

## Fondsinformation

# ZBI Professional 8

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die Zeichnungsfrist ist beendet. Der Fonds befindet sich in der Bewirtschaftungsphase.

<b>Fondsgesellschaft</b>	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Henkestraße 10, 91054 Erlangen
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	13. Oktober 2016, Aktualisierung der alten Fassung vom 05. November 2014
<b>Dauer der Gesellschaft</b>	Sieben Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (31. Dezember 2021), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal jeweils um ein Jahr zu verlängern.
<b>Unternehmenszweck</b>	Die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.
<b>Gesellschaftskapital</b>	90.792.000 Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
<b>Anzahl der Zeichner/Beitritte</b>	1.869 / 2.292 / durchschnittliche Zeichnungssumme 48.578 Euro
<b>Fondsverwaltung (Kapitalverwaltungsgesellschaft)</b>	ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen

## Jährliche Prognose und Auszahlungen (IST-Angaben)<sup>1</sup>

Planmäßig findet die Auszahlung jeweils am 31. März, 31. Juli und 30. November statt. Die letzte Auszahlung (anteilig 1,67 Prozent) erfolgte plangemäß im März 2021.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 bis Fondsende
Planprognose <sup>2</sup>	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Ist-Angaben <sup>3</sup>	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	5,0 %		

## Kapitalkontoverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)

Gemäß der im Gesellschaftsvertrag verankerten Ergebnisverteilung soll das einbezahlte Kapital inklusive Agio (Kapitalkonto I und II) für die Anleger in Höhe von 7,5 Prozent p. a. (bis 31.12.2013, 4 Prozent p. a.) verzinst werden, bevor die ZBI Fondsmanagement AG bei Fondsauflösung eine erfolgsabhängige Vergütung von 50 Prozent eines darüber hinausgehenden Gewinns, jedoch maximal 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds, in der Abrechnungsperiode (von Auflage des Fonds bis zur Veräußerung der Vermögensgegenstände) erhalten kann.

Stand: 30.06.2021

<sup>1</sup> Berechnet auf das Kommanditkapital inklusive Ausgabeaufschlag für das jeweilige Kalenderjahr.

<sup>2</sup> Die Werte der Prognose erfolgen auf Basis des Nachtrags 2 des Verkaufsprospekts und beziehen sich auf das jeweilige Kalenderjahr. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

<sup>3</sup> Die Darstellung der Ist-Angaben erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

<b>Entwicklung des Portfolios</b>	<b>12/2017<sup>4</sup></b>	<b>12/2018<sup>4</sup></b>	<b>12/2019<sup>4</sup></b>	<b>12/2020<sup>4</sup></b>	<b>06/2021<sup>4</sup></b>
Anzahl Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten	2.531	1.830	1.900	2.029	2.029
Mietfläche Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten	166.458 m <sup>2</sup>	123.873 m <sup>2</sup>	131.423 m <sup>2</sup>	139.620 m <sup>2</sup>	139.620 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand (Einheiten)	95,22 %	94,92 %	94,47 %	94,38 %	95,02 %

Die Beendigung der Fondslaufzeit sowie die Veräußerung des Portfolios soll gemäß aktueller Planung zum Ende 2022 erfolgen.

### Kennzahlen des Portfolios

#### Kaufpreis

160,7 Millionen Euro (1.151 Euro/m<sup>2</sup>)

#### Geplanter Erhaltungsaufwand

7,3 Millionen Euro (52 Euro/m<sup>2</sup>)

#### Geplantes Gesamtinvestitionsvolumen

168,0 Millionen Euro (1.203 Euro/m<sup>2</sup>)

