

## ZBI PROFESSIONAL 11

# INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.  
ELFTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING  
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT



Zeichnungsprämie **1,00%**  
bis 31.12.2017  
Ein Bonus der ZBI Vertriebskoordinations GmbH

## GRÜNDE FÜR DEN ZBI PROFESSIONAL 11

### Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

Die Investition in deutsche Wohnimmobilien zeichnet sich durch verschiedene Vorteile aus,\* wie durch die Anlage in renditeorientierte Sachwerte, zuverlässige Mieterträge aufgrund von vielen Mieteinheiten, einen umsatzstarken Markt und nicht zuletzt dadurch, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist.

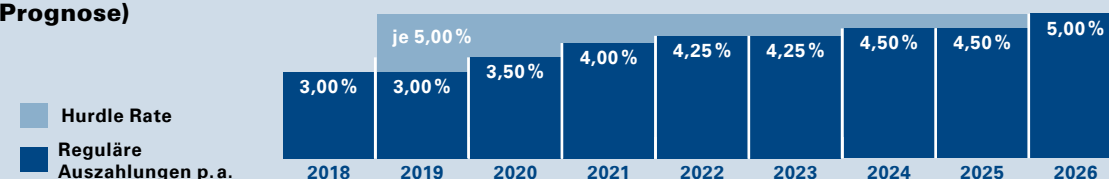
### Ihr Partner, die ZBI Fondsmanagement AG

Ihren Anlegern bietet die ZBI Fondsmanagement AG gemeinsam mit anderen Unternehmen der ZBI Gruppe das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen inklusive einer jahrelangen Erfahrung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB leistet einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz.

### Breite Streuung

Der ZBI Professional 11 investiert in Wohnimmobilien in verschiedenen deutschen Metropolregionen und an ausgewählten Nebenstandorten. Durch eine breite Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und die Ertragschancen erhöht werden.

### Rendite-Bestandteile (Prognose)



- Prognostizierte Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3 % p.a. (bis 31.12.2019) bis auf 5 % p.a. ansteigend (ab 01.01.2026)
- Auffüllung der Kapitalkontenverzinsung bis auf 5 % p.a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2019
- Gesamtmittelrückfluss von 154,6%, entspricht einem durchschnittlichen Ertrag vor Steuern von 5,3 % p.a. (linearer Wert, kein IRR).\*
- Überschussbeteiligung aus den die Zielrendite (Hurdle Rate) überschreitenden Gewinnen

### Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Regelung sorgt für Interessengleichheit von Anlegern und KVG.

### Rückerstattung des Ausgabeaufschlags

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

### Stammanleger

Zufriedene Stammanleger unserer Fonds beteiligen sich immer wieder an weiteren Fonds. So liegt die Quote der Wiederanleger z.B. beim ZBI Professional 9 bei 62 % des gesamten Kommanditkapitals.

### Gesamtertrag

Von den bisher elf aufgelegten ZBI Professional Fonds konnten bereits fünf wieder verkauft werden. Aktuell läuft der Verkaufsprozess des ZBI Professional 6, wie bereits bei allen vorherigen aufgelösten Fonds streben wir an, den Anlegern ihre Einlage, den Ausgabeaufschlag und attraktive Gewinne auszuzahlen.

\* Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken auf Seite 4. Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

## DER ZBI PROFESSIONAL 11 IM ÜBERBLICK

<b>Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds):</b>	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG):</b>	ZBI Fondsmanagement AG
<b>Mindestbeteiligung:</b>	25.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag; die KVG ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals Einlagen in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
<b>Prognostizierte Auszahlungen*</b>	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2019, 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2020, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 4,25 % p. a. bis zum 31.12.2023, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2025, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
<b>Einzahlungstermine:</b>	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen
<b>Fondslaufzeit:</b>	Bis zum Ende des sechsten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
<b>Kommanditkapital:</b>	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal)
<b>Steuerliche Einkunftsart:</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Auszahlungstermine:</b>	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
<b>Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*:</b>	Max. 3,00 % p. a. bis zum 31.12.2018 sowie ab dem 01.01.2019 max. 5,00 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem 4. auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

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

## Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten

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

## Maximales Risiko

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