

Werbemitteilung

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe

# ZBI PROFESSIONAL 12

Investition in deutsche Wohnimmobilien

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



[www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de)

Ein Bonus der ZBI Vertriebskoordinations GmbH:  
**Zeichnungsprämie bis 30.06.2019**  
**1,00 %**

# MERKMALE DER ZBI PROFESSIONAL FONDS

# WESENTLICHE ECKDATEN

- 1. STABILE ANLAGEKLASSE WOHNIMMOBILIEN**  
 Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen im Bereich der Sachwertinvestitionen zu den stabilsten und damit sichersten Investments am deutschen Immobilienmarkt. Der umsatzstarke Markt, der regelmäßige Cash-Flow aus den Mieteinnahmen und die Wertschöpfungspotenziale zeichnen diese Anlageklasse nach Meinung der ZBI Gruppe aus.<sup>1</sup>
- 2. SPEZIALIST FÜR GESCHLOSSENE BZW. ALTERNATIVE INVESTMENTVERMÖGEN**  
 Die ZBI Fondsmanagement AG deckt gemeinsam mit der ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen ab. Sie verfügt über eine große Expertise zugunsten ihrer Fondszeichner, denn seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Es liegt eine positive Leistungsbilanz vor.
- 3. DAS „KUNDE-ZUERST-PRINZIP“**  
 Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die im Prospekt verbindlich festgelegten Voraussetzungen im Sinne unserer Kunden erfüllt sein. Diese Regelung sorgt für die Interessengleichheit von Anlegern und KVG.
- 4. BREITE STREUUNG**  
 Auch der ZBI Professional 12 investiert in eine Vielzahl von Wohnimmobilien, z.B. in verschiedenen deutschen Ballungszentren. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen mögliche Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.
- 5. NACHHALTIGER TOTAL RETURN**  
 Von den bisher aufgelegten zwölf ZBI Professional Fonds konnten bereits fünf erfolgreich für die Anleger verkauft werden. Der sechste Fonds der Professional Linie befindet sich aktuell in Auflösung. Das Portfolio des ZBI Professional 6 wurde zum 31.12.2017 ebenfalls mit Erfolg für die Anleger veräußert. Wie auch bei den vorherigen Fonds der ZBI Professional Linie wurden bzw. werden beim ZBI Professional 6 neben der Rückzahlung der Einlage und des Agios zusätzlich attraktive Gewinne an die Anleger ausbezahlt.<sup>1</sup>
- 6. HOHE QUOTE BEI STAMMANLEGERN**  
 Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Professional Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Diese liegt gemessen am gesamten Kommanditkapital beim ZBI Professional 11 bei rund 57%.<sup>2</sup>
- 7. RÜCKERSTATTUNG DES AUSGABEAUFSCHLAGS**  
 Der Ausgabeaufschlag ist gewinnberechtig, wird verzinst und im Rahmen der Liquidation des Fonds plangemäß zu 100 % zurückerstattet.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 4.

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

ZBI PROFESSIONAL 12	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft																														
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb																														
Prognostizierte Auszahlungen <sup>1</sup> :	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2020 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2021 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2022 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2025 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2026 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit																														
Auszahlungstermine:	31. März, 31. Juli und 30. November eines jeden Jahres																														
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Zielrendite) <sup>1</sup> :	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.																														
	<table border="1"> <caption>Zielrendite und Auszahlungen p. a. (2019-2027)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Zielrendite</th> <th>Auszahlungen p. a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>3,00 %</td> <td>3,00 %</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>3,00 %</td> <td>3,00 %</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>3,50 %</td> <td>3,50 %</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>4,00 %</td> <td>4,00 %</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>4,25 %</td> <td>4,25 %</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>4,25 %</td> <td>4,25 %</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>4,25 %</td> <td>4,25 %</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>4,50 %</td> <td>4,50 %</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>5,00 %</td> <td>5,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Zielrendite	Auszahlungen p. a.	2019	3,00 %	3,00 %	2020	3,00 %	3,00 %	2021	3,50 %	3,50 %	2022	4,00 %	4,00 %	2023	4,25 %	4,25 %	2024	4,25 %	4,25 %	2025	4,25 %	4,25 %	2026	4,50 %	4,50 %	2027	5,00 %	5,00 %
Jahr	Zielrendite	Auszahlungen p. a.																													
2019	3,00 %	3,00 %																													
2020	3,00 %	3,00 %																													
2021	3,50 %	3,50 %																													
2022	4,00 %	4,00 %																													
2023	4,25 %	4,25 %																													
2024	4,25 %	4,25 %																													
2025	4,25 %	4,25 %																													
2026	4,50 %	4,50 %																													
2027	5,00 %	5,00 %																													
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss <sup>1</sup> :	156,9 %; entspricht 5,3 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose) bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag. Hinsichtlich eines Szenarios mit negativen (Gesamtrückfluss rund 121,9 % vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rund 189,4 % vor Steuern) vgl. Seite 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.																														
Kommanditkapital	80 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal).																														
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag; die KVG ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.																														
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.																														
Zeichnungsfrist:	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2019. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2020 verlängern.																														

<sup>1</sup> Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.

## RISIKOHINWEISE

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar über einen Treuhänder. Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Die nachfolgende Darstellung kann Ihnen die für Ihre persönliche Entscheidungsfindung maßgeblichen Risiken nicht abschließend transparent machen. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem Investmentvermögen finden Sie im Verkaufsprospekt im Kapitel 6; sie sind unbedingt zu beachten.

## RISIKEN DER BETEILIGUNG

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiterer, marktpreisbestimmender Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können. 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. Es besteht kein geregelter Markt zum Verkauf der Beteiligung, der mit börsengehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre. Der Investor wird über das Investmentvermögen anteilig, entsprechend seiner jeweiligen Beteiligungsquote, mittelbar Eigentümer der Mietobjekte (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb bzw. -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Bei allen dargestellten Chancen der Anteilswertentwicklung und Angaben zur prognostizierten Ausschüttungshöhe handelt es sich um Annahmen der Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer dieser Annahmen zugrunde liegender Eckdaten kann es zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebnisse kommen. Eine positive Wertentwicklung vergleichbarer Fondsprodukte in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für eine zukünftig 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.

## INGESCHRÄNKTE VERFÜGBARKEIT

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen 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.

## 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 dem Treuhänder, einer entsprechenden Auszahlung nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos zustimmen.

## 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.

Weitere wichtige Informationen zu dem Beteiligungsangebot enthalten der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) bzw. [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich sind.