompetenzen der ZBI Gruppe	11
„ALLES-AUS-EINER-HAND-KONZEPT“	12
Leistungsdaten der ZBI PROFESSIONAL Linie	13
Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
Vertrieb und Marketing	16
Einkauf und Handel	18
Performance Bericht 2014	21
ZBI Kennzahlen der Asset-Klasse deutsche Wohnimmobilien	22
Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen	23
Einzelfonds Betrachtung	24
Merkmale der ZBI Fonds	25
Aufgelöste AIF	27
Aktive AIF	35
Glossar	42



Zentral Boden Immobilien AG

10

ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Zentrale, Erlangen, Henkestraße

VORWORT

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

mit dem vorliegenden Performance Bericht 2014 möchten wir Ihnen Gelegenheit geben, sich über die Leistungsfähigkeit der ZBI Gruppe und die Attraktivität der Asset-Klasse Wohnimmobilien zu informieren. Für den ersten Punkt gibt der Branchenverband bsi, dem wir im Rahmen der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches im Jahr 2014 beigetreten sind, einen Branchenstandard vor.

Die ZBI Gruppe hat bisher über 10.000 Kunden für ihre Publikumsfonds gewinnen können. Kunden, die an allen verkauften ZBI PROFESSIONAL Fonds (1-5) und dem HANNOVER GRUND WOHNPORTFOLIO 01 beteiligt waren, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,16% p. a. freuen. Unsere laufenden ZBI PROFESSIONAL Fonds und auch der neue ZBI REGIOFONDS WOHNEN zahlen zuverlässig attraktive Beträge an die Anleger aus. Das Jubiläumsprodukt ZBI PROFESSIONAL 10 wird in Kürze mit der bewährten Struktur zur Genehmigung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eingereicht. Die ausschließliche Beschäftigung mit deutschen Wohnimmobilien wird damit aus unserer Sicht bestätigt, ganz nach dem Leitsatz: „Spezialisten leisten mehr“.

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

Für Investments in Immobilien gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Die bekanntesten sind das Direktinvestment oder die Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds (AIF). Gegenüber dem AIF kann das Direktinvestment einige Unwägbarkeiten bedeuten. Dadurch, dass meist nur ein einziges Mietverhältnis existiert, steht und fällt die Wirtschaftlichkeit der Anlage mit der Zahlungsfähigkeit nur eines Mieters. In einem ZBI PROFESSIONAL Fonds sind über 1.000 Mietobjekte vereint, was das Ausfallrisiko für den Einzelnen reduziert. Bei den ZBI Wohnimmobilienfonds profitieren die Anleger auch von folgenden weiteren Vorteilen:

- laufende Auszahlungen
- geringe Einstiegsgrößen
- werthaltige Investments in Sachwertanlagen mit Partizipation an der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- breite Streuung der Basis des Ertrages durch Wohnobjekte in unterschiedlichen deutschen Städten

Die ZBI Fonds unterliegen, mit Ausnahme der Altfonds, den regulatorischen Bedingungen des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Fonds werden durch unsere eigene und von der BaFin zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Diese Gesellschaft ist – nach den gesetzlichen Regelungen zum Anlegerschutz – für das Portfolio- und das Risikomanagement unserer Fonds verantwortlich. Darüber hinaus steht wie gewohnt das Know-how der gesamten ZBI Gruppe zur Verfügung.

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

Erlangen, im November 2015
ZBI Zentral Boden Immobilien AG



Dr. Bernd Ital
Vorstandsvorsitzender



Marcus Kraft
Vorstand

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GRUPPE

Die ZBI Gruppe als erfahrener Partner

Die ZBI Gruppe bietet seit dem Jahr 2002 geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft zur Zeichnung für Anleger an. Das ursprünglich von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG bzw. ihrer Tochtergesellschaft, der ZBI Fondsverwaltungs GmbH ausgehende Fondsgeschäft wurde im Zuge der jüngsten Marktregulierung durch Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches in die Hände der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der ZBI Gruppe, gelegt.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann an ihrem Standort Erlangen, im Zentrum der Metropolregion Nürnberg, über die ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer großen Expertise zu Gunsten der Fondsanleger abrufen.

Ein Baustein des Erfolgs ist das „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“ der ZBI Gruppe, das alle Segmente der Wertschöpfungskette des Fonds abdeckt. Zentral in der ZBI Gruppe positioniert, kennt sich die ZBI Fondsmanagement AG bei allen Fragen im Rahmen der Betreuung einer Wohnimmobilie aus und erkennt somit leichter, wo sich Wertschöpfungspotentiale erschließen lassen.

So kümmert sich die ZBI Fondsmanagement AG neben der Fondskonzeption und dem Fondsmanagement auch um alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilien. Sie steuert unter anderem die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die notwendigen Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung.

Des Weiteren profitiert die ZBI Fondsmanagement AG beim Einkauf von der langjährigen Positionierung der ZBI Gruppe am Immobilienmarkt. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist sie erfahrener Marktteilnehmer und kann in der Regel attraktivere Konditionen als Privatinvestoren verhandeln und Wohnimmobilien ggf. unter Marktpreisniveau einkaufen.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat die Möglichkeit, auf das langjährig aufgebaute Netzwerk und das breite Spektrum an Partnern, über welche die ZBI Gruppe verfügt, zuzugreifen. Ein Zugang zu exklusiven Offerten, bevor diese am Markt breit gestreut werden, wird dadurch möglich. Insgesamt erreichen die ZBI Gruppe jährlich ca. 6.000 Immobilienangebote, auf welche die ZBI Fondsmanagement AG zur Auswahl fondsgeeigneter Immobilienobjekte Zugriff hat.



