

LEISTUNGSBILANZ 2012

WIR SICHERN IHR VERMÖGEN



Impressum

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-0
Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-1200
E-Mail: info@zbi-ag.de

Sitz der Gesellschaft

Erlangen

Registergericht

Amtsgericht Fürth, HRB 7807

www.zbi-ag.de

Bildnachweis

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Redaktion

Agnes Steinhäuser

Design

BEILKER – Der Markendesigner
www.beilker.de

© Copyright 2013 – ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Titelbild:

ZBI Professional 8, Erfurt, Jonny-Scheer-Straße

Inhaltsverzeichnis	Vorwort	5
	ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe	6
	Führungsebene	8
	Entwicklung	9
	Leistungsportfolio	10
	Kompetenzfelder	12
	Pressespiegel	16
	Leistungsbilanz 2012	18
	ZBI Professional 1	20
	ZBI Professional 2	22
	ZBI Professional 3	24
	ZBI Professional 4	28
	ZBI Professional 5	32
	ZBI Professional 6	34
	ZBI Professional 7	38
	ZBI Professional 8	42
	Prüfbescheinigung	46
	Glossar	47



Vorwort

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

seit nun einigen Jahren wird die Eurozone durch eine Niedrigzinsphase geprägt, wobei die Europäische Zentralbank in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen immer wieder neue historische Tiefstände der Leitzinsen verkündet. Durch dieses Niedrigzinsniveau und die damit eng verknüpfte Eurokrise ist das Angebot an sicheren und gleichzeitig auch rentablen Anlagen sehr stark geschrumpft. Finanzprodukte, die vormals als stabil und mit attraktiver Verzinsung ausgestattet galten, sind durch ihre direkte Verbindung mit den Leitzinsen größtenteils verschwunden oder unrentabel geworden. So fielen die Guthabenzinsen für Festgeld von ca. 5 % p.a. in 2000 auf unter 1 % p.a. heute. Neben dem Festgeld hatten aber auch Staatsanleihen und Lebensversicherungen einen hohen Stellenwert bei privaten Anlegern, sie werden aber aufgrund einer steigenden Investorenunsicherheit und des fehlenden Inflationsschutzes vermehrt gemieden und stattdessen werden Sachwertinvestments bevorzugt. Diese Entwicklung wird von Prognosen unterstützt, die davon ausgehen, dass die Leitzinsen auch in Zukunft niedrig bleiben werden.

Die Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien bietet sich in diesem Zusammenhang als Investitionsmöglichkeit besonders an. Wohnraum gilt als eines der nicht substituierbaren Güter, wodurch – bei stabilen Rahmenbedingungen - eine stetige Nachfrage und somit ein Werterhalt und ggf. eine Wertsteigerung verbunden ist. Dabei garantiert aber nicht jede Wohnimmobilie stabile Wertentwicklungen und Erträge, weshalb viele Anleger eine Investition scheuen. Der direkte Erwerb von Wohneigentum kann einige Unwägbarkeiten bedeuten. Im Rahmen der Vermögensstreuung sollte kein zu großer Kapitalanteil in einem einzelnen Investitionsobjekt langfristig gebunden werden. Zudem besteht bei Einzelinvestments die Gefahr des Ausfalls des Mieters oder es können unerwartete Aufwendungen für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Objektes entstehen. Hierdurch können die geplanten Erträge des Investors deutlich geschmälert werden.

Bereits mehr als 10.000 Anleger haben in unseren bisher 8 aufgelegten Wohnimmobilienfonds der ZBI Professional Linie eine Antwort auf diese Probleme gefunden. Die Anleger in den ZBI Fonds profitieren vom Knowhow der ZBI Gruppe – einem ausgewiesenen Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Neben der vorhandenen Erfahrung profitiert der Anleger auch von einer Investition in eine bedeutende Anzahl an Wohneinheiten in unterschiedlichen Städten, so dass die Basis des Ertrags breiter gestreut und nicht abhängig von nur wenigen Mietern oder Standorten ist. Über die Verteilung der Gesamtkaufpreise auf viele Investoren ergeben sich zudem moderate Einstiegsgrößen. Und die unumgänglichen zeitintensiven Aktivitäten, wie Hausverwaltung oder Nachvermietung rund um die Immobilien erledigt für Sie zuverlässig unser Management. Schließlich erzielen wir durch unseren langjährigen Zugang zu Wohnobjekten und durch den großvolumigen Einkauf deutlich günstigere Ankaufspreise, so dass inklusive aller erbrachten Dienstleistungen, eine attraktive Rendite für Sie erzielbar ist. Dies haben wir mit unserem jüngsten erfolgreichen Verkauf des ZBI Professional 3 zum vierten Mal binnen weniger Jahre bewiesen.

Für die Zukunft stellt sich die ZBI Gruppe den neuen gesetzlichen Anforderungen. Das bedeutet, dass die ZBI Fondsmanagement AG Anfang des Jahres 2014 die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beantragen wird, um als Fondsmanager die Geschäfte der ZBI Fonds zu führen.

An dieser Stelle möchten wir allen Anlegern danken, die uns als Wohnimmobilienspezialisten vertrauen und in einen unserer Fonds investiert haben.

Erlangen, im Dezember 2013

ZBI Zentral Boden Immobilien AG



Dr. Bernd Ital
Vorstandsvorsitzender
Fonds und Finanzen



Marcus Kraft
Vorstand
Vertrieb und Marketing

Wir sichern Ihr Vermögen

Die ZBI Gruppe ist ein Spezialist für deutsche Wohnimmobilien. Seit 2002 konzipiert das Emissionshaus mit Hauptsitz in Erlangen (über 200 Mitarbeiter und 8 Niederlassungen) für private und institutionelle Anleger Wohnimmobilienfonds und verfügt mit seinen bisher aufgelegten Fonds über einen positiven Track Record. Durch ein weitreichendes Netzwerk verfügt die ZBI Gruppe über einen exklusiven Zugang zu attraktiven Kaufangeboten. Die Fondsgeschäftsführung wählt geeignete Immobilien in deutschen Großstädten und Metropolregionen sorgfältig aus und stellt sie den Gesellschaftern vor, die über die alleinige Ankaufsentscheidung verfügen.

Die ZBI Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Beginnend mit der kaufmännischen und technischen Due Diligence, dem Einkauf, der Finanzierung und dem Verkauf übernimmt die Unternehmensgruppe den gesamten Transaktionsprozess. Die Bereiche Asset-Management und Property-Management sorgen durch die Sanierung bzw. die Instandhaltung der Objekte sowie durch die Miet- und Hausverwaltung für die Wertsteigerung der Fondsimmobilen. Abgerundet wird das Leistungsspektrum mit der Fonds-Konzeption, dem Fondsmanagement und dem Vertriebsmanagement. Für die Ausführung der vielfältigen Dienstleistungen sind verschiedene ZBI Gruppengesellschaften verantwortlich.

Aktuell verwaltet die ZBI Gruppe ca. 17.000 Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei ca. 1,5 Mrd. Euro.

Das Fondsgeschäft wurde 2002 mit dem Start der ZBI Professional Linie ins Leben gerufen. An den bisher acht emittierten Fonds beteiligten sich rund 10.000 Zeichner. Die Emissionen – ZBI Professional 1, ZBI Professional 2 und ZBI Professional 5 – wurden bereits erfolgreich verkauft. Die Bestandsobjekte des ZBI Professional 3 konnten zum Jahresende veräußert werden. Der ZBI Professional 8 befindet sich noch bis zum 31.12.2013 im Vertrieb.

Die ZBI Professional-Fonds bieten den Anlegern als investorenbestimmte Fonds besondere Entscheidungsbefugnisse und Mitwirkungsrechte. Die Gesellschafter selbst bzw. ein aus ihren Reihen gewählter Beirat bestimmen über den An- und Verkauf der Fondsimmobilen. Zudem ist das Management der ZBI Gruppe verpflichtet, alle eingehenden Immobilienangebote zuerst den Fondsgesellschaften vorzustellen. Die ZBI Gruppe realisiert bei angekauften Objekten keine Handelsgewinne und partizipiert an wesentlichen Erträgen erst im Rahmen der Fondsauflösung. Aus den hieraus entstehenden Verkaufserlösen wird durch das Kunde-zuerst-Prinzip jedoch zuvor die Kapitalkontoverzinsung (z.B. 7,5 % p.a. für den ZBI Professional 8) für die Gesellschafter gesichert. Der Vorteil der Kunden besteht in der Interessengleichheit mit dem Initiator,

nämlich die Fonds ertragsorientiert zu führen und ein bestmögliches Verkaufsergebnis zu erzielen. Das nach Beitritt zu entrichtende Agio wird wie Kommanditkapital behandelt, es ist gewinn- und ausschüttungsberechtigt und wird nach Beendigung des Fonds aus den Verkaufserlösen zurückgezahlt.

Als Spezialist für Wohnimmobilien können die Anleger bei der ZBI Gruppe auf das professionelle Management ihrer Investitionen vertrauen.

Weitere Produkte der ZBI Gruppe

Die Gesellschafter des zum Jahresende 2011 geschlossenen, vermögensverwaltenden Fonds „Hannover Grund Wohnportfolio 01“ haben die Fondsgeschäftsführung beauftragt, den Verkauf der Fondsimmobilen vorzubereiten. Der Verkauf wird im Jahr 2014 erfolgen.

Der Ende 2011 geschlossene opportunistische Fonds, ZBI SICAR Luxemburg, hat sein Immobilienportfolio im Oktober 2013 verkauft und für die Anleger eine 2-stellige Jahresrendite von durchschnittlich 12 % p. a. erreicht.

Die ESI Euro Sino Invest GmbH (nachfolgend ESI GmbH), ein im Jahr 2009 gegründetes Emissionshaus, bündelt über seine beiden Gesellschafter, die ZBI Zentral Boden Immobilien AG und die Tucher & Smith GmbH, eine große Immobilien- und Fondsexpertise. Die ESI GmbH legte die Fonds „ESI China 1“ (Schließung August 2010) und „ESI China 2“ (Schließung Dezember 2011) auf. Beide Fonds investieren in Immobilienprojektentwicklungen in chinesischen Städten des zweiten und dritten Ranges.

Um das Erfolgskonzept der ZBI Professional Fonds nicht nur den Direktanlegern, sondern auch den Ratensparern anbieten zu können, wurde im Jahr 2012 der „ZBI Vorsorge-Plan Wohnen 1“ an den Markt gebracht. Über die monatliche Ansparung in den Sachwert „Wohnimmobilie“ erfolgt ein beständiger, inflationsgeschützter Vermögensausbau. Der Fonds wurde zum 21.07.2013 geschlossen.

Als weiteres Geschäftsfeld bietet die ZBI Gruppe individuelle Konzeptionen im institutionellen Geschäft an. Dabei werden für Großinvestoren Spezialfonds in der bewährten Assetklasse „deutsche Wohnimmobilien“ aufgelegt. Einen institutionellen Wohnimmobilienfonds hat die ZBI Gruppe zusammen mit der Credit Suisse im Jahr 2012 aufgelegt.



ZBI Zentral Boden Immobilien AG (Holding)

Objektfinanzierung

wesentliche immobilienwirtschaftliche Beteiligungen zu 100 %

ZBI Fondsmanagement AG

Initiatorin, vorgesehen als Fondsmanagerin der Fonds ZBI Professional 6, 7 und 8 für die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft

ZBI Baubetreuungs GmbH

Baubetreuung, Sanierung und Technik

Eigentümer: Familie Groner

ZBI Fondverwaltungs GmbH

(inkl. Beteiligungen)

Initiatorin, Komplementärin ZBI Professional Fonds, Fondsgeschäftsführung, Fondsverwaltung

F&M Finanzierungs- und Mietgesellschaft mbH

Vermietung

Eigentümer: Familie Groner

ZBI Vertriebs AG

Fondskonzeption, Fondsmarketing/-vertrieb

ZBI Dienstleistungs AG

Einkauf, Objektprüfung, Handel

ZBI Asset Management GmbH

Asset Management

ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Property Management

sonstige Beteiligungen (Initiatoren)

HG Vermögensanlagen GmbH

Wohnimmobilienfonds (vermögensverwaltend)

100 %

ESI Euro Sino Invest GmbH

Wohnimmobilienfonds (Projektentwicklung in China)

50 %

Handelsregister

Amtsgericht Fürth HRB 7807
Grundkapital: 50.000 Euro

Gesellschafter

Familie Groner

Geschäftsstellen

Berlin, Chemnitz, Duisburg, Dresden, Erfurt, Leipzig, Lübeck

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-0

Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-1200

E-Mail: info@zbi-ag.de

Führungsebene



Dr. Bernd Ital

48 Jahre

*Vorstandsvorsitzender,
Vorstand für 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

47 Jahre

*Vorstand für Vertrieb
und Marketing*

Seit Mitte 2011 ist der Immobilienökonom (IREBS) 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

54 Jahre

*Vorstand für
Objektbewertung, Einkauf
und Finanzierung*

Der studierte Jurist und Immobilienökonom (ebs) trat nach einer Anwaltstätigkeit 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.



Dirk Meißner

42 Jahre

*Vorstand für
Immobilienmanagement*

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.



