

# ZBI PROFESSIONAL 10

## INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

### 10 Gründe für den ZBI PROFESSIONAL 10

#### 1. Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

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

#### 2. Ihr Partner

Die ZBI Fondsmanagement AG ist der ausgewiesene Spezialist für Ihre Sachwertanlage „Deutsche Wohnimmobilie“. Gemeinsam mit der ZBI Gruppe deckt sie das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen ab. Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz (Performance Bericht 2014)\*. Von 10 aufgelegten Fonds der PROFESSIONAL Reihe wurden bereits 5 verkauft. Aktuell bewirtschaftet die ZBI rund 18.000 Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei ca. 1,6 Mrd. Euro.

#### 3. Breite Streuung

Der ZBI PROFESSIONAL 10 investiert in Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Metropolregionen. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen für Sie erhöht werden.

#### 4. Rendite-Bestandteile (Prognose)

Während der Fondslaufzeit:

- prognostizierte Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3,00 % p. a. (2016) bis auf 5,00 % p. a. ansteigend (01.01.2022)

Nach Auflösung des Fonds (soweit ausreichende Gewinne erzielt werden):

- Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung bis auf 6,00 % p. a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2017
- Gesamtmittlerückfluss von 167,70 %, entspricht einem durchschnittlichen Ertrag vor Steuern von 6,83 % p. a. (Prognose)
- Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

#### 5. Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger muss am Ende der Fondslaufzeit die von ihm geleistete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (6,00 % ab 01.01.2017) zurückerhalten, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

#### 6. Rückerstattung des Ausgabeaufschlags

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

#### 7. Als Anleger beraten Sie mit

Die Anleger bzw. der Anlegerausschuss beraten die ZBI Fondsmanagement AG (KVG) beim Einkauf der Fondsimmobiliën und geben mit ihrem Votum eine Auswahlempfehlung ab.

#### 8. Mehrfachzeichner

Die bisherigen Anleger sind mit den ZBI PROFESSIONAL Fonds sehr zufrieden, so dass sie sich oft an den Nachfolgefonds beteiligen. So stieg die Wiederanlagequote von Fonds zu Fonds kontinuierlich auf über 60 %, bezogen auf das Kommanditkapital.

#### 9. Performance Bericht

Anleger, die sich an den bisher fünf verkauften Fonds der ZBI PROFESSIONAL Reihe beteiligt haben, konnten sich an einer attraktiven Gesamttrendite erfreuen.\*

#### 10. Ausgezeichnete Leistung

Managementseriosität, Leistungen und Produkte der ZBI Gruppe wurden mehrfach ausgezeichnet.



\* Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch die sich aus einem derartigen Investment ergebenden Risiken (umstehend). Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

## ZBI PROFESSIONAL 10 im Überblick

<b>Fondsgesellschaft:</b>	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI PROFESSIONAL 10)
<b>Mindestbeteiligung:</b>	Grundsätzlich 25.000 Euro zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag
<b>Prognostizierte Auszahlungen:</b>	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2016, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
<b>Auszahlungstermine:</b>	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
<b>Finanzierungsquote:</b>	max. 60 % des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft
<b>Fondslaufzeit:</b>	Grundsätzlich bis zum Ende des 6. Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase
<b>Kommanditkapital:</b>	40 Mio. Euro (plangemäß)
<b>Steuerliche Einkunftsart:</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*:</b>	167,70 %; entspricht 6,83 % p. a. durchschnittlichen Ertrag vor Steuern (Prognose)

Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

### Risikohinweise

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

### Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiterer, marktpreisbestimmender Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können.

Das Kapital des Investmentvermögens – und damit der Investoren – ist unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs (mittelbar oder unmittelbar) grundsätzlich langfristig gebunden. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung des Anlegers ist ausgeschlossen. Es besteht kein geregelter Markt zum Verkauf der Beteiligung, der mit börsengehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre. Der Investor wird über das Investmentvermögen anteilig, entsprechend seiner jeweiligen Beteiligungsquote, mittelbar Eigentümer der Mietobjekte (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb bzw. -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

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

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

### Finanzierungsrisiken

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

### Platzierungsrisiko

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

### Risiko abweichender Planprognose

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne

### Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Information insbesondere zur Struktur und den Risiken der Beteiligung enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufunterlagen“). Für den Beitritt zu der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („Investmentvermögen“) sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich.

Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z.B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z.B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen).

Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Vertriebs AG, Goethestraße 23, 91054 Erlangen, oder unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) bzw. bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

### Eingeschränkte Verfügbarkeit

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

### Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten

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

### Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.