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

WESENTLICHE UNTERNEHMEN UND LEISTUNGEN DER ZBI GRUPPE



Peter Groner

Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG

„Planungssicherheit ist der wesentliche Faktor um nachhaltig Erfolge zu generieren. Daher sind Investitionen in Bestandsimmobilien mit soliden Erfahrungswerten eine echte Alternative zu den volatilen Kapitalmärkten.“

VORSTAND DER ZBI GRUPPE*



Dr. Bernd Ital

*50 Jahre
Vorstandsvorsitzender ZBI AG
Fonds und Finanzen*

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



Marcus Kraft MRICS

*49 Jahre
Vorstand ZBI AG
Vertrieb und Marketing*

Seit 2011 ist der Immobilienökonom und Chartered Surveyor bei der ZBI Gruppe. Der gebürtige Hesse begann seine berufliche Laufbahn nach einer Bankausbildung und dem Universitätsstudium der Betriebswirtschaftslehre bei einer Frankfurter Unternehmensberatung als Assistent des geschäftsführenden Gesellschafters. Im Anschluss folgten leitende Positionen bei Banken, wie der Citibank AG als Vertriebsdirektor Region Nord in Hamburg und Immobiliengesellschaften, wie der Real I.S. AG als Direktor Vertrieb in München.



Mark Münzing

*56 Jahre
Vorstand ZBI AG
Objektbewertung,
Einkauf und Finanzierung*

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

* (ohne Baurägermaßnahmen)



Thomas Wirtz FRICS

*47 Jahre
Vorstand ZBI AG
Immobilienvertrieb und Ausland*

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



Dirk Meißner

*44 Jahre
Vorstand KVG
Portfoliomanagement*

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



Michiko Schöller

*50 Jahre
Vorstand KVG
Risikomanagement*

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

HISTORIE DER ZBI GRUPPE

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

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

2002 Emission des ZBI PROFESSIONAL 1

2004 Emission des ZBI PROFESSIONAL 2

ZBI ZENTRALE UND GESCHÄFTSSTELLEN

2005 Emission des ZBI PROFESSIONAL 3



2006 Emission des ZBI PROFESSIONAL 4

2007 Verkauf des ZBI PROFESSIONAL 1
Verkauf des ZBI PROFESSIONAL 2
Verkauf des ZBI PROFESSIONAL 3 (50%)

2008 Emission des ZBI PROFESSIONAL 5

2009 Emission des HANNOVER GRUND WP 01

2010 Emission des ZBI PROFESSIONAL 6

2011 Emission des ZBI PROFESSIONAL 7

2012 Verkauf des ZBI PROFESSIONAL 5

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

2014 Emission des ZBI PROFESSIONAL 9
Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG
Verkauf des ZBI PROFESSIONAL 4
Verkauf des HANNOVER GRUND WP 01

2015 Emission des ZBI REGIOFONDS WOHNEN

KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE

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

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Vertrieb und Marketing

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

Immobilienkauf

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

Immobilienhandel

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

„ALLES-AUS-EINER-HAND-KONZEPT“

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

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

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



Dr. Bernd Ital

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



LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL LINIE

ZBI PROFESSIONAL Linie	Platzierungsphase	Eigenkapital inklusive Agio in Mio. Euro	Durchschnittliche Laufzeit	Status	Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	Auszahlung p. a.
ZBI PROFESSIONAL 1	2002-2004	28,39	3,87 Jahre ¹⁾	verkauft	15,50 % ¹⁾	
ZBI PROFESSIONAL 2	2004-2005	35,03	2,48 Jahre ¹⁾	verkauft	14,10 % ¹⁾	
ZBI PROFESSIONAL 3	2005-2006	64,29	1,48 Jahre (50 %) ²⁾ 7,49 Jahre (50 %) ²⁾	verkauft ³⁾	5,50-6,50 % ³⁾	
ZBI PROFESSIONAL 4	2006-2007	198,23	7,22 Jahre	verkauft ⁴⁾	5,50-6,00% ⁴⁾	
ZBI PROFESSIONAL 5	2008-2010	46,41	3,13 Jahre ⁵⁾	verkauft	7,50 % ⁵⁾ 8,99 % ⁵⁾	
ZBI PROFESSIONAL 6	2010-2011	58,06		Bewirtschaftung		5,00 % ⁶⁾
ZBI PROFESSIONAL 7	2011-2013	85,26		Bewirtschaftung		5,00 % ⁷⁾
ZBI PROFESSIONAL 8	2013-2014	95,33		Bewirtschaftung		4,00 %
ZBI PROFESSIONAL 9	Ab 2014	45,40 ⁹⁾		in Platzierung/Investition		3,00 % ⁸⁾

Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Durchschnittliche Gesamtrendite nach IRR der verkauften Fonds: 8,16 % p. a.

¹⁾ Der „Durchschnittsertrag p. a.“ wurde im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt wurde. Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf den unterstellten Beendigungszeitpunkt, welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden ist. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum einen für die Anleger Typ A und zum anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

²⁾ Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf folgende unterstellte Beendigungszeitpunkte: Beendigung von 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung 50 % des eingesetzten Kapitals) und Beendigung der restlichen 50 % zum Dezember 2013 (Rückzahlung 50 % des eingesetzten Kapitals), welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden sind. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum einen für die Anleger Typ A und zum anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

³⁾ Bis dato wurden neben den laufenden Auszahlungen während des Fondsbetriebs das gezeichnete Eigenkapital inklusive Agio und zusätzlich 3,00 % der Zeichnungssumme an die Anleger zurückgezahlt. Diese Rückzahlung erfolgte u. a. durch den kompletten Verkauf der Bestandsobjekte. Für das Jahr 2015 ist der Verkauf der noch verbliebenen Handelsobjekte geplant. Geplant ist ein Durchschnittsertrag p. a. zwischen 5,50 % und 6,50 %. Der Fonds soll im Jahr 2016 nach Verkauf aller Handelsimmobilien liquidiert werden.

⁴⁾ Der dargestellte „Durchschnittsertrag p. a.“ stellt einen Planwert dar. Zum 01.01.2014 wurde die Liquidation beschlossen.