Klaus Fürstenberg

58 Jahre

*Vorstand für Immobilien-
vertrieb/Ausland*

Der gelernte Bankkaufmann war viele Jahre in verschiedenen Führungspositionen für deutsche Großbanken, einer Bausparkasse sowie einer Hypothekbank tätig, unter anderem in den Bereichen Vertrieb, Marketing, Kommunikation, Immobilienfinanzierung und Betreuung institutioneller Investoren. Zudem war er fünf Jahre geschäftsführender Gesellschafter einer bundesweit tätigen Maklerfirma.

Entwicklung der ZBI Gruppe

1999

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

1999 bis 2002

Bauträgergeschäft

Sanierung und Modernisierung

Ankauf diverser Immobilien für den Eigenbestand

2002 bis 2012

Auflage der geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 1 bis 7, ESI China 1 bis 2, Hannover Grund Wohnportfolio 01 und ZBI Vorsorge-Plan Wohnen 1 sowie eines institutionellen Wohnimmobilienfonds

Konzeption und Realisierung weiterer Anlageprodukte wie der ZBI Invest AG, ZBI Wohnen GmbH, DIB AG

Verkauf ZBI Professional 1 und ZBI Professional 2 sowie von ca. 50 % des Immobilienportfolios ZBI Professional 3 (2007) und Verkauf des ZBI Professional 5 (2012)

2013

Auflage des geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 8

Verkauf der Bestandsimmobilien des ZBI Professional 3 und Verkauf von Immobilien der ZBI Invest AG und des ZBI SICAR Luxemburg (Share Deal)

Alles unter einem Dach

Neben der Konzeption und dem Management der Fonds übernimmt die ZBI Gruppe sämtliche Leistungen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette:

Fondskonzeption

Bei der Fondskonzeption werden die Eckpunkte für das Anlageprodukt festgelegt. Dabei wird darauf geachtet, dass der wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmen des Fonds für die Anleger und die Öffentlichkeit schnell und umfassend nachvollziehbar ist.

Vertriebsmanagement

Das Vertriebsmanagement steuert den Vertrieb der ZBI Professional Fonds.

Technische und kaufmännische Due Diligence

Vor Investition der eingeworbenen Anlagegelder führt die ZBI Gruppe die kaufmännische und technische Bewertung der möglichen Ankaufsobjekte durch. Von besonderer Bedeutung ist es, die Bausubstanz richtig zu bewerten und die Nachhaltigkeit der Mieterträge bzw. mögliche Wertsteigerungspotenziale zu identifizieren.

Netzwerk/Akquisition und Einkauf

Auf Basis der Due Diligence erfolgen die abschließenden Verhandlungen mit den Verkäufern. Die ZBI Gruppe bewertet derzeit monatlich bis zu 500 Objektangebote und verfügt daher über umfassende Marktkenntnisse. Diese ermöglichen es, attraktive Investitionen im Sinne der Anleger zu tätigen.

Finanzierung

Die ZBI Gruppe verfügt über langjährige Beziehungen zu allen wichtigen deutschen Immobilien-Finanzierungsinstituten. Durch die niedrigen Einkaufsfaktoren sind hohe Beleihungsquoten und attraktive Finanzierungsbedingungen möglich.

Asset Management

Ziel des Asset Managements ist es, Wertsteigerungspotenziale in den Beständen zu realisieren. Der Asset Manager setzt die bei Ankauf des Objektes festgelegte Objektstrategie inklusive notwendiger Sanierungen um bzw. entwickelt diese weiter.

Hausverwaltung

Eine mieterorientierte Hausverwaltung erhöht die Mieterbindung und senkt die Fluktuation. In eigenen Niederlassungen an sieben Standorten stehen die Mitarbeiter den Mietern bei Fragen und Problemen schnell und kompetent zur Seite.

Verkauf

Der Verkauf gliedert sich in den laufenden Immobilienhandel und in den Gesamtverkauf bei Fondsauflösung:

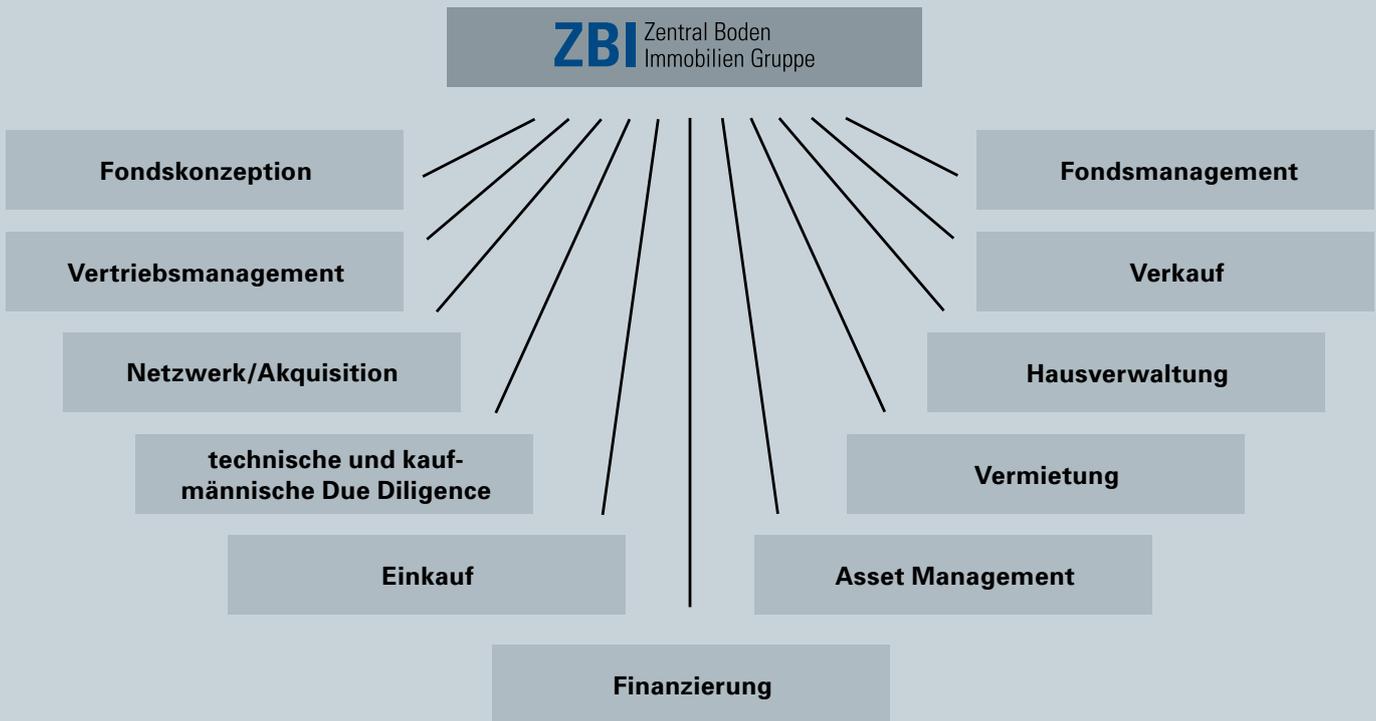
Je nach Fondsstruktur stehen in den Handelsgesellschaften der ZBI Professional Fonds Wohnanlagen, Einzelobjekte und Wohnungen zum Verkauf zur Verfügung. Mit diesem Leistungsangebot generiert der Immobilienhandel laufende Erträge für das Gesamtergebnis der ZBI Professional Fonds. Darüber hinaus ist das Ziel, bei Auflösung des Fonds im Zuge des Verkaufs des gesamten Immobilienbestandes, den höchstmöglichen Verkaufserlös für die Anleger zu erzielen.

Fondsmanagement

Das Fondsmanagement ist der erste Ansprechpartner für die Anleger. Es steuert die gesamte Kommunikation mit den Gesellschaftern, dem Beirat und der Öffentlichkeit.



Empfangsbereich der ZBI in Erlangen



Vom Einkauf über die Sanierung bis zum Immobilienhandel

Kompetenzfeld: Einkauf

Trotz eines weiter stark umkämpften Immobilienmarktes und steigender Preise ist es den ZBI Professional Fonds wieder gelungen, im Sinne ihrer Anleger renditestarke und attraktive Objekte an präferierten Standorten in Deutschland zu erwerben.

Objektbeispiel

Objekt Magdeburg, Lessingstraße

Im Dezember 2013 erfolgte der Ankauf des Objektes Lessingstraße in Magdeburg. Das Objekt besteht aus 29 Wohneinheiten und 10 Carports sowie weiteren Stellplatzmöglichkeiten in der Umgebung und wurde für den ZBI Professional 8 angekauft. Das Objekt verfügt über eine Grundstücksgröße von 3.201 m² und eine Wohnfläche von 1.982 m². Das Haus ist saniert und zu 100% vermietet. Der Ankauf konnte zu einem Kaufpreis von 1.009 Euro/m² realisiert werden.

Objektfoto: Magdeburg, Lessingstraße



Kompetenzfeld: Finanzierung

Oberstes Ziel im Finanzierungsbereich ist es, eine prospektgemäße Finanzierung für die eingekauften Objekte sicherzustellen. Weltweit historisch niedrige Leitzinsen sowie eine extrem hohe Liquiditätsversorgung der Märkte durch die Zentralbanken führen dazu, dass das schon seit mehreren Monaten anhaltende, niedrige Zinsniveau weiterhin über alle Laufzeiten Bestand hat. Hiervon konnten die ZBI Professional Fonds sowohl bei Darlehensaufnahmen als auch bei den zahlreichen, durchgeführten Zinsanpassungen profitieren. Nahezu alle Objekteinkäufe wurden parallel zum Ankauf mit einer Finanzierung unterlegt.

Objektbeispiel

Objektpaket Berlin

Im Mai 2013 erfolgte der Ankauf eines Wohnportfolios bestehend aus fünf Häusern am Standort Berlin für den ZBI Professional 8. Das Portfolio verfügt über insgesamt 91 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 8.000 m². Die fünf Häuser befinden sich jeweils in den Szenebezirken Mitte und Kreuzberg sowie in Spandau und wurden im Zuge des Ankaufs teils für den Bestand teils für den Handel vorgesehen. Im Zuge des Ankaufs wurden die Finanzierungen bei einem Berliner Kreditinstitut abgeschlossen.

Objektfoto: ZBI Professional 8, Berlin, Pichelsdorfer Straße



Kompetenzfeld: Immobilienhandel

Neben der Fondskonzeption und der Bewirtschaftung der Fondsimmobilen gehört auch der Handel mit ausgesuchten Objekten zu den Kompetenzen der ZBI Gruppe. Dieser trägt, wie auch die Mieterträge aus der Bewirtschaftung, zum Gesamtergebnis der ZBI Professional Fonds bei. Der jeweilige Fonds beteiligt sich an steuerlich abgeschirmten GmbHs, welche Immobilien als Einzelobjekte wie auch als Portfolio handeln oder auch aufteilen und privatisieren.

Objektbeispiel

Berlin, Freienwalder Straße

Die Wohnanlage des ZBI Professional 6 umfasst 55 Wohneinheiten sowie 25 Stellplätze und befindet sich im Süden von Alt-Hohenschönhausen, einem Ortsteil in Sichtweite des Berliner Fernsehturms. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt mit den Wohnungsgrößen von 53 m² bis 92 m² über einen schönen Wohnungsmix. Die Wohnanlage befindet sich seit Herbst 2012 im Verkauf und ist bis dato zu 90 % an einzelne Anleger verkauft worden.

Objektfoto: ZBI Professional 6, Berlin, Freienwalder Straße



Objektbeispiel



Objekt Berlin, Von-der-Trenck-Straße, Quantzstraße

Die Wohnanlage mit 64 Wohnungen (Wohnfläche 4.578 m²) und 32 Stellplätzen in Berlin Zehlendorf konnte im September 2013 für den ZBI Professional 8 erworben werden. Die Grundstückgröße liegt bei 7.485 m². Die Wohnungen verfügen größtenteils über Balkone. Das Objekt konnte zu einem m²-Preis von 1.177 Euro im Rahmen eines Share-Deals (Kapitalschnittmodell) angekauft werden.

Objektfoto: Berlin, Von-der-Trenck-Straße/Quantzstraße



Objektbeispiel



Objektpaket Erfurt

Im September 2013 erfolgte der Ankauf eines Wohnportfolios bestehend aus vier Häusern am Standort Erfurt ebenfalls für den ZBI Professional 8. Das Portfolio besteht aus 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Gesamtnutzfläche liegt bei rund 3.600 m². Alle Häuser sind saniert und vollvermietet. Das Gesamtinvestment konnte zu einem Kaufpreis von 932 Euro/m² realisiert werden. Ein verbindliches Finanzierungsangebot einer großen deutschen Versicherungsgesellschaft liegt vor.

Objektfoto: ZBI Professional 8, Erfurt, Auenstraße



Objektbeispiel



Leipzig, Mozartstraße

Dieses 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus des ZBI Professional 7 mit 11 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten liegt im südlichen Zentrum der Stadt Leipzig. Das schöne Objekt befindet sich in einer bevorzugten und zentralen Lage, deren Umgebung sich durch viele Grünflächen und attraktiv sanierte Mehrfamilienhäuser auszeichnet. Die Immobilie wurde im 19. Jahrhundert erbaut, ist sehr gut vermietet und umfasst Wohnungsgrößen zwischen 53 m² und 144 m². Das Objekt wurde nach rund einjähriger Haltedauer im Dezember 2013 mit einem attraktivem Ergebnis wieder verkauft.

