

ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen

## Bekanntmachung

des folgenden inländischen geschlossenen Publikums-AIF

**ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Elfte Professional Immobilien Holding  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

### Angaben zum Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB

Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, mindestens einmal jährlich den Nettoinventarwert des AIF zu ermitteln und - insbesondere den am Erwerb von Anteilen interessierten Privatanlegern - mitzuteilen.

Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft.

Die Bewertung der **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (Objektgesellschaften) erfolgt zu Verkehrswerten auf Basis der nach § 271 Absatz 3 KAGB aufzustellenden Vermögensaufstellungen. Die Verkehrswerte der von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden hierzu durch unabhängige externe Bewerter nach den Wertermittlungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Einklang mit den IVSC International Valuation Standards ermittelt. Dabei kommt eine dynamische Barwertberechnung in Form der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) zur Anwendung, nach der die während eines Detailplanungszeitraums von zehn Jahren erwarteten Einzahlungsüberschüsse aus der Immobilie mit marktüblichen Zinssätzen auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden und nach Ablauf der zehn Jahre ein hypothetischer Verkaufswert abzüglich marktüblicher Erwerbsnebenkosten angesetzt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Beim Immobilienerwerb anfallende Anschaffungsnebenkosten werden in den Vermögensaufstellungen der Objektgesellschaften gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 2 KAGB gesondert angesetzt und, beginnend mit dem Besitzübergang der Immobilie, über die geplante Fondslaufzeit, längstens über zehn Jahre bei Bestandsimmobilien und drei Jahre bei Handelsimmobilien, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird innerhalb der zugrunde gelegten Abschreibungsdauer die Immobilie veräußert, erfolgt eine vollständige Abschreibung des Restwerts.

Soweit die Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

**Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungen** werden nicht aktiviert, sondern in voller Höhe erfolgswirksam im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die Bewertung der **übrigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Verbindlichkeiten** der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften erfolgt einheitlich nach folgenden Grundsätzen:

Seite 1 von 2

**ZBI Fondsmanagement AG**  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Tel.:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1102  
**Fax:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1100  
**E-Mail:** info@zbi-kvg.de

**Vorstand:**  
Dirk Meißner (Vorsitzender)  
Christian Reißing  
Michiko Schöller

**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Peter Groner

**Sitz der Gesellschaft:**  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Registergericht:**  
Amtsgericht Fürth, HRB 14323

**Bankverbindung:**  
VR-Bank Erlangen  
**Konto:** 2597560  
**BLZ:** 76360033  
**BIC:** GENODEF1ER1  
**IBAN:** DE42 7636 0033 0002 5975 60

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

**Barmittel und Barmitteläquivalente** werden zu ihren Nennwerten angesetzt.

**Forderungen** werden grundsätzlich ebenfalls zum Nennbetrag bewertet. Dem Ausfallrisiko wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungen der Objektgesellschaften aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der weiterbelastbaren Kosten erfasst und saldiert mit zu Nominalwerten bewerteten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter unter den Forderungen aus der Bewirtschaftung bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Ansatz und die Bewertung von **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag.

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **Ausgabeaufschlag** findet bei der Ermittlung des Fondswertes Berücksichtigung.

Der Nettoinventarwert je Anteil stellt das Verhältnis des ermittelten Wertes zu der Anzahl der ausgegebenen Anteile dar (Nettoinventarwert/Anzahl ausgegebene Einheiten).

Der **Nettoinventarwert** der Gesellschaft zum **31.08.2018** beträgt **40.804.103,47 Euro**. Die Anzahl der zum Nominalwert von 1.000 Euro ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 54.024. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von **755,30 Euro je Anteil**.

**Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Beitritts- und Investitionsphase stark eingeschränkt. Durch weitere Einzahlungen von Anlegern, Investitionstätigkeiten und ggf. die Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.**

**Insbesondere die gezeichneten, aber noch nicht angeforderten Einlagen beeinflussen die Darstellung erheblich, da diese bei der Berechnung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft bzw. des Nettoinventarwertes je Anteil mangels Fälligkeit noch nicht berücksichtigt werden. Nach Einzahlung und/ oder Einforderung der Einlage steigt der Nettoinventarwert entsprechend verzögert an.**

Der Nettoinventarwert des Fonds wird durch die KVG mindestens einmal jährlich ermittelt. Sofern sich keine außergewöhnlichen Ereignisse ergeben, erfolgt die nächste Ermittlung des Nettoinventarwerts im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses für das nächste Geschäftsjahr zum Stichtag 30.06. und wird spätestens zum 31.12. an dieser Stelle veröffentlicht.

**Erlangen, im September 2018**

**ZBI Fondsmanagement AG**  
**Der Vorstand**

**ZBI Fondsmanagement AG**  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Tel.:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1102  
**Fax:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1100  
**E-Mail:** info@zbi-kvg.de

**Vorstand:**  
Dirk Meißner (Vorsitzender)  
Christian Reißing  
Michiko Schöller

**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Peter Groner

**Sitz der Gesellschaft:**  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Registergericht:**  
Amtsgericht Fürth, HRB 14323

**Bankverbindung:**  
VR-Bank Erlangen  
**Konto:** 2597560  
**BLZ:** 76360033  
**BIC:** GENODEF1ER1  
**IBAN:** DE42 7636 0033 0002 5975 60

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