Mittlerweile sind Kaufverträge für alle Immobilien abgeschlossen. Im Dezember 2014 erfolgte die Rückzahlung von 35 % des gezeichneten Eigenkapitals. Die restlichen 65 % zuzüglich Agio von 5,00 % wurden am 30.04.2015 an die Anleger ausgezahlt, so dass das gezeichnete Eigenkapital inklusive Agio in voller Höhe an die Anleger zurückgezahlt ist. Weiterhin haben die Anleger während der Fondslaufzeit jährlich in 3 Raten laufende Entnahmen von anfänglich 7,00 % p. a. erhalten. Vom Auszahlungszeitpunkt 30.11.2008 bis 30.11.2013 wurden laufende Entnahmen von 4,00 % p. a. ausbezahlt, wobei die Entnahmen zwischen dem 01.08.2010 und dem 31.07.2011 zwischenzeitlich 5,00 % p. a. betragen. Nach Verkauf der letzten Immobilien und nach abgeschlossener Betriebsprüfung ist seitens der Geschäftsführung eine weitere Auszahlung an die Anleger geplant. Mit dieser Auszahlung sollen dann ca. 5,50 % - 6,00 % p. a. Ertrag für die Anleger erreicht werden.

⁵⁾ Der „Durchschnittsertrag p. a.“ wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ und für die Anleger 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 Dezember 2012 unterstellt. Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Hurdle Rate wurde erreicht. Ab dem Einzahlungszeitpunkt berechnet, ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p. a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Typ „Optimal“). Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf den unterstellten Beendigungszeitpunkt (Dezember 2012), welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden ist. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum einen für die Anleger Typ „Klassisch“ und zum anderen für die Anleger Typ „Optimal“. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

⁶⁾ Seit dem 31.05.2012 zahlt der Fonds 5,00 % p. a. aus.

⁷⁾ Seit dem 31.03.2014 zahlt der Fonds 5,00 % p. a. aus.

⁸⁾ Platzierungsstart im November 2014, ab 2016: 4,00 % p. a.

⁹⁾ Stand 30.06.2015

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

Rechtsgrundlagen und Aufgaben

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Fonds wurde die ZBI Fondsmanagement AG seitens der BaFin genehmigt.

Die KVG schließt mit jedem AIF einen Geschäftsbesorgungsvertrag, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

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

Verantwortlichkeit der KVG

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB und der in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen verantwortlich. Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung.

Darüber hinaus haftet die KVG auch für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sind im Verkaufsprospekt und/oder den wesentlichen Anlegerinformationen Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so



Dirk Meißner



Michiko Schöller

kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, die KVG unmittelbar in Anspruch nehmen.

Die KVG hat die Möglichkeit, Auslagerungsverträge mit externen Spezialisten, z. B. aus der ZBI Gruppe zu beauftragen. Folgend sollen die bestehenden und möglichen Vertragspartner und deren Expertise vorgestellt werden.

Die ZBI Fondsmanagement AG verwaltet die AIF ZBI PROFESSIONAL 6 bis 9 sowie den ZBI REGIOFONDS WOHNEN.



Exemplarisch:
ZBI PROFESSIONAL 7, Berlin, Mittenwalder Straße

VERTRIEB UND MARKETING

Der Bereich Vertrieb und Marketing wird seit 2011 vom Vorstand Marcus Kraft gesteuert.

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

Bis zum 30.06.2015 wurden rund 635 Mio. Euro an Kommanditkapital aller ZBI Fonds eingeworben.

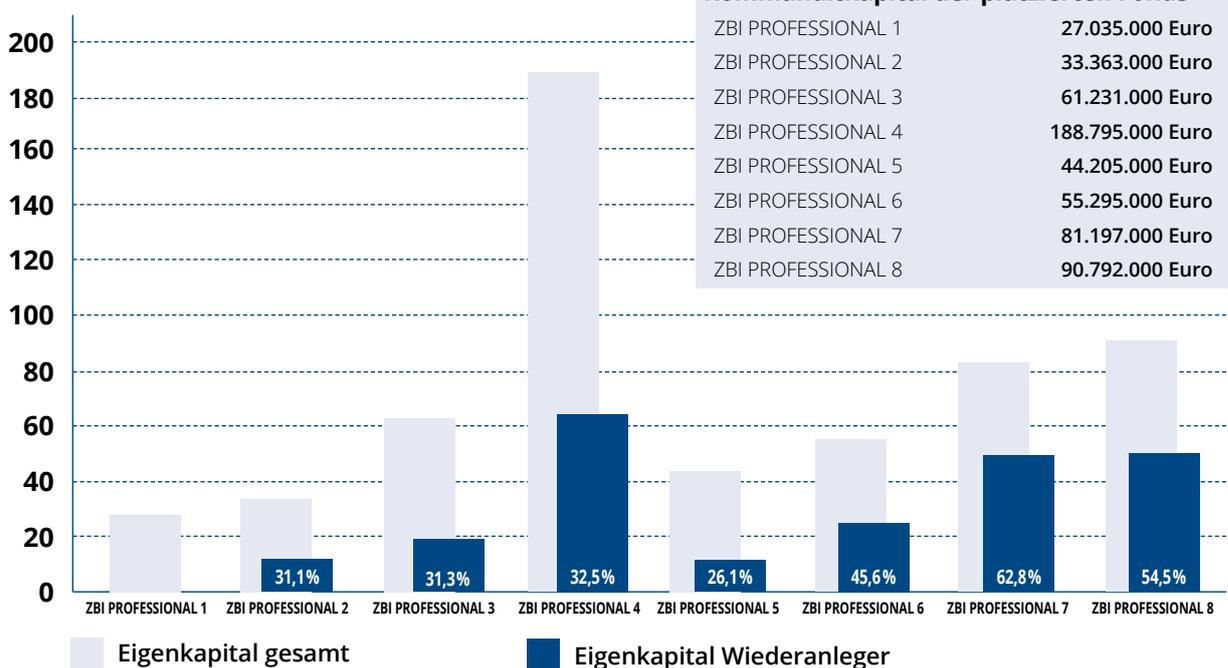
Bei näherer Betrachtung der eingehenden Beitritts-erklärungen fällt auf, dass sich von Fonds zu Fonds die Quote der Stammkunden erhöht. So befindet sich im ZBI PROFESSIONAL 7 und 8 ein Anteil von über 50 % an Wiederanlegern. Insbesondere das stabile Asset – deutsche Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen – mit dem stabilen Cash-Flow aus den Mieterträgen geben den Ausschlag für unsere Kunden bei der Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der zuverlässige Kapitalrückfluss eine wichtige Rolle.