Objektfoto: ZBI Professional 7, Leipzig, Mozartstraße



Kompetenzfeld: Asset Management

Das Asset Management steuert die Bewirtschaftung der Immobilien mit dem Ziel der Wertsteigerung der Objekte. Dazu gehören insbesondere die Verwaltung und die Vermietung, aber auch alle erforderlichen Umbau- und Erhaltungsmaßnahmen.

Objektbeispiel

ZBI Professional 3, Entwicklung des Mietertrages und Vermietungsstände

Die Anlagestrategie der ZBI Professional Fonds besteht u. a. darin, Investitionsobjekte mit Wertschöpfungspotential zu erwerben. Das Asset Management übernimmt die bei Ankauf der Objekte identifizierten Entwicklungspotentiale und baut diese weiter aus. Die Mietentwicklung betreffend erfolgt dies einerseits über die laufende Fluktuation, andererseits werden stetig die Anpassungsmöglichkeiten an die Marktmiete geprüft und hieraus folgend Mieterhöhungsverfahren ausgelöst. Für den ZBI Professional 3 konnte in dem Zeitraum von Januar 2010 bis September 2013 eine Steigerung der vertraglich vereinbarten Miete von 14,4% (rund 700.000 Euro) respektive 3,8% p.a. erreicht werden.

Objektfoto: ZBI Professional 3, Berlin, Koloniestraße



Kompetenzfeld: Sanierung

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat ihre Wurzeln im Bauträgergeschäft und verfügt über sehr große Erfahrungen in der Durchführung von baulichen Maßnahmen. Die Sanierungsleistungen in den ZBI Professional Fonds betragen im Jahr 2012 rd. 10,1 Mio. Euro. Die Bauüberwachung erfolgte durch Mitarbeiter der ZBI Gruppe.

Objektbeispiel

Kronach, KWG Wohnportfolio

Für die im Dezember 2011 durch den ZBI Professional 6 im Rahmen eines Share Deals in Kronach erworbenen Wohnungsbeständen (783 Wohn- und Gewerbeeinheiten) wurden bei Ankauf umfassende Sanierungen geplant. Diese beinhalten neben energetischen Maßnahmen auch Wohnungssanierungen und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen einzelner Häuser. Seit Übernahme in den Bestand wurden bereits rund 4,5 Mio. Euro in die Sanierung investiert. Durch die gesetzlich zulässige Umlage der Modernisierungskosten bei energetischen Maßnahmen, sowie Sanierung von rd. 115 Wohnungen und anschließender Vermietung, konnte die Jahresnettokaltmiete gegenüber der Miete bei Ankauf um rd. 200.000 Euro gesteigert werden. Die durchschnittliche Vertragsmiete für Wohneinheiten hat sich von anfänglich knapp 3,96 Euro/m² auf 4,35 Euro/m² entwickelt, die durchschnittliche Miete bei Neuvermietung liegt derzeit bei 5,32 Euro/m².

Objektfoto: ZBI Professional 6, Kronach, Kaulanger / Kaulanger Straße



Objektbeispiel



ZBI Professional Fonds, Optimierung der Stromkosten

Für die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen spielt die Höhe der durch den Mieter zu tragenden Nebenkosten eine entscheidende Rolle. Aufgrund dessen prüft das Asset Management regelmäßig Möglichkeiten zur Kosteneinsparung. Grund der Ausschreibung war die Bündelung möglichst vieler Allgemeinstromlieferverträge in einem Rahmenvertrag mit dem Ziel, neben einer Preisoptimierung auch den Aufwand für die Verwaltung der Energielieferverträge und die Abrechnungsprozesse so weit wie möglich zu reduzieren. Durch die für 900 Liegenschaften neu abgeschlossenen Energielieferverträge wird bis Ende 2017 eine Kosteneinsparung in Höhe von rd. 200.000 Euro erzielt werden können. Dieses Ergebnis entspricht einer Einsparung von 21 % gegenüber den bisherigen Stromkosten.

Objektfoto: ZBI Professional 7, Berlin, Greifswalder Straße



Objektbeispiel



Birkenwerder, Bergfelder Straße

Das Gewerbe-Objekt befindet sich in Birkenwerder, nordwestlich der Stadtgrenze von Berlin und hat eine Autobahnanschlussstelle an den nördlichen Berliner Ring. Das Objekt liegt zentral und verkehrsgünstig in der Gemeinde Birkenwerder. Durch nachlassende Nachfrage von Büroflächen vor Ort hat das ZBI Asset Management für Teilflächen ein Umnutzungskonzept zu Praxisflächen erarbeitet. Für die neuen Mieter des Dachgeschosses, eine Gemeinschaftspraxis von Allgemeinmedizin und Kinderheilkunde und eine Schmerztherapie-Praxis, wurden die Flächen barrierefrei ausgebaut. Dazu zählen insbesondere der Anbau eines Personenaufzugs und die Umgestaltung der Sanitärbereiche. Weiterhin musste ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden, um der größeren Personenanzahl gerecht zu werden. Vor der Maßnahme belief sich die Nettokaltmiete auf rund 52,7 TEuro p. a. Nach Abschluss des Projektes konnte die Nettokaltmiete auf 87,9 TEuro p. a. – somit um ca. 66% – gesteigert werden.

Objektfoto: ZBI Professional 4, Birkenwerder, Bergfelder Straße 1



Kapitalmarkt intern

Dienstag, 08.03.2013 17. Jahrgang Beilage zu Nr. 1013

Prospekt-Checks

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'x-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'x-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Denn: Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! - Heute im Check:

ZBI Professional 8, Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand die "Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienvermögen und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften" ist. Dazu hat die Fondsgesellschaft bereits zwei Objektgesellschaften - eine in der Form der GmbH mit dem Schwerpunkt des Immobilienhandels und eine in der Form der GmbH & Co. KG mit der Ausrichtung auf den Erwerb und die nachhaltige Vermietung - gegründet und wird sich ggf. an weiteren Objektgesellschaften beteiligen. Bei einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 82,2 Mio. € entfallen auf das in voller Höhe aus Eigenmitteln bestehende Kommanditkapital der Fonds-KG 30 Mio. €, das bis auf 100 Mio. € erhöht werden kann. Die Mindestbeteiligung beträgt 25.000 € - jeweils zzgl. 3 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG** (Heuckstr. 10, 91054 Erlangen). Anbieter, Fondsmanager und Prospekt Herausgeber: **ZBI Fondsmangement GmbH** (gleiche Anschrift). Konzeptionist, Vertriebs- und Marketingbeauftragter: **ZBI Vertriebs GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhänder: **Erlanger Consulting GmbH** (Rathberger Str. 6, 91054 Erlangen).

Unsere Meinung: Die 1999 gegründete ZBI Gruppe (vgl. 'x-mi' 06/13) ist seit rd. 15 Jahren im Immobilienbereich tätig und die handelnden Personen können teilweise auf deutlich längere Erfahrung zurückgreifen. Sie hat seit 2002 mittlerweile u. a. sieben Fonds der Professional-Reihe mit vergleichbarem Konzept emittiert, die teils nach kurzen Laufzeiten und mit attraktiven Renditen bereits wieder aufgelöst wurden. So konnten ZBI Professional 1, 2 und teilweise auch 3 in 2007 sowie ZBI Professional 5 in 2012 ihre Immobilien veräußern und haben Renditen je nach Fonds, Laufzeit und Anlegerp. zwischen 7,5 % p. a. bis zu 13,5 % p. a. erzielt, so dass die erforderliche Know-how nachgewiesen werden konnte. Grundsätzlich halten wir die Investition in mehrere Immobilien mit dem Investitionsschwerpunkt im Wohnbereich u. a. unter den Gesichtspunkten Risikostreuung und der im Durchschnitt höheren Mietnennwertmehrwert für sinnvoll. Gerade in diesem Bereich steht und fällt jedoch die langfristige Realisierung einer vermögungsorientierten Rendite mit der Professionalität des Asset-Managements, so dass wir begrüßen, dass die ZBI Gruppe mit aktuell ca. 17.000 Wohnungen unter ihrer Verwaltung auch hier über ihre Erfahrung verfügt. Zudem soll die Rendite neben der Investition in die zur langfristigen gegebenen Immobilien auch durch die Beimischung von Objekten für den Immobilienhandel. Der Prospekt ist übersichtlich gestaltet und enthält u. a. gut aufbereitete Informationen zum Wohnungsmarkt und den Vorteilen eines Fonds gegenüber dem in eine einzelne Wohnung wie z. B. die damit verbundene Risikostreuung über viele Marktstandorte oder die professionelle Verwaltung. Dass auch dieses Maß sämtliche im Prospekt behaupteten von Objekten der ZBI Vorgängerfonds stammen, werten wir positiv, da es einen realitätsnahen Vergleichsbezug vor den noch zu erwerbenden Objekten...

02 11 / 66 98 - 164
Fax: 02 11 / 66 98 - 640
e-mail: kontakt@kapitalmarkt.de

G.U.B.

ANALYSE

DEUTSCHLANDS ÄLTESTES ANALYSEHAUS FÜR GESCHLOSSENE FONDS - GEGRÜNDET 1973

ZBI Fondsmangement GmbH ZBI Professional 8

2. April 2013

IMMOBILIEN ZEITUNG.de

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

NACHRICHTEN EXPERTISE SERVICE VERLEAS WISSEN ABONNEMENT ARCHIV

ZBI verkauft Wohnungspaket für 140 Mio. Euro

VON CHRISTINE REIBER

Die ZBI Zentral Boden Immobilien, Erlangen, hat ein Wohnungspaket für rund 140 Mio. Euro an einen Immobilienkonzern der zur Deutschen Seewere der Deutschen Investment Kapitalgesellschaft verkauft. Das Portfolio umfasst etwa 1.800 Wohnungen, die überwiegend in Berlin zu finden sind. Es setzt sich größtenteils aus Immobilien des vor 2006 platzierten geschlossenen Fonds ZBI Professional 5 zusammen, für die 2003 Mio. Euro erzielt hat. Mit dem Verkauf dieser Immobilien ist damit bereits 2007 erfolgter Verkauf von Objekten und nun alle Objekte der 'x-mi'-Fonds werden 'Wohnung-Wohnimmobilien' die zur Realisierung...

Aufgelöste Deutschland-Fonds Besten Initiator ist hier nach der Auswertung des Euro-Rankings ZBI Fonds, der sich ausschließlich auf Wohnimmobilien fokussiert

Rang ¹	Initiator	Anzahl auswertbarer Fonds	Ergebnisse der aufgelösten Fonds ²	
			Fondsvolumen in Mio. €	Eigenkapitalvolumen in Mio. € ³
1	ZBI Fonds	2	202,04	60,40
2	DWS Fonds	9	590,52	281,65
3	Dr. Ebertz	16	1042,12	479,06
4	MPC Capital	1	122,08	48,04
5	Hannover Leasing	1	184,02	92,75
6	Norrd. Vermögen	29	200,02	78,25
7	Dr. Peters	17	128,06	55,91
8	KGAL	1	247,20	161,33
9	Divag	13	245,32	98,58
10	ILG	6	118,48	65,86

¹ Ranking von der Euro-Redaktion nach durchschnittlicher Gesamtrendite p. a. (Gewichtung: 50 %) und Fondsgesamtvolumen (Gewichtung: 50 %); ² Datenbasis sind die bis 31.8.2013 veröffentlichten Leistungsbilanzen (für das Geschäftsjahr 2011), Anzahl der Fonds insgesamt: 204, davon nicht auswertbar: 93; ³ bei Anlegern eingesamelte Gelder; Datenquelle: ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de); eine Daten-Gesamtauswertung aller geprüften Anbieter finden Sie auf www.finanzen.net/euro

Rendite-Chance – gleich in der Nachbarschaft

Alternativen sind gefragt: Die klassische Strategie „Kauf und Halten“ leidet unter Renditeschwund. Der Sachwert Immobilie hat mehr zu bieten: Einzelne Emissionshauser nutzen das geschickt aus.

Privat finden Anleger die Eigentumswohnung in ruhiger Seitenstraße hipp, als Investment-Strategie rümpfen viele darüber die Nase. Dabei werden Wohnobjekte in Fonds meist sehr effizient gemanagt, gebaut oder auf Vordermann gebracht und anschließend wieder verkauft.

Einige Beispiele zeigen das deutlich. So setzt die Zentral Boden Immobilien

(ZBI) seit 2002 in ihren geschlossenen Wohnimmobilienfonds eine plausible Doppelstrategie um: Sie kauft deutsche Wohnhäuser, veredelt sie vier Jahre und schlägt sie dann los. Anders geht sie mit Top-Objekten um, die günstig zu kriegen waren. Sie werden fix gewinnbringend weitergehandelt. Damit bieten die Erlanger eine spannende Alternative: Man in-

vestiert in den Lieblings-sachwert Immobilie, hat aber die Chance, mehr davon zu profitieren als momentan durch die klassische Kauf-und-Halten-Strategie.

Denn die hat momentan ein Problem: Egal, ob es die gut ausgestattete Eigentumswohnung oder der gut und langfristig vermietete Büroneubau in bester Lage einer deutschen Metropole ist, der

SUMMARY Deutschland ist ein Land der Wohnungskäufer geworden. Davon profitieren Fonds, die diesen Bedarf befriedigen, sei es durch Optimierung oder Projekt-Entwicklung. Auch das Erbbaurecht bietet pfifflige Investment-Chancen



Beitrag aus FundsCo



Gesamtübersicht der ZBI Professional Linie

Die ZBI Gruppe legt seit 2002 Wohnimmobilienfonds der Professional Linie auf. Der achte Fonds wurde Anfang 2013 emittiert.