#### Jahresnettokaltmiete Ankauf

9,7 Millionen Euro

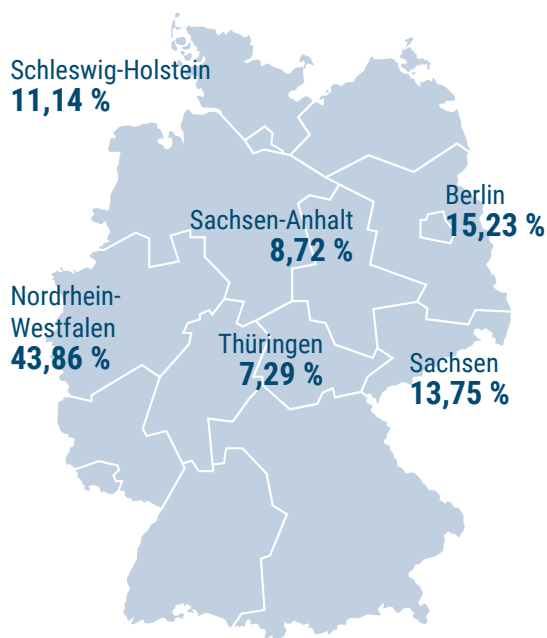
#### Jahresnettokaltmiete Ist

10,8 Millionen Euro

#### Fremdfinanzierung

Die effektive Darlehenssumme beträgt 92,9 Millionen Euro. Auf Basis der Nominalbeträge sind die Darlehen im Durchschnitt mit 1,14 Prozent pro Jahr finanziert. Prospektiert waren Zinsen in Höhe von 2,7 Prozent pro Jahr (bis 2017) und 3,6 Prozent pro Jahr (ab 2017).

### Verteilung der Mieteinheiten nach Bundesländern



**100 %**  
 entspricht 2.029 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Stand: 30.06.2021

Aufgrund eines Systemwechsels können vereinzelt Abweichungen zu den in den Fondsinformationen 03/2021 angegebenen Werten nicht ausgeschlossen werden.

<sup>4</sup>Darstellung von Objekten nach erfolgtem Nutzen-/Lastenwechsel.

## Neue Leitung Fondsmanagement

Bereits im April 2021 hat die ZBI Gruppe ihr Fondsmanagement neu aufgestellt. Für die Leitung des Bereichs „Geschlossenen Publikumsfonds“ und „Offene Spezialfonds“ konnte Stephanie Hanfland gewonnen werden.

Die studierte Mathematikerin und Immobilienökonomin verfügt über mehr als 17 Jahre Berufserfahrung als Fondsmanagerin. Zu Beginn Ihrer Karriere arbeitete sie fast ein Jahrzehnt in der Konzeption und im Management von geschlossenen Lebensversicherungspublikums- und Containerschiffonds bei der MPC Capital AG in Hamburg, bevor sie 2013 zur Commerz Real AG nach Düsseldorf wechselte und maßgeblich zum Erfolg der geschlossenen Fondsprodukte im Bereich Immobilien beitrug.

Seit 2019 zeichnete sie sich dort auch für das Management eines offenen Spezialfonds mit Fokus auf institutionelle Anleger verantwortlich: Investitionsschwerpunkt Mikroapartmentanlagen mit einem Volumen von 420 Millionen Assets under Management.



### Stephanie Hanfland

Leitung Fondsmanagement  
geschlossene Publikumsfonds und  
offene Spezialfonds

## Aktueller Verkauf - Handelsobjekt in Köln

Im Mai 2021 wurde ein Handelsobjekt in Köln erfolgreich beurkundet. Die im Jahr 2005 erbauten 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 1.447 m<sup>2</sup> und liegen im Kölner Stadtteil Nippes.

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens wurden rund 60 potenzielle, bonitätsstarke Investoren angesprochen.

Das Objekt mit attraktiven Maisonette-Wohnungen erzielte einen Verkaufsfaktor von 28,79 der Jahresnettokaltmiete und damit ein voraussichtliches Handelsergebnis von rund 325.000 Euro (nach Steuern) für den Fonds. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. Juli 2021



- Wohn- und Gewerbeeinheiten: 13
- Gesamtmietfläche/m<sup>2</sup>: rund 1.447 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2005
- Nutzen-/Lastenwechsel: 1. Juli 2021

## Flutkatastrophe in Deutschland - keine nennenswerten Schäden bei ZBI Immobilien

Mitte Juli kam es in Teilen Deutschlands zu extremen Unwettern und infolge des anhaltenden Starkregens zu einer Flutkatastrophe. Am schlimmsten betroffen waren Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. Durch die immensen Wassermassen wurden schwerwiegende Schäden verursacht und teilweise ganze Häuser weggespült - Menschen

haben innerhalb weniger Stunden ihr Zuhause verloren. Für unsere Mieter in dieser Region und auch für alle Anleger der geschlossenen Beteiligungen kann die ZBI Gruppe positiv vermelden, dass in Folge des Hochwassers keine nennenswerten Schäden an den Objekten in den ZBI Fonds festzustellen sind.

### Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Kaufempfehlung dar. Sie sind unverbindlich und dienen ausschließlich der Mitteilung von Informationen in Auszügen. Weitere umfassende Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken eines Investmentvermögens, entnehmen Sie bitte den jeweiligen Verkaufsunterlagen. Dieses Dokument ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler und stellt nicht die Grundlage zum Beitritt zu einem Investmentvermögen dar. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der ZBI Gruppe dürfen nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Die jeweiligen Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG („KVG“), wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr übernommen.

### Wesentliche Risiken von Investmentvermögen im Überblick

Das Anlageergebnis der Beteiligung an einem (geschlossenen) Investmentvermögen ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Die Risiken werden an dieser Stelle nur in Auszügen dargestellt. Die ausführlichen Risikohinweise sind den jeweiligen Verkaufsunterlagen, insbesondere dem Verkaufsprospekt, zu entnehmen. Im Wesentlichen bestehen bei Investitionen in geschlossene Investmentvermögen die folgenden Risiken:

- Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs (Finanzierungsrisiko).
- Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital (Platzierungsrisiko).
- Risiko einer Nichtveräußerbarkeit oder einer Veräußerung unter Wert durch die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Beteiligung durch den Anleger wegen eines fehlenden Marktes für den Handel von Investmentbeteiligungen. Eine Kündigung oder Rücknahme der Beteiligungen ist grundsätzlich nicht möglich (Risiko durch eingeschränkte Handelbarkeit).
- Haftungsrisiko für Anleger im Außenverhältnis als Kommanditist des Investmentvermögens bei Unterschreitung der Haftsumme wegen Nichteinzahlung der Einlage oder Entnahme bzw. Rückzahlung; in wirtschaftlicher Hinsicht vergleichbares Risiko für Treuhandkommanditisten (Haftungsrisiko).
- Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Planprognose wegen der Abhängigkeit des Er-

gebnisses von rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen, die jederzeit nachteiligen Änderungen unterliegen können, sowie von der gewinnbringenden Auswahl, Verwaltung und Veräußerung der Immobilien (Risiko der Abweichung von der Planprognose).

- Risiken durch Veränderungen oder nicht prognostizierbare nachträgliche Feststellungen hinsichtlich des Zustands der Immobilienobjekte (Objektbezogene Risiken).
- Es ist möglich, dass eine veränderte Marktlage zu geringeren Mieteinnahmen, höheren Leerständen oder Wertverlusten führen kann. Dies hat in der Folge Einfluss auf die prognostizierten Renditen. Dieses Risiko hat sich durch die derzeitige Covid-19-Pandemie erhöht. Die nachhaltigen Auswirkungen der Pandemie auf die deutsche Wirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass Mieter von Wohnimmobilien in Folge einer krisenbedingten Verschlechterung ihrer Einkommenssituation nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete regelmäßig in voller Höhe zu leisten. Die Mieteinnahmen der ZBI-Fonds können daher insgesamt geringer als kalkuliert sein bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Auch kann es durch die Folgen der Pandemie zukünftig zu sinkenden Marktwerten von Wohnimmobilien kommen (Marktrisiko).
- Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe oder mit der KVG können sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken (Interessenkonfliktrisiko).
- Risiko einer deutlichen Verschlechterung der Anlageergebnisse durch unternehmerische Beteiligung an einem Investmentvermögen, welches in seiner Wertentwicklung von den erworbenen Vermögensgegenständen, der Marktlage sowie weiteren Faktoren abhängig ist, die nur begrenzt zu prognostizieren sind. Positive Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige positive Entwicklung (Beteiligungsrisiko).

Die aufgeführten Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Es besteht das Risiko des Totalverlustes der Kapitaleinlage, des Ausgabeaufschlags und der sonstigen Nebenkosten sowie, im Falle der Fremdfinanzierung einer Beteiligung, eines Verlustes des sonstigen Privatvermögens des Anlegers.

### Dokument erstellt durch:

ZBI Fondsmanagement AG  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen  
Tel. +49 9131 48009-1410  
Fax +49 9131 48009-1819

[service@zbi.de](mailto:service@zbi.de)  
[www.zbi.de](http://www.zbi.de)