Marcus Kraft

„Unsere Verantwortung liegt darin, den Anlegern eine zeitgemäße und attraktive Investitionsmöglichkeit zu bieten.“

in Mio. Euro





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

EINKAUF UND HANDEL

Der Immobilieneinkauf

Aufgrund des weitreichenden Netzwerks zu Maklern, Banken, Insolvenzverwaltern und Immobilienbestands-haltern erreichen ca. 6.000 Kaufangebote im Jahr die ZBI Gruppe. Aus diesem Angebot werden nur wenige Immobilien den hohen Ansprüchen gerecht. Insofern durchlaufen die Kaufofferten ein Selektions- und Filtersystem, welches durch ein Team von Immobilien-spezialisten der ZBI Gruppe gesteuert wird.

Der Immobilienhandel

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

Der Einkauf und der Handel – Basis für den Erfolg

Der Einkauf und der Handel der ZBI Gruppe haben bisher maßgeblichen Anteil an der Erfolgsbilanz. Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass von den bisher neun aufgelegten ZBI PROFESSIONAL Fonds bereits fünf wieder verkauft werden konnten. Zusätzlich zu der Einlage sind den Anlegern das Agio und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.



Mark Münzing

„Im Einkauf liegt der Gewinn.“



Thomas Wirtz

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



Exemplarisch:
ZBI PROFESSIONAL 9, Berlin, Ackerstraße



PERFORMANCE BERICHT 2014

ZBI KENNZAHLEN DER ASSET-KLASSE DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN*

16 Jahre

Erfahrung in
Sachwertinvestitionen

13 Jahre

Erfahrung im
Fondssegment

12

aufgelegte Fonds

14.119

Zeichnungen

635 Mio. Euro

eingeworbenes
Kommanditkapital

1.573 Mio. Euro

aufgelegtes
Investitionsvermögen



Exemplarisch: ZBI PROFESSIONAL 9, Falkensee, Spandauer Straße

* Stand: 30.06.2015

AKTIVES UND AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

Aktive Investmentvermögen	6
Durchschnittsalter	3,0 Jahre
Zeichnungen	5.325
Aktuell verwaltetes Investmentvermögen	392.722.492 Euro
Aktuell verwaltetes Eigenkapital (ohne Agio)	237.730.000 Euro
Auszahlungen in 2014	8.520.100 Euro (3,58 %)
Auszahlungen insgesamt	17.944.833 Euro (7,55 %)



AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

Aufgelöste Investmentvermögen	6
Durchschnittliche Laufzeit	5,5 Jahre
Aufgelöstes Investmentvermögen	1.112.275.953 Euro
Zeichnungen	7.820
Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Agio)	356.840.000 Euro
Gesamtrückflüsse inklusive Schlusszahlung*	502.300.802 Euro
Durchschnittliche Rendite p. a. (IRR, \emptyset nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen)	8,16 %

* Die Schlussabrechnungen ZBI Professional 3, 4 und Hannover Grund stehen noch aus.

EINZELFONDSBETRACHTUNG

ZBI PROFESSIONAL 1	ALTFONDS	AUFGELÖST
ZBI PROFESSIONAL 2	ALTFONDS	AUFGELÖST
ZBI PROFESSIONAL 3	ALTFONDS	AUFGELÖST
ZBI PROFESSIONAL 4	ALTFONDS	AUFGELÖST
ZBI PROFESSIONAL 5	ALTFONDS	AUFGELÖST
HANNOVER GRUND WP 01	ALTFONDS	AUFGELÖST
ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN	ALTFONDS	AKTIV
ZBI PROFESSIONAL 6	PUBLIKUMS AIF	AKTIV
ZBI PROFESSIONAL 7	PUBLIKUMS AIF	AKTIV
ZBI PROFESSIONAL 8	PUBLIKUMS AIF	AKTIV
ZBI PROFESSIONAL 9	PUBLIKUMS AIF	AKTIV
ZBI REGIOFONDS WOHNEN	PUBLIKUMS AIF	AKTIV



MERKMALE DER ZBI FONDS

1. Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

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

2. Ihr Partner, die ZBI Fondsmanagement AG als KVG – die Spezialistin für geschlossene Investmentvermögen und deutsche Wohnimmobilien

Die ZBI Fondsmanagement AG als Teil der ZBI Gruppe kann das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer großen nationalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners anbieten. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB bringt einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz. Die Kompetenz der KVG wurde im Rahmen des Zulassungsverfahrens bereits unter Beweis gestellt.

Die ZBI Gruppe konzipiert seit 2002 Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz. Von neun aufgelegten ZBI PROFESSIONAL Fonds wurden bereits fünf mit Laufzeiten von ca. 2,5 bis 7,5 Jahren verkauft (siehe Fußnoten auf Seite 13). Des Weiteren startete im Jahr 2015 die Platzierung des ZBI REGIOFONDS WOHNEN, welcher in die Region Nordbayern investiert. Die ZBI Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Aktuell verwaltet sie ca. 18.000 Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei über 1,5 Mrd. Euro.

3. Breite Streuung

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

4. Sie als Anleger beraten mit

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

5. Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

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

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

- Auszahlungen (zwei bis drei jährliche Auszahlungstermine)
- Auffüllung der Auszahlung bis zur vertraglich festgelegten Kapitalkontenverzinsung (z. B. ZBI PROFESSIONAL 9; 6,50 % p. a. ab 2016 und der ZBI REGIOFONDS WOHNEN; 6,00 % p. a. ab 2015)
- eine Gewinnbeteiligung aus den die Kapitalkontenverzinsung überschreitenden Gewinnen

7. Rückerstattung des Agios*

Das Agio ist gewinnberechtig, wird verzinst und soll nach der Auflösung der Fonds zurückerstattet werden.

