

Werte in Wohnen

ZBI WohnWert 1

Werbemitteilung

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



Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

Das Wichtigste in Kürze

MERKMALE DER ZBI FONDS

1. STABILE VERMÖGENSKLASSE WOHNIMMOBILIEN

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als stabile Vermögensanlage. Ein umsatzstarker Markt, der regelmäßige Cash-Flow aus den Mieteinnahmen und die Wertschöpfungspotentiale zeichnen diese Anlageklasse aus.*

2. DIE ZBI GRUPPE – DER SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

Die ZBI Gruppe bietet das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen an. Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz (Performance-Bericht 2016)*. Aktuell verwaltet sie über 26.500 Wohn- und Geschäftseinheiten (Stand 8/2017), das aufgelegte Investmentvermögen liegt bei ca. 1,98 Mrd. Euro (Stand 6/2017).

3. BREITE STREUUNG

Die Diversifikation des Vermögens ist eine wichtige Regel bei der Geldanlage. Die ZBI Fonds investieren in eine Vielzahl von Wohnimmobilien in verschiedenen Ballungszentren. Durch eine breitere Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen mögliche Ausfallrisiken verringert und dadurch die Ertragschancen für Sie erhöht werden.

4. 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 (5,00 % p. a. ab 01.01.2018) zurückerhalten, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

5. KAPITALRÜCKFLÜSSE GEMÄß PROGNOSE:

- Rückzahlung des Kommanditkapitals
- Regelmäßige Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3,00 % p. a. (2017) bis auf 5,00 % p. a. ansteigend (2025)
- Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung bis auf 5,00 % p.a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2018
- Gesamtmittlerückfluss von 212,5 % entspricht einem durchschnittlichen Gesamtertrag vor Steuern von 6,20 % p. a.*
- Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

6. KUNDENZUFRIEDENHEIT

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Aktuell liegt diese gemessen am Kommanditkapital bei über 50 %.

7. BISHERIGE LEISTUNGEN FÜR DIE ANLEGER

Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass bereits sieben Fonds erfolgreich verkauft werden konnten. Zusätzlich zur Einlage sind den Anlegern attraktive Gewinne ausbezahlt worden.*

8. AUSGEZEICHNETE LEISTUNG

Managementseriosität, Leistungen und Produkte der ZBI Gruppe wurden mehrfach ausgezeichnet. Zuletzt mit dem deutschen Beteiligungspreis 2017.*



* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken auf Seite 4. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar.

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds)	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI WohnWert 1)
Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“)	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung	5.000 Euro zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag
Zeichnungsphase (Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens)	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2018. Die KVG kann die Zeichnungsphase per Beschluss bis längstens zum 31.12.2019 verlängern.
Einzahlungstermine	Innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.
Fondslaufzeit	Bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu fünf Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
Kommanditkapital	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal)
Platzierungsgarantie	Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG garantiert die Platzierung des Gesellschaftskapitals bis zu einer Höhe von 10 Mio. Euro.
Steuerliche Einkunftsart	Vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
Prognostizierte Auszahlungen*	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2017, 3,25 % p. a. bis zum 31.12.2018, 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2019, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2024, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine	31.05. und 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*	Max. 4,0 % p. a. bis zum 31.12.2017 sowie ab dem 01.01.2018 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*	212,5 %; entspricht 6,2 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose; jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)

*Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.

RISIKOHINWEISE

Risikohinweise

Als Investor beteiligen Sie sich am 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 zum Investmentvermögen finden Sie im Verkaufsprospekt im Kapitel 6; sie sind unbedingt zu beachten.

Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung am Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig vom veränderlichen Wert der vom 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. 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 Anteilwertentwicklung und Angaben zur prognostizierten Ausschüttungshöhe handelt es sich um Annahmen der Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer dieser Annahmen zugrunde liegender Eckdaten kann es zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebnisse kommen.

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

Finanzierungsrisiken

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

Platzierungsrisiko

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

Risiko abweichender Planprognose

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

verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Eingeschränkte Verfügbarkeit

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten

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

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner 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.

Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zur ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („Investmentvermögen“) sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich.

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

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

Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Vertriebskoordinations GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter www.zbi-ag.de bzw. bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter www.zbi-kgv.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Stand: Dezember 2017