In Bezug auf die Assetklasse Wohnimmobilien liegt der Schwerpunkt der ZBI Gruppe in der Konzeption und im Vertrieb von Fonds in Deutschland. Waren früher noch Renditehebel und sehr hohe Renditeerwartungen bei Investoren gefragt, so hat sich dieses Bild gedreht. Heute sind vielmehr Sicherheit und ein stabiler Cash Flow im Blickpunkt. Angesichts der sich häufenden Krisen sorgen sich immer mehr Anleger um das Ersparte. Die Zeit für Sicherheitskonzepte in der Vermögensanlage ist gekommen. Die ZBI Gruppe stellt das Fundament: Die ZBI Professional Linie, die von den folgenden Sicherheitsaspekten geprägt ist:

DAS MANAGEMENT

Die ZBI Gruppe, der Spezialist für Wohnimmobilien, greift auf eine 30jährige Branchen-Erfahrung zurück. Seit 10 Jahren werden Immobilienfonds aufgelegt, wobei alle dazu erforderlichen Leistungen von der ZBI Gruppe selbst erbracht werden.

DAS ASSET

Die ZBI Professional Fonds investieren in Wohnimmobilien deutscher Ballungszentren. Die Anlageobjekte sind keine Luxusgüter sondern decken Grundbedürfnisse der Bevölkerung ab. Wohnraum ist deshalb gefragt - auch in turbulenten Zeiten.

DER EINKAUF

Deutsche Wohnimmobilien, die unter dem Marktniveau und mit überschaubarem Sanierungsaufwand eingekauft werden, erhöhen die Substanz im Fonds und sorgen für eine größere Mietrendite. Über das weitreichende Netzwerk der ZBI Gruppe existiert der Zugang zu attraktiven Immobilienangeboten. Die Immobilien werden zu den Ankaufspreisen ohne Gewinnaufschläge für die Fonds erworben. Der Einkaufsfaktor ist im Gesellschaftsvertrag festgelegt. In der Fondskonzeption ist das First Look Recht für die Fondsgesellschaft vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass alle Objekte, zu denen der ZBI Gruppe ein Angebot vorliegt, zuerst den ZBI Professional Fonds angeboten werden müssen.

DIE DIVERSIFIZIERUNG

Die Streuung des Vermögens ist eine wichtige Regel bei der Geldanlage. Durch eine breite Aufteilung der Ertragsquellen erhöht sich die Ertragssicherheit, da der Ausfall einer Ressource weniger stark ins Gewicht fällt und sogar kalkulierbar ist. Die ZBI Professional Fonds investieren jeweils mindestens in 1.500 Wohneinheiten in verschiedenen Städten.

DIE KONTROLLE

Vertrauen ist gut - Kontrolle ist besser, besagt eine alte Kaufmannsweisheit. In der Tat erachten wir es als außerordentlich wichtig, eine unabhängige Instanz zur Überwachung der Geldströme einzuschalten. Alle ZBI Professional Fonds enthalten eine Mittelverwendungskontrolle. Diese prüft die vertragsmäßige Verwendung der Investitionsmittel und erstattet den Gesellschaftern einen jährlichen Bericht.

DIE MITWIRKUNG

Im Alltag bestimmen wir selbst, welches Auto wir fahren, wo wir essen gehen oder wohin die Urlaubsreise führt. Warum nicht auch bei der Geldanlage? Die Wohnimmobilienfonds der ZBI Professional Linie gewähren den Anlegern das Recht, die Immobilien des Fonds selbst auszusuchen. Dadurch befinden sich die Investoren in einer starken Position und sichern das gemeinsame Portfolio. Die Fonds der ZBI Professional Linie sind investorenbestimmte Fonds.

DIE MOTIVATION

Der Bauer, der sät, wird sein Feld in bester Weise bewirtschaften, bis hin zur Ernte. Nach diesem Prinzip funktionieren auch die ZBI Professional Fonds. Zuerst ist die im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Kapitalkontoverzinsung von mind. 7,5 % p. a. für den Anleger zu erreichen. Darüber hinausgehende Überschüsse werden zwischen den Anlegern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt. Dadurch ist die Interessenlage von Investor und Initiator gleich, denn beide Parteien wollen das bestmögliche Ergebnis.

DER BEWEIS

Die schönste Erfindung ist wertlos, wenn sie am Ende nicht funktioniert. Dieser Leitsatz kann ebenso auf die Kapitalanlage übertragen werden und trifft den Sicherheitsgedanken der Anleger auf den Punkt. Von den acht emittierten Professional Fonds wurden bereits drei wieder verkauft mit überdurchschnittlichen Renditen für die Investoren.

Es gab bisher keine Fondsrückabwicklungen bei der ZBI Gruppe. Der Zweitmarkthandel für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds der ZBI Professional Linie ist über verschiedene Plattformen möglich, die von dritter Seite betrieben werden. Die ZBI Gruppe führt keinen eigenen Zweitmarkthandel durch, unterstützt jedoch in Einzelfällen die betroffenen Anleger.



ZBI Professional 8
Berlin, Von-der-Trenck-Straße

Fonds	Emissionsjahr	Status	gezeichnetes Kommanditkapital inklusive Agio	Anzahl der Zeichner
ZBI Professional 1	2002	verkauft	28,4 Mio. Euro	530 (bis zum Verkauf)
ZBI Professional 2	2004	verkauft	35,0 Mio. Euro	676 (bis zum Verkauf)
ZBI Professional 3	2005	50 % Bestandsobjekte 2007 verkauft. 50% Bestandsobjekte zum Jahresende 2013 verkauft. Handelsobjekte Verkauf in 2014 vorgesehen.	64,3 Mio. Euro	1.147
ZBI Professional 4	2006	bewirtschaftet	198,3 Mio. Euro	3.625
ZBI Professional 5	2008	verkauft	46,5 Mio. Euro	917 (bis zum Verkauf)
ZBI Professional 6	2010	bewirtschaftet	58,1 Mio. Euro	1.121
ZBI Professional 7	2011	bewirtschaftet	85,3 Mio. Euro	1.694
ZBI Professional 8	2013	in Platzierung (Stand 11.2013)	30,7 Mio. Euro	679

ZBI Professional 1 (verkauft und aufgelöst)

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 rd. 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 Jahresnettokaltmiete (Vermietungsstand 01.12.2007) veräußert, woraus ein Überschuss zu den Gestehungskosten von rd. 30 % erzielt wurde.

Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co.
Erste Professional Immobilien Holding KG
Kleinseebacher Straße 8, 91096 Möhrendorf

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärinnen

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2002
Platzierungsphase	2002 bis 2004
Investitionsphase	2002 bis 2004
Bewirtschaftungsphase	2003 bis 2007
Objektverkauf	2007
Auflösung	30.06.2010
Fondsprofil	Bewirtschaftung deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	verkauft und aufgelöst

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ¹⁾
Kommanditkapital ohne Agio	27.035.000	100,0
Agio	1.350.750	5,0
Fremdkapital brutto ²⁾	62.770.000	232,2
Fondsvolumen inklusive Agio	91.155.750	337,2

Anzahl der Objekte/Pakete	33
Anzahl der Kommanditisten	530
Beteiligungsformen	Typ A und Typ B

Objektverkauf 2007 ³⁾	Euro	Prozent ¹⁾
Anschaffungskosten Objekte ⁴⁾	81.629.870	301,9
Verkaufspreis	105.938.356	391,9
Differenz	24.308.486	90,0

Rückzahlung von Kapital und Agio	28.385.750	105,0
Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert ⁵⁾	16.258.599	60,1
Gesamtrückfluss	44.644.349	165,1

Durchschnittsertrag p. a. ⁶⁾		15,5
Durchschnittliche Laufzeit ⁶⁾	3,87 Jahre	
Steuerliches Ergebnis kumuliert	15.396.646	57,0

Erläuterungen

- 1) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2007 (27.035.000,00 Euro).
- 2) Summe der Nominaldarlehen, inklusive einer Zwischenfinanzierung über 1.000.000,00 Euro, die aufgrund des Gesamtportfolioverkaufs nicht durch ein langfristiges Bankdarlehen abgelöst wurde.
- 3) In der Gesellschafterversammlung am 28.03.2007 wurde beschlossen, den gesamten Immobilienbestand des ZBI Professional 1 zu verkaufen. Am 14.07.2007 wurden die Kaufverträge, am 07.12.2007 ein Nachtrag zu diesen Kaufverträgen beurkundet.
- 4) Gestehungskosten lt. Geschäftsbericht 2008 der ZBI Professional 1. Folgende Kosten sind enthalten: Einkaufspreis, Sanierungskosten, Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer und sonstige Gebühren) sowie Aufwendungen für Finanzierungsvermittlung, Bürgschaftsgebühren, Darlehensgebühren und Maklergebühren, welche bis 31.12.2008 bezahlt worden sind.
- 5) Die „Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert“ bestehen aus den laufenden Ausschüttungen bis zum Gesamtportfolioverkauf, den nach dem Verkauf vorgenommenen Ausschüttungen inklusive der Rückzahlung des Kommanditkapitals und des Agio und den anrechenbaren Steuern. Es sind dies die Gesamtausschüttungen an die Anleger Typ A und Typ B.
- 6) Der „Durchschnittsertrag p. a.“ wurde anhand der unter Ziffer 5 definierten „Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert“ im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 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.

ZBI Professional 2 (verkauft und aufgelöst)

Der zweite Fonds der 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 rd. 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 rd. 42 % erzielt, was einem Verkaufsfaktor von 16,37 zur Jahresnettokaltmiete (Vermietungsstand 01.12.2007) entspricht.

Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co.
Zweite Professional Immobilien Holding KG
Kleinseebacher Straße 8, 91096 Möhrendorf

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärinnen

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2004
Platzierungsphase	2004 bis 2005
Investitionsphase	2005 bis 2006
Bewirtschaftungsphase	2005 bis 2007
Objektverkauf	2007
Auflösung	30.06.2010
Fondsprofil	Bewirtschaftung deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	verkauft und aufgelöst

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ¹⁾
Kommanditkapital ohne Agio	33.363.000	100,0
Agio	1.667.150	5,0
Fremdkapital brutto ²⁾	75.856.250	227,4
Fondsvolumen inklusive Agio	110.886.400	332,4

Anzahl der Objekte/Pakete	51
Anzahl der Kommanditisten	676
Beteiligungsformen	Typ A und Typ B

Objektverkauf 2007 ³⁾	Euro	Prozent ¹⁾
Anschaffungskosten Objekte ⁴⁾	86.050.661	257,9
Verkaufspreis	122.565.807	367,4
Differenz	36.515.146	109,5

Rückzahlung von Kapital und Agio	35.030.150	105,0
Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert ⁵⁾	11.673.477	35,0
Gesamtrückfluss	46.703.627	140,0

Durchschnittsertrag p. a. ⁶⁾		14,1
Durchschnittliche Laufzeit ⁶⁾	2,48 Jahre	
Steuerliches Ergebnis kumuliert	14.459.404	43,3

Erläuterungen

- 1) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2007 (33.363.000,00 Euro).
- 2) Summe der Nominaldarlehen, inklusive einer Zwischenfinanzierung über 1.850.000,00 Euro, die aufgrund des Gesamtportfolioverkaufs nicht durch ein langfristiges Bankdarlehen abgelöst wurde.
- 3) In der Gesellschafterversammlung am 28.03.2007 wurde beschlossen, den gesamten Immobilienbestand des ZBI Professional 2 zu verkaufen. Am 14.07.2007 wurden die Kaufverträge, am 07.12.2007 ein Nachtrag zu diesen Kaufverträgen beurkundet.
- 4) Gestehungskosten lt. Geschäftsbericht 2008 der ZBI Professional 2. Folgende Kosten sind enthalten: Einkaufspreis und Sanierungskosten, welche bis 31.12.2008 bezahlt worden sind.
- 5) Die „Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert“ bestehen aus den laufenden Ausschüttungen bis zum Gesamtportfolioverkauf, den nach dem Verkauf vorgenommenen Ausschüttungen inklusive der Rückzahlung des Kommanditkapitals und des Agio und den anrechenbaren Steuern. Es sind dies die Gesamtausschüttungen an die Anleger Typ A und Typ B.
- 6) Der „Durchschnittsertrag p. a.“ wurde anhand der unter Ziffer 5 definierten „Ausschüttungen an die Kommanditisten kumuliert“ im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 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.

ZBI Professional 3

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

Der Fonds ist als investorenbestimmter Fonds konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

Unterschieden wird zwischen zwei Typen von Gesellschaftern. Gesellschafter vom Typ A sind am Gewinn und Verlust der Gesellschaft, Gesellschafter vom Typ B bis einschließlich des Jahres 2007 nur am Gewinn, ab 2008 auch am Verlust beteiligt. Gesellschafter vom Typ B erhalten einen zusätzlichen Vorausgewinn in Höhe von 1 % p. a. Auf die Gesellschafter des Typs A entfallen 15.625.000 Euro, auf jene des Typs B 45.621.000 Euro des Kommanditkapitals.