8. Bisherige Leistungen/Mehrfachzeichner

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI PROFESSIONAL Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Beim ZBI PROFESSIONAL 7 und ZBI PROFESSIONAL 8 liegt sie bei über 50 %.

9. Bisherige Leistungen für die Anleger

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

* Betrifft die ZBI PROFESSIONAL Linie und den ZBI REGIOFONDS WOHNEN



AUFGELÖSTE

AIF

ZBI PROFESSIONAL 1

Fondsgesellschaft	ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG
Währung	Euro
Emissionsjahr	2002
Gesamtkapital inklusive Agio	91.155.750 Euro*
Eigenkapital inklusive Agio	28.385.750 Euro
Zeichnungen	530
Gesamtmittelrückfluss	165,1%
Verkauf im Jahr	2007
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	15,50%**

* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 13, Fußnote 1)

Die im Dezember 2002 gegründete ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG war an fünf Bestandsgesellschaften beteiligt. Gegenstand des Unternehmens war die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften. Der Fonds wies bei Vollinvestition ein Volumen von rund 91 Mio. Euro auf. Insgesamt waren durch den Fonds 33 Objekte/Pakete mit 1.571 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben worden.

In der Gesellschafterversammlung vom 28.03.2007 wurde der Verkauf des gesamten über die Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestandes beschlossen. Mit dem Kaufvertrag vom 14.07.2007/Nachtrag vom 07.12.2007 wurde das Portfolio mit einem Verkaufsfaktor von 15,56 der Jahresnettokaltniete (Vermietungsstand 01.12.2007) veräußert, woraus ein Überschuss zu den Gestehungskosten von rund 30 % erzielt wurde.



Exemplarisch:
Leipzig, Kantstraße

ZBI PROFESSIONAL 2

Fondsgesellschaft	ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG
Währung	Euro
Emissionsjahr	2004
Gesamtkapital inklusive Agio	110.886.400 Euro*
Eigenkapital inklusive Agio	35.030.150 Euro
Zeichnungen	676
Gesamtmittelrückfluss	140,0%
Verkauf im Jahr	2007
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	14,10%**

* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 13, Fußnote 1)

Exemplarisch:
Berlin, Seestraße

Der zweite Fonds der ZBI PROFESSIONAL Linie wurde im September 2004 gegründet. Die Fondsgesellschaft ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG war an zwei Objektpersonengesellschaften und zwei weiteren Gesellschaften beteiligt. Gegenstand des Unternehmens war die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften. Der Fonds wies bei Vollinvestition ein Volumen von rund 111 Mio. Euro auf. Zum Stichtag des Portfolioverkaufs enthielt der Fonds 1.727 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

In der Gesellschafterversammlung vom 28.03.2007 wurde der Verkauf des gesamten über die Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestandes beschlossen. Mit dem Kaufvertrag vom 14.07.2007/Nachtrag vom 07.12.2007 wurde ein Überschuss der vereinbarten Verkaufspreise zu den Gestehungskosten von rund 42% erzielt, was einem Verkaufsfaktor von 16,37 zur Jahresnettokaltmiete (Vermietungsstand 01.12.2007) entspricht.

ZBI PROFESSIONAL 3

Fondsgesellschaft	ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG
Währung	Euro
Emissionsjahr	2005
Gesamtkapital inklusive Agio	182.456.721 Euro*
Eigenkapital inklusive Agio	64.291.550 Euro
Zeichnungen	1.290
Gesamtmittelrückfluss	135 %
Verkauf im Jahr	2013 – 2015
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	5,50 % – 6,50%**

* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 13, Fußnote 3)

Die im Jahr 2005 gegründete ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG verfügt über ein Eigenkapital von rund 64,3 Mio. Euro inklusive Agio. Sie hält Beteiligungen an einer Objektgesellschaft und einer Handelsgesellschaft.

In der Gesellschafterversammlung vom 29.03.2007 wurde der Verkauf von ca. 50 % des Immobilienportfolios zum 31.12.2007 beschlossen. An die Anleger erfolgte eine Sonderauszahlung von 50 % der Kommanditbeteiligung sowie 50 % des Agios.

In der Gesellschafterversammlung vom 25.09.2013 beschlossen die Fondsgesellschafter den Verkauf der restlichen Bestandsimmobilien. 50 % des Kommanditkapitals inklusive Agio wurden im Dezember 2013 sowie zusätzlich 3 % der Zeichnungssumme im Juni 2014 an die Gesellschafter ausbezahlt. Die letzten Handelsimmobilien sollen im Jahr 2015 verkauft werden. Anschließend wird der Fonds liquidiert.



Exemplarisch:
Berlin, Lienemannstraße

ZBI PROFESSIONAL 4

Fondsgesellschaft	ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i. L.
Währung	Euro
Emissionsjahr	2006
Gesamtkapital inklusive Agio	531.119.186 Euro*
Eigenkapital inklusive Agio	198.233.750 Euro
Zeichnungen	4.320
Gesamtmittelrückfluss	143,4%**
Verkauf im Jahr	2014 / 2015
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	5,50 – 6,00%***

* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015 und vorgesehener Auszahlungen 2016

*** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 13, Fußnote 4)



Exemplarisch:
Weimar, Rathenauplatz

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i. L. wurde im Jahr 2006 gegründet. Diese verfügt über ein Eigenkapital von ca. 198 Mio. Euro inklusive Agio und ist an 21 Bestands- gesellschaften und vier Handelsgesellschaften beteiligt.

Die Gesellschafter haben auf der Gesellschaftsversammlung am 25.09.2013 die Auflösung der Fonds- und der Beteiligungsgesellschaften zum 01.01.2014 beschlossen.

Mittlerweile sind Kaufverträge für alle Immobilien abgeschlossen. Im Dezember 2014 erfolgte die Rückzahlung von 35 % des gezeichneten Eigenkapitals. Die restlichen 65 % zuzüglich Agio von 5,00 % wurden am 30.04.2015 an die Anleger ausgezahlt. Nach Abschluss der Betriebsprüfung ist für 2016 eine Schlusszahlung an die Anleger geplant.

