

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

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

**ZBI Professional 12.** Beteiligung an einem gewerblich geprägten Publikums-AIF gemäß KAGB, der überwiegend in wohnwirtschaftlich genutzte, in Deutschland gelegene Immobilien investiert. Dabei investiert die Fondsgesellschaft über zwei verschiedene Beteiligungsgesellschaften **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** 'Bestand' bzw. 'Handel' mittelbar oder unmittelbar in Immobilien, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen oder mit denen per An- und Verkauf eine Handelsstrategie verfolgt werden soll. Auf Ebene der Fondsgesellschaft ist eine 100%ige Ausstattung durch Kommanditkapital vorgesehen. Das beträgt plangemäß 80 Mio. € zzgl. 5 % Agio, kann aber auf bis zu max. 200 Mio. € erhöht werden. Zudem ist auf Ebene der Objektgesellschaften die Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 25.000 € zzgl. 5 % Agio, wobei eine niedrigere Mindesteinlage von mindestens 10.000 € bis zu max. 25 % des Kommanditkapitals akzeptiert werden kann. 20 % zzgl. des Aufgabebauschlags der Einlage sind sofort fällig und 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.

Fondsgesellschaft: **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft** (Henkestr. 10, 91054 Erlangen). Persönlich haftende Gesellschafterin: **ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **ZBI Fondsmanagement AG** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **Erlanger Consulting GmbH** (Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen). Verwahrstelle: **Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** (Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen).

**Unsere Meinung:** ● Die ZBI-Gruppe verfügt über eine 22jährige Erfahrung im Bereich Sachwertinvestitionen (insbesondere deutsche Wohnimmobilien) und hat in diesem Bereich Investmentvermögen im Wert von bislang rd. 2,337 Mrd. € aufgelegt. Dabei deckt die ZBI Gruppe vom Ankauf und der Projektentwicklung, über die Finanzierung und das Anlegermanagement bis hin zur laufenden Bewirtschaftung und dem späteren Verkauf der Immobilien alle Dienstleistungen mit eigenen Gesellschaften ab. 480 Mitarbeiter an inzwischen 17 Standorten bundesweit betreuen mittlerweile rd. 57.000 Mieteinheiten und haben über 23.000 Zeichnungen in der Verwaltung, so dass das Know-how sowohl im Bereich Immobilien- als auch im Fondsmanagement in hohem Maße vorhanden ist ● Seit 2002 hat die ZBI mit dem aktuellen Angebot insgesamt 16 geschlossene Publikumsfonds mit einem Kommanditkapital von

ca. 1 Mrd. € initiiert. Dabei bildet die ZBI Professional-Reihe das Kernstück der geschlossenen Fondsaktivitäten. Die noch in Bewirtschaftung befindlichen Fonds laufen plangemäß und leisten die prognostizierten Ausschüttungen. Zwischenzeitlich wurden bereits sechs Wohnimmobilienfonds vollständig aufgelöst, die eine durchschnittliche IRR-Rendite von 8,29 % p. a. final erwirtschafteten. Derzeit in der Auflösung befindlich ist der im Jahr 2010 emittierte **ZBI Professional 6**. Dessen Portfolio wurde zum 31.12.2017 veräußert und nach abschließender Betriebsprüfung erfolgen auch die noch verbliebenen Restzahlungen. Unterm Strich rechnet ZBI hier mit einem Durchschnittsertrag von 11,85 % p. a. für die Anleger. ZBI kann somit eine sehr gute Performance auch bei den bereits aufgelösten Fonds dokumentieren ● Wie bei den Vorgängerfonds stehen auch beim **ZBI Professional 12** zu Beginn der Platzierung die