In der Gesellschafterversammlung vom 29.03.2007 wurde der Verkauf von ca. 50 % des Immobilienportfolios zum 31.12.2007 beschlossen. Die Gesellschafterversammlung vom 25.09.2013 beschloss zuletzt, die Bestandsimmobilien des Fonds zum 31.12.2013 zu veräußern. Die dann noch verbleibenden Handelsobjekte sollen im Laufe des Jahres 2014 verkauft werden.

Ausschüttungen: Die Ausschüttungen wurden bis Anfang 2009 jährlich in drei Raten mit 7,5 % p. a. ausbezahlt. Aus dem Verkaufserlös wurden im Dezember 2007/Januar 2008 50 % des Kommanditkapitals inklusive Agio von den Gesellschaftern entnommen. Ab dem Jahr 2008 erfolgen die Entnahmen auf das wirtschaftlich um 50 % reduzierte Kommanditkapital inklusive Agio. Zusätzlich wurden im Jahr 2008 2 % und 2009 2,17 % von den Gesellschaftern entnommen. Ab dem Auszahlungszeitpunkt 31.07.2009 wurden die Ausschüttungen auf 3,30 % p. a. bzw. auf 4,30 % p. a. für Gesellschafter des Typs B festgelegt.

Objekte: Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio. Zum 31.12.2012 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.392 Wohn- und 85 Gewerbeeinheiten. Per Oktober 2013 umfasste das Portfolio 1.361 Wohn- und 86 Gewerbeeinheiten. Die Einheiten befinden sich mit rd. 45 % in Berlin, 33 % in den neuen und 22 % in den alten Bundesländern (Verteilung nach Einheiten, Stand Oktober 2013).

Vermietungsstand (m²): Zum Ende des Berichtsjahres 2012 lag der Vermietungsstand bei 94,1 %. Zum 31.10.2013 betrug der Vermietungsstand 95,3 %.

Mieten pro m²: Zum Ende des Jahres 2012 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 5,49 Euro/m², zum 31.10.2013 5,62 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über die Handelsgesellschaft der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Im Jahr 2012 konnten für die Handelsobjekte Kaufvertragsabschlüsse über Abgabepreise in Höhe von rd. 2,8 Mio. Euro erreicht werden. Die im Jahr 2013 bislang abgeschlossenen Kaufverträge liegen bei einem Volumen von 4 Mio. Euro.

Sanierungen: Im Jahr 2012 wurden Sanierungen für rd. 1,4 Mio. Euro durchgeführt.

Weitere Informationen

Steuerliche Anerkennung: Die Geschäftsjahre bis einschließlich 2011 wurden vom zuständigen Finanzamt geprüft. Die Betriebsprüfung hat das dem Fonds zu Grunde liegende steuerliche Konzept nicht beanstandet. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen erfolgten keine Änderungen.



Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co.
Dritte Professional Immobilien Holding KG
Kleinseebacher Straße 8, 91096 Möhrendorf

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärinnen

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2005
Platzierungsphase	2005 bis 2006
Investitionsphase	2005 bis 2007
Bewirtschaftungsphase	ab 2006
Gestehungsfaktor¹⁾	12,03
Fondsprofil	Bewirtschaftung und Handel deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	in Bewirtschaftung; Beschluss zum Verkauf der Bestandsobjekte zum 31.12.2013

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2012 der Objekte mit Übergang von Nutzen und Lasten vor dem Stichtag.
- 2) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2012 (61.246.000 Euro). Aufgrund des Teilportfolioverkaufs zum 31.12.2007 ist ab dem Jahr 2008 von einem wirtschaftlich um 50% reduziertem Kommanditkapital inklusive Agio auszugehen.
- 3) Summe der Nominaldarlehen zum Zeitpunkt der Vollinvestition; Handelsaktivitäten bleiben unberücksichtigt, da sich diese durch Einkauf und Verkauf grundsätzlich ausgleichen sollen.
- 4) In der Gesellschafterversammlung vom 29.03.2007 wurde beschlossen, ca. 50% des Immobilienbestandes zu veräußern. Die Werte informieren über das ursprüngliche, gesamte Volumen des Fonds nach Vollinvestition.
- 5) Diese Position beinhaltet die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der für den Handel erworbenen Immobilienobjekte in Höhe von insgesamt 10.231.568 Euro sowie mit 1.211.000 Euro eine schadenersatzbedingte kostenneutrale Übernahme eines Objektes durch eine Gesellschaft der ZBI-Gruppe im Jahr 2009. Von den Verkaufserlösen entfallen 2.221.134 Euro auf den Paketverkauf von ca. 50% des Immobilienvermögens im Jahr 2007.
- 6) Diese Position enthält die Auszahlungen für den Erwerb der für den Handel bestimmten Immobilienobjekte des Umlaufvermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen dieser Handelsobjekte.
- 7) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 8) Die kumulierten Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte betreffen mit 3.804.239 Euro die schadenersatzbedingte kostenneutrale Übernahme von zwei Objekten seitens Gesellschaften der ZBI-Gruppe im Jahr 2009 sowie den Paketverkauf von ca. 50% des Immobilienvermögens im Jahr 2007, bei dem ein Verkaufserlös für die im Anlagevermögen aktivierten Objekte von 94.983.770 Euro erzielt wurde.
- 9) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb der für den Bestand erworbenen Immobilienobjekte des Anlagevermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen.
- 10) Die kumulierten Einzahlungen betreffen den Verkaufserlös eines Anteils an der ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG im Jahr 2006 in Höhe von 867.117 Euro sowie den Verkaufserlös des Wertpapierbestandes der ZBI Zentral Boden Immobilien Wertpapieranlagen GbR im Jahr 2006 in Höhe von 2.935.000 Euro.
- 11) Diese Position enthält Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren durch die ZBI Zentral Boden Immobilien Wertpapieranlagen GbR im Jahr 2005 in Höhe von 3.001.819 Euro, für den Kauf eines Anteils an der ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG im Jahr 2006 in Höhe von 820.000 Euro sowie Auszahlungen für den Erwerb weiterer Wirtschaftsgüter des Finanzanlagevermögens (Beitragsdepots für Finanzierungen über Lebensversicherungen) in Höhe von 53.232 Euro.
- 12) Es handelt sich um Vorab-Entnahmen der Gesellschafter auf zukünftig geplante Gewinne inklusive anrechenbarer Steuern. In den kumulierten Ausschüttungen ist die 50%ige Rückzahlung des Kommanditkapitals zuzüglich Agio aufgrund des Teilportfolioverkaufs zum 31.12.2007 berücksichtigt. Ab dem Jahr 2008 erfolgen die Ausschüttungen (Entnahmen) auf das wirtschaftlich um 50% reduzierte Kommanditkapital inklusive Agio.
- 13) Es handelt sich um Auszahlungen der Vorausgewinne an die Komplementärin ZBI Zentral Boden Immobilien AG gem. § 14 Gesellschaftsvertrag sowie § 9 Gesellschaftsvertrag Objekt KG, sowie um die Auszahlung der auf der Gesellschafterversammlung vom 29.03.2007 beschlossenen Haftungsvergütung für den Teilportfolioverkauf in Höhe von 2.000.000 Euro.
- 14) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 10. und 17.).
- 15) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 16) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	61.246.000	100,0
Agio	3.061.300	5,0
Fremdkapital brutto ³⁾	118.149.421	192,9
Fondsvolumen inklusive Agio ⁴⁾	182.456.721	297,9

Konsolidierte IST-Kapitalflussrechnung		Bewirtschaftungs- phase 2012		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2005 bis 2012	
		Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1.	+ Einzahlungen aus				
1.1.	Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	8.827.451	14,4	53.647.740	87,6
1.2.	Verkaufserlöse Handelsobjekte ⁵⁾	3.824.371	6,2	11.442.568	18,7
1.3.	Sonstiges	285.288	0,5	4.403.395	7,2
1.4.	Zinsen	34.687	0,1	1.231.279	2,0
2.	-/+ Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	-236.166	-0,4	-5.467.659	-8,9
3.	- Auszahlungen für				
3.1.	Immobilieninvestitionen Handelsobjekte (Umlaufvermögen) ⁶⁾	-675.409	-1,1	-20.548.805	-33,6
3.2.	Raumkosten umlagefähig	-2.929.694	-4,8	-17.930.506	-29,3
3.3.	Raumkosten nicht umlagefähig	-393.524	-0,6	-2.452.108	-4,0
3.4.	Reparaturen und Instandhaltungen	-608.882	-1,0	-3.581.995	-5,8
3.5.	Sanierungen	-737.597	-1,2	-5.649.846	-9,2
3.6.	Kosten des Vertriebs	-1.084.417	-1,8	-5.435.827	-8,9
3.7.	Verschiedene betriebliche Kosten	-515.059	-0,8	-19.039.361	-31,1
3.8.	Steuerzahlungen Kapitalgesellschaften	-243.389	-0,4	-377.453	-0,6
3.9.	Zinsen	-2.132.511	-3,5	-17.428.704	-28,5
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	839.431	1,4	2.233.756	3,6
5.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁷⁾	4.254.580	6,9	-24.953.526	-40,7
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte ⁸⁾	0	0,0	98.788.009	161,3
7.	- Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen) ⁹⁾	-2.185	0,0	-138.036.630	-225,4
8.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens ¹⁰⁾	0	0,0	3.802.117	6,2
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen ¹¹⁾	0	0,0	-3.875.051	-6,3
10.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.185	0,0	-39.321.555	-64,2
11.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0,0	64.307.300	105,0
12.	- Auszahlungen an Kommanditisten ¹²⁾	-1.296.005	-2,1	-48.216.061	-78,7
13.	- Auszahlungen an Komplementär ¹³⁾	-505.125	-0,8	-8.642.683	-14,1
14.	+ Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	6.950.000	11,3	197.685.339	322,8
15.	- Darlehenstilgungen	-10.477.114	-17,1	-139.740.594	-228,2
16.	-/+ Veränderung Kontokorrentkredite	-874	0,0	200.042	0,3
17.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.329.118	-8,7	65.593.343	107,1
18.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 10. + 17.) ¹⁴⁾	-1.076.723	-1,8	1.318.262	2,2
19.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.394.985	3,9	0	0,0
20.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode ¹⁵⁾	1.318.262	2,2	1.318.262	2,2
21.	Steuerliches Ergebnis	-422.375	-0,7	-5.604.754	-9,2
22.	Stand Darlehen 31.12.2012 ¹⁶⁾	58.144.745	94,9	58.144.745	94,9

ZBI Professional 4

Die im Jahr 2006 gegründete ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG hat ein Eigenkapital von rd. 198 Mio. Euro inklusive Agio. Sie hält Beteiligungen an 21 Objektgesellschaften und vier Handelsgesellschaften.

Wie der Vorgängerfonds ist auch der ZBI Professional 4 als investorenbestimmter Fonds konzipiert. Die Investitionsstrategie besteht darin, dass sich Anleger mittelbar am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios einerseits und an einem Immobilienhandelskonzept andererseits beteiligen.

In der Gesellschafterversammlung vom 25.09.2013 wurde die Liquidation der Fonds- und aller Beteiligungsgesellschaften zum 01.01.2014 beschlossen. Das bedeutet, dass die Fondsobjekte innerhalb der nächsten 18 Monate verwertet werden sollen.

Ausschüttungen: Die Ausschüttungen wurden bis Mitte 2008 jährlich in drei Raten mit 7 % p. a. ausbezahlt. Ab dem 30.11.2008 betragen die Ausschüttungen 4 % p. a. Mit dem Auszahlungstermin 30.11.2010 wurden die Ausschüttungen auf 5 % p. a. angehoben. Seit 30.11.2011 liegt die Ausschüttung bei 4 % p. a.

Objekte: Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio. Zum 31.12.2012 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 7.044 Wohn- und 585 Gewerbeeinheiten. Per Oktober 2013 umfasste das Portfolio 6.916 Wohn- und 579 Gewerbeeinheiten. Die Standorte befinden sich mit rd. 43 % in den neuen, 34 % in den alten Bundesländern und 23 % in Berlin (Verteilung nach Einheiten, Stand Oktober 2013).

Vermietungsstand (m²): Zum Ende des Berichtsjahres 2012 lag der Vermietungsstand bei rd. 92,8 %. Zum 31.10.2013 betrug der Vermietungsstand 93,6 %.

Mieten pro m²: Zum Ende des Jahres 2012 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 5,31 Euro/m², zum 31.10.2013 5,39 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Im Jahr 2012 konnten für die Handelsobjekte Kaufvertragsabschlüsse über Abgabepreise in Höhe von rd. 19 Mio. Euro erreicht werden. Die im Jahr 2013 bislang realisierten Verkäufe liegen bei einem Volumen von rd. 30 Mio. Euro.

Sanierungen: Im Jahr 2011 wurden Sanierungen für rd. 4,5 Mio. Euro durchgeführt

Weitere Informationen

Steuerliche Anerkennung: Die Geschäftsjahre bis einschließlich 2009 wurden vom zuständigen Finanzamt geprüft. Die Betriebsprüfung hat das dem Fonds zu Grunde liegende steuerliche Konzept nicht beanstandet. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen erfolgten keine Änderungen.



Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co.
Vierte Professional Immobilien Holding KG
Kleinseebacher Straße 8, 91096 Möhrendorf

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärinnen

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2006
Platzierungsphase	2006 bis 2007
Investitionsphase	2006 bis 2010
Bewirtschaftungsphase	ab 2007
Gestehungsfaktor ¹⁾	11,84
Fondsprofil	Bewirtschaftung und Handel deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	in Bewirtschaftung, Beschluss zur Liquidation zum 01.01.2014

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2012 der Objekte mit Übergang von Nutzen und Lasten vor dem Stichtag.
- 2) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2012 (188.810.000 Euro). Die ausstehende Einlage beträgt zum 31.12.2012 34.187 Euro.
- 3) Summe der Nominaldarlehen zum Zeitpunkt der Vollinvestition; Handelsaktivitäten bleiben unberücksichtigt, da sich diese durch Einkauf und Verkauf grundsätzlich ausgleichen sollen.
- 4) Diese Position beinhaltet die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der für den Handel erworbenen Immobilienobjekte.
- 5) Diese Position enthält die Auszahlungen für den Erwerb der für den Handel bestimmten Immobilienobjekte des Umlaufvermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen dieser Handelsobjekte.
- 6) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 7) Die kumulierten Einzahlungen aus Anlagenabgängen betreffen mit 1.231.800 Euro eine Versicherungsentschädigung im Jahr 2009 für die komplette Brandzerstörung eines Objekts in Dortmund.
- 8) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb der für den Bestand erworbenen Immobilienobjekte des Anlagevermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen.
- 9) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb von Wirtschaftsgütern des Finanzanlagevermögens (Beitragsdepots für Finanzierungen über Lebensversicherungen).
- 10) Die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen betreffen den Verkaufserlös des Jahres 2011 für die Beteiligung an der Erste ZBI Beteiligungs GmbH.
- 11) Die Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen betreffen grundsätzlich die für die stillen Reserven bezahlten Anschaffungskosten von Beteiligungen, die im sogenannten Share-Deal erworben werden. Diese betreffen die Beteiligung an der Erste ZBI Beteiligungs GmbH (1.666 Euro), an der I.F. Immobilien & Entwicklungs GmbH (759.244 Euro), an der ARCO Beteiligungsgesellschaft für Grundstücksverwaltung mbH (1.358.312 Euro) und an der AQUIS Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Neu-Karow Gewerbe KG (1 Euro).
- 12) Es handelt sich um Vorab-Entnahmen der Gesellschafter auf zukünftig geplante Gewinne inklusive anrechenbarer Steuern.
- 13) Es handelt sich um Auszahlungen der Vorausgewinne an die Komplementärin ZBI Zentral Boden Immobilien AG gem. § 14 Gesellschaftsvertrag sowie § 9 Gesellschaftsverträge Objekt KG's.
- 14) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 12. und 19.).
- 15) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 16) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	188.810.000	100,0
Agio	9.439.500	5,0
Fremdkapital brutto ³⁾	332.885.436	176,3
Fondsvolumen inklusive Agio	531.134.936	281,3

Konsolidierte IST-Kapitalflussrechnung

		Bewirtschaftungs- phase 2012		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2006 bis 2012	
		Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1.	+ Einzahlungen aus				
1.1.	Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	46.259.309	24,5	185.652.610	98,3
1.2.	Verkaufserlöse Handelsobjekte ⁴⁾	30.367.818	16,1	57.305.251	30,4
1.3.	Sonstiges	2.116.779	1,1	7.518.014	4,0
1.4.	Zinsen	97.985	0,1	2.343.845	1,2
2.	-/+ Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	-3.879.948	-2,1	-16.994.051	-9,0
3.	- Auszahlungen für				
3.1.	Immobilieninvestitionen Handelsobjekte (Umlaufvermögen) ⁵⁾	-9.430.934	-5,0	-80.891.795	-42,8
3.2.	Raumkosten umlagefähig	-15.085.288	-8,0	-60.515.157	-32,1
3.3.	Raumkosten nicht umlagefähig	-2.079.651	-1,1	-7.944.801	-4,2
3.4.	Reparaturen und Instandhaltungen	-3.778.903	-2,0	-10.017.450	-5,3
3.5.	Sanierungen	-3.370.083	-1,8	-15.711.210	-8,3
3.6.	Kosten des Vertriebs	-6.667.035	-3,5	-46.972.864	-24,9
3.7.	Verschiedene betriebliche Kosten	-2.513.650	-1,3	-23.691.493	-12,5
3.8.	Steuerzahlungen Kapitalgesellschaften	-1.738.641	-0,9	-2.487.064	-1,3
3.9.	Zinsen	-11.681.803	-6,2	-48.088.538	-25,5
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	3.895.349	2,1	12.110.696	6,4
5.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁶⁾	22.511.304	11,9	-48.384.007	-25,6
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte ⁷⁾	0	0,0	1.231.800	0,7
7.	- Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen) ⁸⁾	-1.801.128	-1,0	-376.755.891	-199,5
8.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0,0	0	0,0
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen ⁹⁾	0	0,0	-155.941	-0,1
10.	+ Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen ¹⁰⁾	0	0,0	40.000	0,0
11.	- Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen ¹¹⁾	0	0,0	-2.119.223	-1,1
12.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.801.128	-1,0	-377.759.255	-200,1
13.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	37.247	0,0	198.215.313	105,0
14.	- Auszahlungen an Kommanditisten ¹²⁾	-7.936.810	-4,2	-40.441.327	-21,4
15.	- Auszahlungen an Komplementär ¹³⁾	37.653	0,0	-15.329.305	-8,1
16.	+ Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	22.912.678	12,1	398.477.300	211,0
17.	- Darlehenstilgungen	-36.372.335	-19,3	-107.720.525	-57,1
18.	-/+ Veränderung Kontokorrentkredite	1.069.877	0,6	1.093.149	0,6
19.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.251.690	-10,7	434.294.605	230,0
20.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 12. + 19.) ¹⁴⁾	458.486	0,2	8.151.343	4,3
21.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.692.857	4,1	0	0,0
22.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode ¹⁵⁾	8.151.343	4,3	8.151.343	4,3
23.	Steuerliches Ergebnis	-1.937.154	-1,0	-50.971.345	-27,0
24.	Stand Darlehen 31.12.2012 ¹⁶⁾	290.756.775	154,0	290.756.775	154,0

ZBI Professional 5 (verkauft)

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. Der Fonds wies bei Vollinvestition ein Volumen von rd. 133 Mio. Euro auf. 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 sollen die Anleger gemäß Verkaufsbeschluss unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesellschaftsvertrages § 13 (5) je nach Anlegertyp Ergebnisse von 7,5 % p. a. (Anlegertyp „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Anlegertyp „Optimal“) erzielen. Der Fonds befindet sich in der Abwicklungsphase.

Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Fünfte Professional Immobilien Holding KG
Kleinseebacher Straße 8, 91096 Möhrendorf

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2008
Platzierungsphase	2008 bis 2010
Investitionsphase	2008 bis 2011
Bewirtschaftungsphase	ab 2009
Gestehungsfaktor ¹⁾	11,64
Fondsprofil	Bewirtschaftung deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	verkauft zum Jahresende 2012

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung der Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs am 31.12.2012.
- 2) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2012 (44.205.000 Euro). Das Kommanditkapital zuzüglich Agio wurde am 31.12.2012 an die Gesellschafter im Wege der Entnahme zurück bezahlt.
- 3) Summe der Nominaldarlehen zum Zeitpunkt der Vollinvestition.
- 4) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 5) Diese Position beinhaltet die Verkaufserlöse zum 31.12.2012.
- 6) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb der für den Bestand erworbenen Immobilienobjekte des Anlagevermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen.
- 7) Es handelt sich um die Entnahme des Kommanditkapitals zuzüglich Agio zum 31.12.2012 aus dem Verkauf der Immobilien, sowie um die Vorab-Entnahmen der Gesellschafter auf Gewinne inklusive anrechenbarer Steuern.
- 8) Es handelt sich um Auszahlungen der Vorausgewinne an die Komplementärin gem. § 14 Gesellschaftsvertrag sowie § 9 Gesellschaftsverträge Objekt KG's.
- 9) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 8. und 15.).
- 10) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 11) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	44.205.000	100,0
Agio	2.208.750	5,0
Fremdkapital brutto ³⁾	86.561.400	195,8
Fondsvolumen inklusive Agio	132.975.150	300,8

Konsolidierte IST-Kapitalflussrechnung		Bewirtschaftungs- phase 2012		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2008 bis 2012	
		Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1.	+ Einzahlungen aus				
1.1.	Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	14.271.684	32,3	32.376.738	73,2
1.2.	Sonstiges	476.621	1,1	579.951	1,3
1.3.	Zinsen	27.574	0,1	829.145	1,9
2.	-/+ Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	-14.914.123	-33,7	-15.898.681	-36,0
3.	- Auszahlungen für				
3.1.	Raumkosten umlagefähig	-5.211.202	-11,8	-12.203.355	-27,6
3.2.	Raumkosten nicht umlagefähig	-676.786	-1,5	-1.435.385	-3,2
3.3.	Reparaturen und Instandhaltungen	-1.424.878	-3,2	-2.554.749	-5,8
3.4.	Sanierungen	-671.351	-1,5	-1.655.222	-3,7
3.5.	Kosten des Vertriebs	-262.166	-0,6	-8.991.029	-20,3
3.6.	Verschiedene betriebliche Kosten	-1.000.274	-2,3	-3.571.195	-8,1
3.7.	Zinsen	-8.881.959	-20,1	-12.631.948	-28,6
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	10.298.315	23,3	12.123.304	27,4
5.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁴⁾	-7.968.545	-18,0	-13.032.426	-29,5
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte ⁵⁾	147.100.000	332,8	147.100.000	332,8
7.	- Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen) ⁶⁾	-1.854.694	-4,2	-115.973.309	-262,4
8.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	145.245.306	328,6	31.126.691	70,4
9.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	134.999	0,3	46.413.750	105,0
10.	- Auszahlungen an Kommanditisten ⁷⁾	-48.026.114	-108,6	-50.882.203	-115,1
11.	- Auszahlungen an Komplementär ⁸⁾	-593.484	-1,3	-3.972.197	-9,0
12.	+ Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	900.000	2,0	85.701.400	193,9
13.	- Darlehenstilgungen	-26.216.245	-59,3	-27.740.331	-62,8
14.	-/+ Veränderung Kontokorrentkredite	37	0,0	37	0,0
15.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-73.800.807	-167,0	49.520.456	112,0
16.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 8. + 15.) ⁹⁾	63.475.954	143,6	67.614.721	153,0
17.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.138.767	9,4	0	0,0
18.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode ¹⁰⁾	67.614.721	153,0	67.614.721	153,0
19.	Steuerliches Ergebnis	18.913.753	42,8	10.510.389	23,8
20.	Stand Darlehen 31.12.2012 ¹¹⁾	57.961.069	131,1	57.961.069	131,1

ZBI Professional 6

Die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG wurde Anfang des Jahres 2010 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von rd. 58 Mio. Euro inklusive Agio und hält Beteiligungen an vier Bestandsobjektgesellschaften und zwei Handelsgesellschaften.

Wie die Vorgängerfonds ist auch der ZBI Professional 6 als investorenbestimmter Fonds konzipiert. 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 7,5 % p. a. zu verzinsen. Darüber hinausgehende Gewinne werden zwischen den Gesellschaftern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt.

Ausschüttungen: Die Ausschüttungen werden jährlich in zwei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Zum Ausschüttungstermin 30.11.2010 erfolgte die erste Ausschüttung in Höhe von 3 % p. a. Zum 30.11.2011 wurden die Ausschüttungen prospektgemäß auf 4 % p. a. und seit 31.05.2012 auf 5 % p. a. erhöht.

Objekte: Die Investitionsphase des ZBI Professional 6 wurde im Sommer 2012 abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2012 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.559 Wohn- und 65 Gewerbeeinheiten. Per Oktober 2013 umfasste das Portfolio 2.337 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten. Die Standorte befinden sich mit rd. 54 % in den alten, 25 % in Berlin und 21 % in den neuen Bundesländern (Verteilung nach Einheiten, Stand Oktober 2013).

Vermietungsstand (m²): Zum 31.12.2012 betrug der Vermietungsstand 86 %. Der aktuelle Vermietungsstand per Oktober 2013 liegt bei 90,1 %.

Mieten pro m²: Zum 31.12.2012 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 4,87 Euro/m², zum 31.10.2013 4,92 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2012 abgeschlossenen Kaufverträge beliefen sich auf ein Volumen in Höhe von über rd. 8 Mio. Euro. Die im Jahr 2013 getätigten Verkäufe belaufen sich bislang auf rd. 6,5 Mio. Euro.

Sanierungen: Im Jahr 2012 wurden Sanierungen für rd. 3,3 Mio. Euro durchgeführt.

Weitere Informationen

Steuerliche Anerkennung: Bezüglich der Vorgängerfonds ZBI Professional 1 bis 4 wurden in den abgeschlossenen Betriebsprüfungen (ZBI Professional 1 und 2 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007, ZBI Professional 3 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2011 und ZBI Professional 4 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2009) die steuerlichen Konzepte der jeweiligen Fonds nicht beanstandet. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen erfolgten keine Änderungen.