ZBI PROFESSIONAL 5

Fondsgesellschaft	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG		
Währung	Euro		
Emissionsjahr	2008		
Gesamtkapital inklusive Agio	132.975.150 Euro*		
Eigenkapital inklusive Agio	46.413.750 Euro		
Zeichnungen	955		
Gesamtmittelrückfluss	124,20%		
Verkauf im Jahr	2012		
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	Anleger Typ	„Klassisch“	7,50%**
		„Optimal“	8,99%**

* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

** Bezugnehmend auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 13, Fußnote 5)

Die Ende 2008 gegründete ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG war an fünf Bestandsobjektgesellschaften beteiligt. Gegenstand des Unternehmens war die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften.

In der Gesellschafterversammlung vom 17.10.2012 wurde der Verkauf des gesamten über die Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestandes beschlossen. Mit Kaufvertrag vom 16.11.2012 wurde das Portfolio mit Wirkung zum 31.12.2012 veräußert. Zum Verkaufszeitpunkt hielt der Fonds einen Immobilienbestand von 29 Objekten mit 2.569 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Durch den Verkauf haben die Anleger gemäß Verkaufsbeschluss je nach Anlegertyp Ergebnisse von 7,50 % p. a. (Anlegertyp „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Anlegertyp „Optimal“) erzielt.



Exemplarisch:
Berlin, Afrikanisches Viertel

HANNOVER GRUND WOHNPORTFOLIO 01

Fondsgesellschaft	Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i. L.
Währung	Euro
Emissionsjahr	2009
Gesamtkapital inklusive Agio	4.301.800 Euro*
Eigenkapital inklusive Agio	2.316.800 Euro
Zeichnungen	49
Gesamtmittelrückfluss	121,90%**
Verkauf im Jahr	2014
Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	5,25%***

* Stand bei Vollinvestition

** Inklusive erfolgter Auszahlungen 2015
und vorgesehener Auszahlungen 2016

*** Fonds ist in der Abwicklung. Nach Ende der Betriebsprüfung
ist für 2016 eine Restzahlung an die Anleger vorgesehen.
Der Durchschnittsertrag soll dadurch noch steigen.

Stand per 31.12.2014



Exemplarisch:
Hannover, Am Friedenstal

Der HANNOVER GRUND WOHNPORTFOLIO 01 wurde im Jahr 2009 gegründet. Die Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG i. L. hatte Beteiligungen an einer Objektgesellschaft und einer Beteiligungsgesellschaft. Gegenstand der Gesellschaften war der Erwerb und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien.

Die Gesellschafter des HANNOVER GRUND WOHNPORTFOLIO 01 beschlossen in der Gesellschafterversammlung am 16.12.2013 die Auflösung der Gesellschaft zum 01.01.2014. Die Veräußerung der Vermögensgegenstände ist im Jahr 2014 erfolgt.

An die Anleger wurde das gezeichnete Kommanditkapital zu 65 % im Juli 2014 und zu 35 % im April 2015 ausgezahlt.

Nach Abschluss der Betriebsprüfung ist im Rahmen der Schlussabrechnung in 2016 eine weitere Auszahlung an die Anleger vorgesehen.



AKTIVE

A I F

ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN

Fondsgesellschaft

ZBI Vorsorge-Plan Wohnen 1 GmbH & Co. KG

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	6.220.600 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	111
Auszahlung**	
Kumulierte Auszahlungen**	
Kumulierte Tilgung	273.136 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	90.192 Euro



Exemplarisch:
Erfurt, Straße des Friedens

Stand per 31.12.2014

* Stand bei Vollinvestition, inklusive der noch ausstehenden Raten

** Die Auszahlung ist erst ab dem 16. Jahr vorgesehen (181. Monat)

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von 3,25 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben. Im Kommanditkapital sind offene Raten in Höhe von 2.375.750 Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21.07.2013 geschlossen und befindet sich aktuell im vierten Jahr der Ansparphase. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios beteiligen.

Objekte: Es wurden ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohnhaus in Erfurt rechtskräftig erworben. Insgesamt bewirtschaftet der Fonds 36 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.223 m².

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 30.06.2015 lag bei 96,50 %.

Anlagestrategie: Der ZBI VORSORGE-PLAN WOHNEN bietet als Ansparplan den Anlegern die Möglichkeit des

kontinuierlichen Vermögensaufbaus auf Sachwertbasis. Die überwiegend gewählte Standard-Variante hat folgende Eckdaten:

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

Ratenphase: Einzahlung von monatlichen Raten über zwölf Jahre.

Ruhephase: In diesen drei Jahren erfolgen keine Ratenzahlungen durch die Anleger.

Ertragsphase: Nach Ablauf der Ansparphase sowie der Ruhephase sollen den Gesellschaftern jährlich 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals und des Agios prognosegemäß ausgekehrt werden.

ZBI PROFESSIONAL 6

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2010
Gesamtkapital inklusive Agio*	152.706.041 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	58.058.750 Euro
Zeichnungen	1.272
Auszahlung 2014	2.894.341 Euro
Kumulierte Auszahlungen	9.693.051 Euro
Kumulierte Tilgung	26.135.484 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	4.385.663 Euro



* Stand bei Vollinvestition

Stand per 31.12.2014

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2010 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von 58 Mio. Euro inklusive Agio und hält Beteiligungen an vier Bestands-gesellschaften und zwei Handelsgesellschaften.

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

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

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter geleistet. Zum Termin 30.11.2010 erfolgte die erste Auszahlung in Höhe von 3,00% p. a., zum 30.11.2011 wurden die Auszahlungen prospektgemäß auf 4,00% p. a. und seit 31.05.2012 auf 5,00% p. a. erhöht. Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und das Agio.