Ihr direkter Draht...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516



einzelnen Investitionsgegenstände noch nicht fest. Somit handelt es sich (derzeit noch) um einen Blind-Pool mit entsprechenden Risiken. Diese werden erheblich reduziert durch die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien, wie z. B. dass ++ mindestens 55 % in Wohnimmobilien und mindestens 5 % in Gewerbeimmobilien, so dass der Schwerpunkt klar im Bereich Wohnen liegt ++ mindestens 60 % in Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern oder den zugehörigen Umlandgemeinden bis 50 km Entfernung ++ mindestens 60 % in Immobilien ab einem Verkehrswert von 250.000 € und ++ nicht mehr als 30 % in Neubauten investiert werden. Zudem werden im Rahmen des anlegerorientierten Konzeptes der ZBI alle Investitionsobjekte vor Ankauf dem Anlegerausschuss vorgestellt, der eine die KVG nicht bindende Auswahlempfehlung abgibt. Positiv werten wir in diesem Zusammenhang, dass in Prospekt und insbesondere der Werbemitteilung zahlreiche Fotos von Immobilien der Vorgängerfonds abgebildet werden, so dass sich die Anleger Vorstellungen von den bevorzugten Zielobjekten machen können ● Eine besondere Fähigkeit der ZBI Gruppe lag darin, für die Fonds renditeträchtige Immobilien zu attraktiven Kaufpreiskriterien zu erwerben. So konnten die Fonds auch schwierigere Marktphasen überstehen und am Ende mit lukrativen Ergebnissen für die Anleger beendet werden. Natürlich kann sich auch die ZBI nicht der Preisentwicklung am Immobilienmarkt entziehen, setzt aber auf den Erwerb aus dem in über zwei Jahrzehnten aufgebauten Netzwerk. Laut in der Werbemitteilung wiedergegebenem Interview mit **Peter Groner**, Gründer und heutiger Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Gruppe, investiert man "im mittleren Segment" mit Durchschnittsmieten zwischen 5,00 bis 7,50 €/m<sup>2</sup> auch an B- und C-Standorten ● Das deutlich gestiegene Preisniveau findet aber auch seinen Niederschlag in der Prognoserechnung. So wird der Einkaufsfaktor im Mid-Case-Szenario mit dem 17fachen rund zwei Jahresmieten höher angesetzt als noch beim Vorgängerfonds **ZBI Professional 11**. Dass der Verkaufsfaktor mit dem 20fachen höher angesetzt wird, begründet sich bei diesem Anbieter darin, dass dieser als Spezialist für Wohnimmobilien durch Instandsetzungs-, Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen mit der eigenen Bewirtschaftung die Vermietungsquoten und Miethöhen in den Objekten steigern kann. ZBI hat in der Vergangenheit nachweislich solche Faktorverbesserungen erzielt. Zudem wird die Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt angespannt bleiben und von weiterhin steigenden Mieten und Preisen gekennzeichnet ● Die Laufzeit des Fonds ist bis zum Ende

des 6. Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase vorgesehen (Verlängerung der Zeichnungsfrist bis längstens 31.12.2020 möglich), danach können die Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach Einschätzungen der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist ● Auf Ebene der Fondsgesellschaft werden für den Erwerb der Beteiligungen (Beteiligungskapital Objekt KG bzw. Handels GmbH) prognosegemäß insgesamt 67,62 Mio. € wertbildend investiert. Dies entspricht 80,50 % des Kommanditkapitals inkl. Ausgabeaufschlag. Da eine Liquiditätsreserve (Startkapital) von 3,6 Mio. € vorgesehen ist, entsprechen die nicht wertbildenden Initialkosten und der Ausgabeaufschlag insgesamt 15,21 % des Gesamtinvestitionsvolumens auf Fondsebene. Dabei ist zu beachten, dass einerseits auch die Aufnahme von (weniger kostenbelastetem) Fremdkapital und andererseits weitere fondsabhängige Kosten, wie Maklergebühren, Transaktionsberatung und Fremdmittelbeschaffung auf Ebene der Objektgesellschaften anfallen. An laufenden Vergütungen fallen bis zu 1,95 % für KVG, persönlich haftenden Gesellschafter und Treuhandkommanditist sowie bis zu 0,19 % für die Verwahrstelle an. Unterm Strich ist die Kostenbelastung noch vertretbar ● Auszahlungen werden prognostiziert mit 3,0 % bis zum 31.12.2020, 3,5 % bis 31.12.2021, 4,0 % bis 31.12.2022, 4,25 % bis 31.12.2025, 4,5 % bis zum 31.12.2026 und 5,0 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Dabei sind unterjährig jeweils drei Teilausschüttungen am 31.03., 31.07. und am 30.11. vorgesehen ● Vor Steuern wird im Mid-Case ein Gesamtmittelrückfluss von 164,7 % prognostiziert. Besonderheit bei ZBI ist, dass bei der Ermittlung von Überschuss und Erträgen (eigentlich zutreffend) auf den Gesamtaufwand für den Anleger, d. h. inkl. Agio, abgestellt wird. Laut Prognoserechnung beträgt der erwartete Überschuss 56,9 % und der durchschnittliche Ertrag 5,3 % p. a. im Mid-Case-Szenario, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Ab einer Hurdlerate von 5 % p. a. ist die KVG zu 50 % an einem überschießenden Gewinn beteiligt, so dass hier eine starke Interessenidentität zwischen Anbieter und Anlegern an höheren Erträgen besteht.

**'k-mi'-Fazit:** Die langjährige Konzentration auf den Wohnimmobilienbereich, die Abdeckung der kompletten Wertschöpfungskette im Immobilienzyklus mit eigenen Mitarbeitern und die dabei gewonnene jahrzehntelange Erfahrung sowie die in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse sprechen für die ZBI-Gruppe, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuertip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)

Auswertungs- Auto Tankstelle Maschinen Schmuck Musikinstrumente Apotheke Installationen Sanitär/Heizung Dammmatratze  
 Eisenwaren Werkzeugzeugs Garten Jugend Fashion Schutz Fachhandel Foto Fachhandel Telekommunikation Spielwaren Modellbau Basteln  
 Mode Fachhandel Binn- Fachhandel Sport Fachhandel Elektro Fachhandel Möbel Fachhandel Parfümerie Kosmetik  
 Elektro Installation Desserts Herrenmode & Bodywear Webstoffe Handarbeiten Mittelstand

Bank intern  
kapitalmarkt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)