Kottner Straße
Kottner Straße

Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Sechste Professional Immobilien Holding KG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2010
Platzierungsphase	2010 bis 2011
Investitionsphase	2010 bis 2012
Bewirtschaftungsphase	ab 2010
Gestehungsfaktor¹⁾	11,04
Fondsprofil	Bewirtschaftung und Handel deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	in Bewirtschaftung

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2012 der Objekte mit Übergang von Nutzen und Lasten vor dem Stichtag.
- 2) Darstellung in Prozent vom Kommanditkapital ohne Agio per 31.12.2012 (55.295.000 Euro). Die eingeforderte, noch ausstehende Einlage betrug zum 31.12.2012 8.350 Euro.
- 3) Summe der Nominaldarlehen zum Zeitpunkt der Vollinvestition; Handelsaktivitäten bleiben unberücksichtigt, da sich diese durch Einkauf und Verkauf grundsätzlich ausgleichen sollen. Bei den Nominaldarlehen sind 2.737.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen der KWG berücksichtigt, die bislang noch nicht beantragt sind. Die insgesamt benötigten Darlehen für die Sanierungsmaßnahmen der KWG betragen 5.000.000 Euro, welche nur in Höhe des Kapitalanteils von 94% berücksichtigt wurden.
- 4) Die Position beinhaltet die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der für den Handel erworbenen Immobilienobjekte.
- 5) Diese Position enthält die Auszahlungen für den Erwerb der für den Handel bestimmten Immobilienobjekte des Umlaufvermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen dieser Handelsobjekte.
- 6) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 7) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb der für den Bestand erworbenen Immobilienobjekte des Anlagevermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen.
- 8) Die Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen betreffen die im Jahr 2011 für den mit Nutzen/Lasten Übergang im Jahr 2012 erfolgten Erwerb von 94% der Anteile an der Kronacher Wohnungsbaugesellschaft mbH angefallenen Erwerbsnebenkosten in Höhe von 888.168 Euro.
- 9) Es handelt sich um Vorab-Entnahmen der Gesellschafter auf zukünftig geplante Gewinne inklusive anrechenbarer Steuern.
- 10) Es handelt sich um Auszahlungen der Vorausgewinne an die Komplementärin gem. § 14 Gesellschaftsvertrag sowie § 9 Gesellschaftsverträge Objekt KG's.
- 11) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 12. und 19.).
- 12) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 13) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	55.295.000	100,0
Agio	2.763.750	5,0
Fremdkapital brutto ³⁾	94.647.291	171,2
Fondsvolumen inklusive Agio	152.706.041	276,2

Konsolidierte IST-Kapitalflussrechnung		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2012		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2010 bis 2012	
		Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1.	+ Einzahlungen aus				
1.1.	Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	11.082.063	20,0	13.938.220	25,2
1.2.	Verkaufserlöse Handelsobjekte ⁴⁾	10.775.778	19,5	20.889.938	37,8
1.3.	Sonstiges	2.440.034	4,4	2.440.160	4,4
1.4.	Zinsen	355.317	0,6	529.348	1,0
2.	-/+ Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	7.822.708	14,1	-2.661.362	-4,8
3.	- Auszahlungen für				
3.1.	Immobilieninvestitionen Handelsobjekte (Umlaufvermögen) ⁵⁾	-20.816.218	-37,6	-41.306.980	-74,7
3.2.	Raumkosten umlagefähig	-3.967.962	-7,2	-4.652.265	-8,4
3.3.	Raumkosten nicht umlagefähig	-529.859	-1,0	-640.728	-1,2
3.4.	Reparaturen und Instandhaltungen	-1.321.132	-2,4	-1.436.884	-2,6
3.5.	Sanierungen	-2.172.944	-3,9	-2.240.669	-4,1
3.6.	Kosten des Vertriebs	-3.175.802	-5,7	-14.908.492	-27,0
3.7.	Verschiedene betriebliche Kosten	-1.732.099	-3,1	-3.384.397	-6,1
3.8.	Steuerzahlungen Kapitalgesellschaften	-1.345.392	-2,4	-1.670.287	-3,0
3.9.	Zinsen	-2.178.841	-3,9	-2.598.232	-4,7
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	1.822.907	3,3	6.076.352	11,0
5.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁶⁾	-2.941.442	-5,3	-31.626.278	-57,2
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte	311.915	0,6	311.915	0,6
7.	- Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen) ⁷⁾	-42.566.406	-77,0	-96.575.114	-174,7
8.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0,0	0	0,0
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-196	0,0	-196	0,0
10.	+ Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	0,0	0	0,0
11.	- Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen ⁸⁾	0	0,0	-888.168	-1,6
12.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.254.687	-76,4	-97.151.563	-175,7
13.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.055.950	1,9	58.050.400	105,0
14.	- Auszahlungen an Kommanditisten ⁹⁾	-2.881.168	-5,2	-3.915.641	-7,1
15.	- Auszahlungen an Komplementär ¹⁰⁾	1.593	0,0	-82.534	-0,1
16.	+ Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	57.749.117	104,4	94.844.669	171,5
17.	- Darlehenstilgungen	-13.031.576	-23,6	-16.588.597	-30,0
18.	-/+ Veränderung Kontokorrentkredite	193	0,0	205	0,0
19.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	42.894.109	77,6	132.308.502	239,3
20.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 12. + 19.) ¹¹⁾	-2.302.020	-4,2	3.530.661	6,4
21.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.832.681	10,5	0	0,0
22.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode ¹²⁾	3.530.661	6,4	3.530.661	6,4
23.	Steuerliches Ergebnis	-1.731.132	-3,1	-8.870.547	-16,0
24.	Stand Darlehen 31.12.2012 ¹³⁾	78.256.073	141,5	78.256.073	141,5

ZBI Professional 7

Die im Sommer 2011 gegründete ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG hat bis Ende 2012 ein Eigenkapital von rd. 85,2 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben und hält Beteiligungen an fünf Bestandsobjektgesellschaften, einer Handelsgesellschaft und zwei weiteren Gesellschaften, welche aktuell sowohl Bestands- als auch Handelsimmobilien besitzen. Eine dieser Gesellschaften hält neben ihrem Immobilienbestand auch die Mehrheitsbeteiligung an zehn Luxemburger Gesellschaften, die wiederum Immobilien besitzen.

Wie alle Fonds der Professional Linie ist auch der ZBI Professional 7 als investorenbestimmter Fonds konzipiert. 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 7,5 % p. a. zu verzinsen. Darüber hinausgehende Gewinne werden zwischen den Gesellschaftern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt.

Ausschüttungen: Die Ausschüttungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Zum Ausschüttungstermin 31.03.2012 erfolgte die erste Ausschüttung in Höhe von 4 % p. a. Zu den folgenden Ausschüttungsterminen wurden prospektgemäß Ausschüttungen in gleicher Höhe bezahlt.

Objekte: Der Fonds befand sich in den Jahren 2012 und 2013 in der Investitionsphase. Zum 31.12.2012 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 746 Wohn- und 75 Gewerbeeinheiten. Per Oktober 2013 umfasste das Portfolio 1.907 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten. Die Standorte befinden sich mit rd. 48 % in Berlin, rd. 34 % in den neuen und rd. 18 % in den alten Bundesländern (Verteilung nach Einheiten, Stand Oktober 2013).

Vermietungsstand (m²): Zum 31.12.2012 betrug der Vermietungsstand 94,3 %. Der aktuelle Vermietungsstand per Oktober 2013 liegt bei 95,5 %.

Mieten pro m²: Zum 31.12.2012 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 5,33 Euro/m², zum 31.10.2013 5,65 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Aus dem Handelsbereich des ZBI Professional 7 wurden im Jahr 2012 Objekte mit einem Volumen in Höhe von 4,1 Mio. Euro und bislang im Jahr 2013 rd. 16,5 Mio. Euro veräußert.

Weitere Informationen

Steuerliche Anerkennung: Bezüglich der Vorgängerfonds ZBI Professional 1 bis 4 wurden in den abgeschlossenen Betriebsprüfungen (ZBI Professional 1 und 2 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007, ZBI Professional 3 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2011 und ZBI Professional 4 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2009) die steuerlichen Konzepte der jeweiligen Fonds nicht beanstandet. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen erfolgten keine Änderungen.



Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Siebte Professional Immobilien Holding KG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärin

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr

2011

Platzierungsphase

2011 bis 03.2013

Investitionsphase

seit 2012

Bewirtschaftungsphase

seit 2012

Gestehungsfaktor ¹⁾

13,17

Fondsprofil

Bewirtschaftung und Handel
deutscher Immobilien,
investorenbestimmter Fonds.

Fondsstatus

in Investition und
in Bewirtschaftung

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2012 der Objekte mit Übergang von Nutzen und Lasten vor dem Stichtag.
- 2) Darstellung in Prozent vom gezeichneten Kommanditkapital per 08.10.2013 ohne Agio (81.197.000 Euro). Zum Bilanzstichtag 31.12.2012 lag das Kommanditkapital ohne Agio bei 74.305.000 Euro. Die ausstehende Einlage betrug zum 31.12.2012 36.788.300 Euro.
- 3) Bei den Angaben zum Kommanditkapital und Agio handelt es sich um das bis Zeichnungsschluss gezeichnete Kapital. Beim Fremdkapital brutto handelt es sich um die Summe der anteiligen abgeschlossenen Fremdfinanzierungen für Immobilieninvestitionen (Stand 12/2013).
- 4) Diese Position enthält die Auszahlungen für den Erwerb der für den Handel bestimmten Immobilienobjekte des Umlaufvermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen diese Handelsobjekte.
- 5) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 6) Diese Position enthält Auszahlungen für den Erwerb der für den Bestand erworbenen Immobilienobjekte des Anlagevermögens sowie Auszahlungen für zu aktivierende Sanierungen.
- 7) Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen betreffen Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen von 10 Gesellschaften luxemburgischen Rechts (Société à responsabilité limitée), sogenannter „Phoenix Share Deal“.
- 8) Es handelt sich um Vorab-Entnahmen der Gesellschafter auf zukünftig geplante Gewinne inklusive anrechenbarer Steuern.
- 9) Es handelt sich um Auszahlungen der Vorausgewinne an die Komplementärin gem. § 14 Gesellschaftsvertrag sowie § 9 Gesellschaftsverträge Objekt KG's.
- 10) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 10. und 17.).
- 11) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 12) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital ³⁾	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	81.197.000	100,0
Agio	4.059.350	5,0
Fremdkapital brutto	109.588.287	135,0
Fondsvolumen inklusive Agio	194.844.637	240,0

Konsolidierte IST-Kapitalflussrechnung		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2012		Investitions- und Bewirt- schaftungsphase 2011 bis 2012	
		Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1.	+ Einzahlungen aus				
1.1.	Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	466.804	0,6	466.804	0,6
1.2.	Verkaufserlöse Handelsobjekte	0	0,0	0	0,0
1.3.	Sonstiges	6.626	0,0	6.626	0,0
1.4.	Zinsen	79.404	0,1	79.404	0,1
2.	-/+ Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	-4.313.487	-5,3	-4.321.897	-5,3
3.	- Auszahlungen für				
3.1.	Immobilieninvestitionen Handelsobjekte (Umlaufvermögen) ⁴⁾	-2.438.900	-3,0	-2.438.900	-3,0
3.2.	Raumkosten umlagefähig	-96.924	-0,1	-96.924	-0,1
3.3.	Raumkosten nicht umlagefähig	-17.106	0,0	-17.106	0,0
3.4.	Reparaturen und Instandhaltungen	-57.741	-0,1	-57.741	-0,1
3.5.	Sanierungen	0	0,0	0	0,0
3.6.	Kosten des Vertriebs	-12.495.175	-15,4	-13.515.438	-16,6
3.7.	Verschiedene betriebliche Kosten	-1.348.497	-1,7	-1.433.407	-1,8
3.8.	Steuerzahlungen Kapitalgesellschaften	-41	0,0	-41	0,0
3.9.	Zinsen	-123.387	-0,2	-124.232	-0,2
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	14.706.552	18,1	15.558.893	19,2
5.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁴⁾	-5.631.872	-6,9	-5.893.959	-7,3
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte	0	0,0	0	0,0
7.	- Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen) ⁶⁾	-73.121.672	-90,0	-73.121.672	-90,0
8.	- Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0,0	0	0,0
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen ⁷⁾	-233.375	-0,3	-233.375	-0,3
10.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-73.355.047	-90,3	-73.355.047	-90,3
11.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	39.724.500	48,9	41.231.450	50,8
12.	- Auszahlungen an Kommanditisten ⁸⁾	-141.313	-0,2	-141.313	-0,2
13.	- Auszahlungen an Komplementär ⁹⁾	-1.200	0,0	-1.200	0,0
14.	+ Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	47.145.505	58,1	47.195.505	58,1
15.	- Darlehenstilgungen	-50.000	-0,1	-50.000	-0,1
16.	-/+ Veränderung Kontokorrentkredite	0	0,0	0	0,0
17.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	86.677.492	106,7	88.234.442	108,7
18.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 10. + 17.) ¹⁰⁾	7.690.573	9,5	8.985.436	11,1
19.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.294.863	1,6	0	0,0
20.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode ¹¹⁾	8.985.436	11,1	8.985.436	11,1
21.	Steuerliches Ergebnis	-8.745.074	-10,8	-9.466.600	-11,7
22.	Stand Darlehen 31.12.2012 ¹²⁾	47.145.505	58,1	47.145.505	58,1

ZBI Professional 8

Der achte Fonds der Professional Linie, die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG, wurde im Oktober 2012 gegründet und hat bis Ende November 2013 ein Eigenkapital von rd. 30,7 Mio. Euro inklusive Agio eingeworben. Die Fondsgesellschaft hält derzeit Beteiligungen an zwei Bestandsobjektgesellschaften und einer Handelsgesellschaft, welche wiederum an einer weiteren Gesellschaft beteiligt ist, die eine Wohnanlage besitzt.