Objekte: Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehal-

tene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2014 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.222 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 153.959 m², zum 30.06.2015 2.300 Wohn- und 59 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 158.796 m². Die Standorte befinden sich mit rund 21% in Berlin, 55% in den alten und 24% in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Zum 31.12.2014 betrug der Vermietungsstand 91,1% und zum 30.06.2015 88,8%. Den Rückgang begründet der Kauf einer leerstehenden Wohnanlage in Nürnberg (Privatisierungsobjekt).

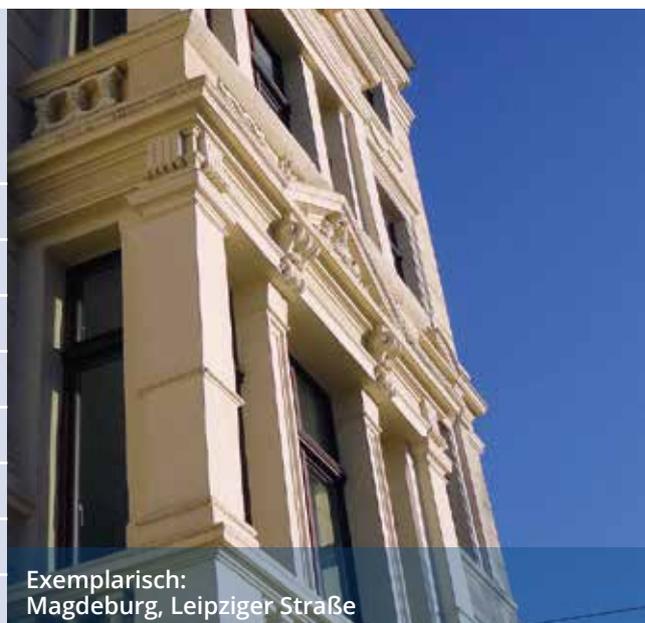
Mieten pro m²: Zum 31.12.2014 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 5,06 Euro/m², zum 30.06.2015 sind es 5,25 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2014 eingegangenen Verkaufspreise beliefen sich auf ein Volumen in Höhe von rund 6,4 Mio. Euro. Diese Verkäufe erfolgten im Rahmen von Portfolioverkäufen bzw. Privatisierungsmaßnahmen in den Jahren 2013/2014. Insgesamt wurden 26,5 Mio. Euro Verkaufserlöse und 3,0 Mio. Euro (vor Steuern) Handelsergebnisse für den Fonds erzielt.

ZBI PROFESSIONAL 7

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Gesamtkapital inklusive Agio*	197.690.906 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85.256.350 Euro
Zeichnungen	1.940
Auszahlung 2014	4.179.340 Euro
Kumulierte Auszahlungen	6.677.752 Euro
Kumulierte Tilgung	10.197.952 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	9.214.147 Euro

* Stand bei Vollinvestition



Exemplarisch:
Magdeburg, Leipziger Straße

Stand per 31.12.2014

Die Fondsgesellschaft wurde Mitte des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von 85 Mio. Euro inklusive Agio und ist an fünf Bestandsgesellschaften, vier Handelsgesellschaften und elf weiteren Gesellschaften, die sowohl Bestands- als auch Handelsimmobilien besitzen, beteiligt. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Wohnimmobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

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

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

Objekte: Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2014 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.442 Wohn-/136 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 179.369 m², per 30.06.2015 sind es 2.426 Wohn-/126 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 176.762 m². Die Standorte befinden sich mit 36 % in Berlin, 27 % in den alten und 37 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2014 lag bei 93,6 % und zum 30.06.2015 bei 93,7 %.

Mieten pro m²: Zum 31.12.2014 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,65 Euro/m², zum 30.06.2015 sind es 6,00 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2014 eingegangenen Verkaufserlöse beliefen sich auf ein Volumen von 18 Mio. Euro. Es wurden 3,0 Mio. Euro (vor Steuern) als Handelsergebnis erreicht. Ein Teilumsatz in Höhe von 0,7 Mio. Euro ist noch nicht abgerechnet, da dies erst nach Abschluss der Privatisierungsmaßnahme erfolgt.

ZBI PROFESSIONAL 8

Fondsgesellschaft	
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Gesamtkapital inklusive Agio*	145.190.500 Euro
Eigenkapital inklusive Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	1.875
Auszahlung 2014	1.446.419 Euro
Kumulierte Auszahlungen	1.572.459 Euro
Kumulierte Tilgung	343.856 Euro
Stand der Liquiditätsreserve	6.401.418 Euro

* Stand 31.12.2014

Exemplarisch:
Berlin, Von-der-Trenck-Straße

Stand per 31.12.2014

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

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

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

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Ab der ersten Auszahlung am 31.03.2012 erfolgte die Auszahlung prospektgemäß (4,00% p. a. in 2012-2019, 5,00% p. a. ab 2020). Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und das Agio. Ab 2016 sind es prognosegemäß 4,00% p. a. des Kommanditkapitals

Objekte: Die Investitionsphase ist nahezu abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2014 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.464 Wohn-/64 Gewerbeeinheiten (Gesamtfläche 106.214 m²), per 30.06.2015 sind es 1.951 Wohn-/62 Gewerbeeinheiten (Gesamtfläche 137.741 m²). Die Standorte befinden sich mit 40% in Berlin und 60% in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Nutzfläche).

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 31.12.2014 lag bei 95,9% und zum 30.06.2015 bei 96,1%.

Mieten pro m²: Zum 31.12.2014 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 5,39 Euro/m², zum 30.06.2015 sind es 5,52 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Im Jahr 2014 erfolgten keine Verkäufe von Objekten aus dem Handelssportfolio.

ZBI PROFESSIONAL 9

Fondsgesellschaft

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

Währung **Euro**

Emissionsjahr **2014**

Eigenkapital inklusive Agio **45.395.200 Euro**

Zeichnungen **985**



Stand per 30.06.2015

Die Fondsgesellschaft wurde Ende April 2014 gegründet. Sie hat seit Vertriebsstart Anfang November 2014 bis zum 30.06.2015 ein Eigenkapital von 45,4 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält derzeit Beteiligungen an drei Bestandsobjektgesellschaften und zwei Handelsgesellschaften.