Auch dem ZBI Professional 8 liegt der Gedanke des investorenbestimmten Fonds zugrunde. 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 7,5 % p. a. zu verzinsen. Darüber hinausgehende Gewinne werden zwischen den Gesellschaftern und der ZBI Gruppe hälftig geteilt.

Ausschüttungen: Die Ausschüttungen werden jährlich in drei Raten an die Gesellschafter ausbezahlt. Zum Ausschüttungstermin 31.07.2013 erfolgte die erste Ausschüttung in Höhe von 4 % p. a. Zum folgenden Ausschüttungstermin wurde prospektgemäß die Ausschüttung in gleicher Höhe bezahlt.

Objekte: Der Fonds befindet sich in der Investitionsphase. Per Oktober 2013 umfasste das Portfolio 155 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Die Objekte befinden sich alle in Berlin. Desweiteren wurde über ein weiteres Paket von vier Objekten mit 52 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in Erfurt ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Vermietungsstand (m²): Per Oktober 2013 betrug der Vermietungsstand 96,7 %.

Mieten pro m²: Zum 31.10.2013 betrug die Durchschnittsmiete bezogen auf die Wohnfläche 6,56 Euro/m².

Handel: Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von zeitnah veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 8 hat bislang noch kein Handelsobjekt veräußert.

Weitere Informationen

Steuerliche Anerkennung: Bezüglich der Vorgängerfonds ZBI Professional 1 bis 4 wurden in den abgeschlossenen Betriebsprüfungen (ZBI Professional 1 und 2 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007, ZBI Professional 3 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2011 und ZBI Professional 4 bis einschließlich des Geschäftsjahres 2009) die steuerlichen Konzepte der jeweiligen Fonds nicht beanstandet. Bei den Gesellschaftern zugewiesenen steuerlichen Ergebnissen erfolgten keine Änderungen.



ZOSSENER STRASSE 30

Plakat-Werbung!

JETZT ONLINE
GESTALTEN
UND
NUTZEN

123-Plakat.de

Fondsgesellschaft

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Achte Professional Immobilien Holding KG
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Wesentliche Vertragspartner

Komplementärin

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Treuhänderin

Erlanger Consulting GmbH
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

Fondsverwalterin

ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Emissionsjahr	2013
Platzierungsphase	seit 03.2013
Investitionsphase	seit 2013
Bewirtschaftungsphase	seit 2013
Gestehungsfaktor ¹⁾	./.
Fondsprofil	Bewirtschaftung und Handel deutscher Immobilien, investorenbestimmter Fonds
Fondsstatus	in Platzierung und Investition

Erläuterungen

- 1) Der Gestehungsfaktor berechnet sich gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2012. Zu diesem Zeitpunkt ist bei noch keinem Objekt Nutzen und Lasten übergegangen, so dass keine Angabe zu diesem Stichtag erfolgen kann.
- 2) Darstellung in Prozent vom geplanten Kommanditkapital ohne Agio gemäß Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2013 (30.000.000 Euro). Zum Bilanzstichtag 31.12.2012 war lediglich das Kommanditkapital der Gründungskommanditistin Erlanger Consulting GmbH in Höhe von 10.000 Euro gezeichnet und eingezahlt. Zum Stichtag 19.11.2013 lag das gezeichnete Kommanditkapital ohne Agio bei 28.031.000 Euro.
- 3) Bei den Angaben zum Kommanditkapital und Agio handelt es sich um das geplante gezeichnete Kapital. Beim Fremdkapital brutto handelt es sich um die geplanten Fremdfinanzierungen für Immobilieninvestitionen, jeweils entsprechend dem Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2013.
- 4) Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ermittelt sich aus den Positionen der Gewinn- und Verlustverrechnung, jeweils korrigiert um die Veränderungen der zugehörigen Bilanzpositionen (vgl. 2. und 4.) der konsolidierten Bilanz und um liquiditätsneutrale Buchungspositionen.
- 5) Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ermittelt sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit (vgl. 5., 8. und 15.).
- 6) Unter der Position versteht man die Guthaben bei Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag.
- 7) Es handelt sich um den Stand der Darlehen zum Stichtag 31.12.2012 ohne Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten und ohne Kontokorrentkredite.

Fondsvolumen Eigenkapital/Fremdkapital ³⁾	Euro	Prozent ²⁾
Kommanditkapital ohne Agio	30.000.000	100,0
Agio	1.499.500	5,0
Fremdkapital brutto	26.500.000	88,3
Fondsvolumen inklusive Agio	57.999.500	193,3

	Emmissionsphase 15.10.-31.12.2012		Emmissionsphase 15.10.-31.12.2012	
	Euro	Prozent ²⁾	Euro	Prozent ²⁾
1. + Einzahlungen aus				
1.1. Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten	0	0,0	0	0,0
1.2. Verkaufserlöse Handelsobjekte (Umlaufvermögen)	0	0,0	0	0,0
1.3. Sonstiges	0	0,0	0	0,0
1.4. Zinsen	0	0,0	0	0,0
2. +/- Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstige Aktiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	0	0,0	0	0,0
3. - Auszahlungen für				
3.1. Immobilieninvestitionen Handelsobjekte (Umlaufvermögen)	0	0,0	0	0,0
3.2. Raumkosten umlagefähig	0	0,0	0	0,0
3.3. Raumkosten nicht umlagefähig	0	0,0	0	0,0
3.4. Reparaturen und Instandhaltungen	0	0,0	0	0,0
3.5. Sanierungen	0	0,0	0	0,0
3.6. Kosten des Vertriebs	0	0,0	0	0,0
3.7. Verschiedene betriebliche Kosten	-6.550	0,0	-6.550	0,0
3.8. Steuerzahlungen Handels GmbH	0	0,0	0	0,0
3.9. Zinsen	0	0,0	0	0,0
4. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten, Rückstellungen, sonstige Passiva und Korrektur liquiditätsneutraler Buchungspositionen	31.516	0,1	31.516	0,1
5. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁴⁾	24.966	0,1	24.966	0,1
6. + Einzahlungen aus Anlagenabgängen Bestandsobjekte	0	0,0	0	0,0
7. - Auszahlungen für Investitionen in Bestandsobjekte (Anlagevermögen)	0	0,0	0	0,0
8. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0,0	0	0,0
9. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	10.000	0,0	10.000	0,0
10. - Auszahlungen an Kommanditisten	0	0,0	0	0,0
11. - Auszahlungen an Komplementär	0	0,0	0	0,0
12. + Einzahlungen aus Darlehensauszahlungen	0	0,0	0	0,0
13. - Darlehenstilgungen	0	0,0	0	0,0
14. +/- Veränderung Kontokorrentkredite	12	0,0	12	0,0
15. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.012	0,0	10.012	0,0
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (5. + 8. + 15.) ⁵⁾	34.978	0,1	34.978	0,1
17. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0	0,0	0	0,0
18. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode ⁶⁾	34.978	0,1	34.978	0,1
19. Steuerliches Ergebnis	-5.150	0,0	-5.150	0,0
20. Stand Darlehen 31.12.2012 ⁷⁾	0	0,0	0	0,0

Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Auftrag und Auftragsdurchführung

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG, die ZBI Fondsverwaltungs GmbH und die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, vertreten jeweils durch die Geschäftsführung, haben die

Treuhand GmbH Franken

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

am 01.10.2013 beauftragt, die Leistungsbilanz 2012 einer prüferischen Durchsicht zu unterziehen. Der Prüfungsauftrag beinhaltet lediglich die prüferische Durchsicht der Angaben auf den Seiten 21, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44 und 45 dieser Leistungsbilanz. Art und Umfang unserer prüferischen Durchsicht richteten sich in analoger Anwendung nach den Grundsätzen von prüferischen Durchsichten, wie sie im PS 900 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. niedergelegt sind. Unsere prüferische Durchsicht haben wir in den Geschäftsräumen der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe und in unseren Büroräumen vorgenommen. Diese fand in den Monaten Oktober bis Dezember 2013 – mit Unterbrechungen – statt.

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen befanden sich in prüfungsbereitem Zustand. Erbetene Aufklärungen und Nachweise wurden uns bereitwillig erteilt. Die berufsübliche „Vollständigkeitserklärung“ haben wir erhalten und zu unseren Arbeitsunterlagen genommen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 01.01.2002 maßgebend, welche dem Auftraggeber übermittelt worden sind und welche unter www.schorrpartner.de (Impressum) und in unseren Geschäftsräumen zu üblichen Bürozeiten eingesehen werden können. Das Datum der Übermittlung haben wir in unseren Unterlagen dokumentiert.

Bescheinigung

Wir haben die Leistungsbilanz 2012 der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, der ZBI Fondsverwaltungs GmbH und der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Erstellung der Leistungsbilanz liegt in der Verantwortung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, der ZBI Fondsverwaltungs GmbH und der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu den Angaben auf den Seiten 21, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44 und 45 der Leistungsbilanz auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben. Wir haben die prüferische Durchsicht der auftragsgegenständlichen Leistungsbilanzseiten unter analoger Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass die auftragsgegenständlichen Leistungsbilanzseiten in wesentlichen Belangen den tatsächlichen Gegebenheiten widersprechen. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Vollprüfung erreichbare Sicherheit.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Angaben auf den Seiten 21, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44 und 45 der Leistungsbilanz in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten aufgestellt worden sind.

Erlangen, den 16.12.2013

**Treuhand GmbH Franken
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Matthias Kasanmascheff

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Wirtschaftsprüfer

Glossar

Agio

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

Ausschüttungen/Entnahmen

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden regelmäßig an die Anleger im Verhältnis ihrer Kommanditeinlage ausgezahlt. 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.

Finanzmittelfonds

(betrifft die laufenden Fonds ZBI Professional 3 bis 7)

Bei dem Finanzmittelfonds handelt es sich um die Guthaben auf Girokonten bei Kreditinstituten. Möglicherweise zum Bilanzstichtag in Anspruch genommene Kontokorrentlinien sind nicht berücksichtigt.

Fondsvolumen

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.

Fremdkapital

Dabei handelt es sich um die Summe aller Nominaldarlehen zum Zeitpunkt der Vollinvestition.

Gesamtrückfluss (betrifft nur die aufgelösten Fonds ZBI Professional 1 und 2)

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

Immobilienhandel

Mit Ausnahme des ZBI Professional 5 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.

Investorenbestimmter Fonds

Die Entscheidung, welche Immobilien angekauft werden, treffen ausschließlich die Anleger oder ein durch sie gewählter Beirat. Damit sind die ZBI Professional Fonds investorenbestimmt.

Kommanditist

Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter (z. B. Anleger eines Fonds) einer Kommanditgesellschaft. Die Haftung des Kommanditisten ist gegenüber Gläubigern der Gesellschaft grundsätzlich auf die von ihm geleistete und im Handelsregister eingetragene Einlage begrenzt. Bei den ZBI Professional Fonds sind 10 % des Kommanditkapitals als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Kommanditkapital

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

Komplementär

Der Komplementär ist der persönlich haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist nicht auf die eingezahlte Einlage begrenzt, sondern umfasst sein gesamtes Vermögen. Der Komplementär ist in der Regel geschäftsführungs- und vertretungsbefugt.

Mieteinnahmen inklusive Nebenkosten (betrifft die laufenden Fonds ZBI Professional 3 bis 7)

Es wird die Jahresnettomiete inklusive Nebenkosten gemäß der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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.

Sonstige Einnahmen

(betrifft die laufenden Fonds ZBI Professional 3 bis 7)

Diese Position enthält als wesentlichen Posten die Zinseinnahmen des jeweiligen Fonds. Darüber hinaus werden in dieser, sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergebenden Position, unter anderem auch Versicherungsentschädigungen ausgewiesen.

Steuerliches Ergebnis

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

Stichtag

(betrifft die laufenden Fonds ZBI Professional 3 bis 7)

Für alle Werte gilt der Stichtag 31.12.2011, 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.

Treuhänderin

Die Treuhänderin fungiert als Treuhandkommanditist und hält als rechtlicher Inhaber (Gesellschafter) den Anteil an der Fondsgesellschaft für den Treugeber (Anleger) auf dessen Rechnung. Die Rechtsbeziehung zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber ist im Treuhandvertrag geregelt.

Veränderung des Finanzmittelbestandes (betrifft die laufenden Fonds ZBI Professional 3 bis 7)

Das Liquiditätsergebnis wird ausgewiesen als zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des jeweiligen Betrachtungszeitraums. Es ermittelt sich aus dem Saldo Einnahmen-/Ausgaben-Überschuss und dem Überschuss aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Verkaufspreis (betrifft nur die aufgelösten Fonds ZBI Professional 1 und 2)

Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios lt. Kaufvertrag vom 14.07.2007 mit Nachtrag vom 07.12.2007.

Zweitmarkt

Die Beteiligung an einem Geschlossenen Immobilienfonds ist in der Regel an eine bestimmte, im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelte Laufzeit gebunden. Im Gegensatz zu anderen Kapitalanlagen existiert kein öffentlicher Markt mit Tageskursen. Der Zweitmarkthandel für Anteile an den ZBI Professional Fonds ist über verschiedene Plattformen möglich.

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-0

Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09-1200

E-Mail: info@zbi-ag.de

www.zbi-ag.de