Der ZBI PROFESSIONAL 9 gewährt den Gesellschaftern bestimmte Mitwirkungsrechte. Hierzu zählt die Einbindung in Entscheidungen über den Ankauf der Fondsimmobilien. Entweder die Gesellschafter selbst oder ein aus ihren Reihen gewählter Anlegerausschuss berät die KVG, welche Immobilien für den Fonds angekauft werden.

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

Nach Totalgewinnerreichung wird ein Restgewinn im Verhältnis der Kapitalkonten I unter Beachtung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG auf die Kommanditisten verteilt (die KVG erhält 50% des Betrages, um welchen der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis um 4,00% p. a. bis 2015/6,50% p. a. ab 2016 auf Kapital und Agio übersteigt (höchstens jedoch 5,00% des NIW der Abrechnungsperiode)).

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. An den Auszahlungsterminen 31.03.2015 und 31.07.2015 wurden 3,00% p. a. ausbezahlt. Ab 2016 sind es prognosegemäß 4,00% p. a. Basis der Auszahlungen sind das Kommanditkapital und das Agio.

Objekte: Der Fonds befindet sich in der Investitionsphase. Per 30.06.2015 umfasste das Portfolio 190 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 15.668 m².

Mieten pro m²: Zum 30.06.2015 belief sich die Durchschnittsmiete, bezogen auf die Wohnfläche, auf 6,57 €/m².

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

ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Fondsgesellschaft

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Währung **Euro**

Emissionsjahr **2015**

Eigenkapital inklusive Agio **4.551.250 Euro**

Zeichnungen **166**



Stand per 30.06.2015

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

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

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

Auszahlungen: Die Auszahlungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter geleistet. An den Auszahlungsterminen 31.03.2015 und 31.07.2015 wurden 3,00% p. a. des Kommanditkapitals ausbezahlt. Ab 2016 sind es prognosegemäß 4,00% p. a. des Kommanditkapitals.

Objekte: Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der ZBI REGIOFONDS WOHNEN zwei Immobilien mit 18 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten (Gesamtfläche 2.546 m²) erworben.

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen sind in den Anlagebedingungen definiert. Somit müssen mindestens 80% der zu erwerbenden Immobilien in der Region Nordbayern liegen (unter Nordbayern sind die Regierungsbezirke Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und Oberpfalz zu verstehen).

Außerdem wird angestrebt, dass 75% der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50% der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gelegen sind.

Vermietungsstand (m²): Der Vermietungsstand zum 30.06.2015 lag bei 83,17% und soll planmäßig gesteigert werden.

Handel: Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.

Einkommensteuer: Da die Immobilien planmäßig länger als 10 Jahre gehalten werden, sind die Veräußerungsgewinne nach derzeitigem Rechtsstand von der Einkommensteuer befreit.

Agio

Das Agio oder Aufgeld ist eine anfänglich zu leistende obligatorische Gebühr. Es wird bei den ZBI PROFESSIONAL Fonds wie Eigenkapital behandelt, d. h. das Agio ist gewinnberechtigt und wird bei Auflösung des Fonds aus Verkaufserlösen zurückgezahlt.

Alternative Investmentfonds AIF

Als AIF werden im KAGB alle Geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIF auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds (OIF).

Altfonds

Nicht reguliertes Investmentvermögen.

Auszahlungen an die Anleger/Entnahmen

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse sollen regelmäßig an die Anleger im Verhältnis ihrer Kommanditeinlage ausgezahlt werden. Über die Höhe der Entnahme entscheidet die Gesellschafterversammlung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn des Fonds. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Entnahme.

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.

Gesamtkapital inklusive Agio

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

Gesamtrückfluss

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

Immobilienhandel

Mit Ausnahme des ZBI PROFESSIONAL 5, REGIOFONDS WOHNEN, HANNOVER GRUND und VORSORGEPLAN WOHNEN sieht die Fondskonzeption vor, neben der Bewirtschaftung von Immobilien über Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH den An- und Verkauf von Immobilien zu betreiben und daraus Erträge für den Fonds zu erzielen.

Investitionsphase

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

Investmentvermögen

Die Höhe des Investmentvermögens wurde ermittelt aus den im jeweiligen Fonds zu dem angegebenen Stichtag verwalteten Vermögensgegenständen. Er bildet die Summe aus den Verkehrswerten der Immobilien und der Liquidität, jeweils im Beteiligungsverhältnis des Fonds.

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 der damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch)

Das KAGB ist am 22.07.2013 in Kraft getreten und gilt als geschlossenes Regelwerk für sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich. Die Regulierung umfasst sowohl den Verwalter von Alternativen Investmentfonds als auch die Regulierung der offenen und geschlossenen Investmentfonds selbst.

Kommanditkapital

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

Kumulierte Tilgung

Ist die Differenz zwischen Darlehenstand bei erster Vollinvestition und dem Darlehenseffektivstand zum 31.12.2014.

Platzierungsphase

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

Publikums AIF

Reguliertes Investmentvermögen.

Steuerliches Ergebnis

In dieser Position sind die den Anlegern zugewiesenen steuerlichen Jahresergebnisse der Fondsgesellschaft zusammengefasst.

Stichtag

Für alle Werte gilt der Stichtag 31.12.2014, außer es ist ein anderes Datum angegeben. Die Angabe des Fondsvolumens erfolgt allerdings zum Zeitpunkt der Vollinvestition und damit nicht in Abhängigkeit von einem bestimmten Stichtag.

Verkaufspreis

Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios lt. Kaufvertrag.

Volatilität

Die Volatilität ist das Maß für die Schwankung von Finanzmarktparametern wie Aktienkursen und Zinsen. Die Volatilität ist definiert als die Standardabweichung der Veränderungen (auch Renditen, Returns) des betrachteten Parameters und dient häufig als Risikomaß.

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

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

E-Mail: info@zbi-ag.de

Internet: www.zbi-ag.de



Mitglied im bsi

(Bundesverband der Sachwert-Investitionen)