

ZBI Fondsmanagement GmbH | Henkestraße 10 | 91054 Erlangen

Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Erlangen, 31. März 2022

**ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI Professional 12)
Kundeninformation 1/2022**

Wesentlicher Inhalt dieses Schreibens:

- **Auszahlung zum 31. März 2022 erfolgt in Höhe von 1 % p.a. der Zeichnungssumme inklusive Agio**
- **Aktuelle Entwicklung**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

zum 31. März 2022 werden wir an Sie die nächste Auszahlung aus Ihrer Beteiligung am ZBI Professional 12 veranlassen. Diese werden wir in Höhe von 1 % p.a. vornehmen. Sie erhalten somit für die Monate Januar bis April 2022 anteilig 0,33 % der Zeichnungssumme inklusive Agio. Infolge der geleisteten Kapitaleinzahlungen hat sich das auszahlungsberechtigte Kapital erhöht und somit der Auszahlungsbetrag geändert. Wir stellen Ihnen in der Anlage deshalb eine neue Auszahlungsberechnung zur Verfügung.

Zur Entwicklung des Fondsportfolios möchten wir Ihnen folgende Informationen (Stichtag: 28. Februar 2022) geben:

Zeichnungs- und Einzahlungsstand: Der Zeichnungsstand inklusive Agio liegt bei rund 200,6 Mio. EUR. Im Dezember 2021 erfolgte in Vorbereitung von Immobilieninvestitionen in zwei Schritten der Abruf aller bis dahin noch nicht angeforderten Zeichnungssummen mit einem Volumen von etwa 98 Mio. EUR. Die meisten Anleger sind der Aufforderung gefolgt und haben ihr Beteiligungskapital einbezahlt. Aktuell steht noch ein Betrag von etwa 3,4 Mio. EUR aus. Betroffen sind fast 60 Anleger. Dazu läuft, für einige Anleger auch bereits an den Rechtsanwalt abgegeben, das Mahnverfahren.

Der Eigenkapitalabruf hatte erheblichen Einfluss auf die Höhe des Nettoinventarwertes bzw. den Anteilswert. Wir haben deshalb eine Ermittlung außerhalb des jährlichen Rhythmus vorgenommen und eine entsprechende Bekanntmachung im Anlegerportal veröffentlicht. Der vorläufige Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2021 liegt demnach bei rund 164,1 Mio. EUR und der Anteilswert bei 859,03 EUR je Anteil. Die detaillierte Information steht im Anlegerportal zum Download bereit.

Investitionsstand: Nach dem zuletzt realisierten Ankauf des großen Portfolios „Eiger“ im Dezember letzten Jahres wurde die Investitionstätigkeit im Februar 2022 mit dem Abschluss von zwei weiteren Kaufverträgen weiter vorangetrieben. Diese Ankäufe erfolgten durch die Bestandsgesellschaft und sind somit zur dauerhaften Bewirtschaftung vorgesehen.

Zuerst wurde am Standort Schkeuditz ein Wohn- und Geschäftshaus zum Kaufpreis von 16,58 Mio. EUR (1.965 EUR/m²) erworben. Für voraussichtlichen Erhaltungsaufwand wird mit einem Betrag von etwa 930 TEUR geplant. Es handelt sich um 24 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.572 m² (Wohnen) bzw. 6.864 m² (Gewerbe). 94,4 % der Fläche sind vermietet. Die Jahresnettokaltmiete liegt bei etwa 880 TEUR, was zu einem Kaufpreisfaktor vom 18,88fachen führt. Durch die Entwicklung der Miete soll der Faktor auf das 18,29fache reduziert werden. Mit Eintritt der Kaufpreisfälligkeit und damit dem Besitzübergang planen wir zum 1. Mai 2022.

Mit dem zweiten Kaufvertrag erfolgte ein weiterer Paketankauf. Das Portfolio „Chor“ umfasst 7 Mehrfamilienhäuser und 2 Wohn- und Geschäftshäuser an den Standorten Elmshorn (3 Objekte, 97 Mieteinheiten) und Berlin-Spandau (4 Objekte, 77 Mieteinheiten). Die 163 Wohn- und 11 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 10.514 m² wurden zu einem Kaufpreis von 27,71 Mio. EUR (2.636 EUR/m²) erworben. Die jährlichen Mieteinnahmen sollen bis zum Besitzübergang verkäuferseitig von aktuell etwa 970 TEUR auf etwas über 1 Mio. EUR gesteigert werden. Eine Unterschreitung dieser kaufvertraglich vereinbarten Miete hätte eine Kaufpreisreduzierung auf bis zu 26,68 Mio. EUR zur Folge. Der Ankaufsfaktor IST liegt unter Berücksichtigung dieser Regelung bei 27,47 und soll im Zuge der Fondsbewirtschaftung auf das 22,81fache der Jahresnettokaltmiete entwickelt werden. Es wird zusätzlich mit einem Erhaltungsaufwand von 1,45 Mio. EUR gerechnet. Der Vermietungsstand liegt bei 95,2 % der Fläche. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist in zwei Tranchen zum 1. Mai und 1. Juli 2022 geplant.

Mit diesen Ankäufen liegt ein Realisierungsgrad von fast 70 % des gesamten Kaufpreisvolumens vor, was einem Investitionsstand von rund 215,1 Mio. EUR an Kaufpreisen entspricht. Unter Berücksichtigung der geplanten Beträge für Erhaltungsaufwand (rund 14,1 Mio. EUR) ergibt sich eine Gesamtinvestitionssumme in Höhe von 229,2 Mio. EUR. Nach Besitzübergang aller bereits beurkundeten Immobilien wird der Fonds einen Bestand von 1.263 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 98.380 m² aufweisen.

Aktuell umfasst das Fondsportfolio 33 Immobilien mit 844 Mieteinheiten (798 Wohn- und 46 Gewerbeeinheiten). Zuletzt sind zum 1. Januar 2022 drei Immobilien aus dem Portfolio Eiger und zum 1. Februar 2022 das Objekt Leipzig, Pfaffendorfer Straße in den Bestand übergegangen, so dass diese Objekte nun auch zur Ertragskraft des Fonds beitragen. Für die zweite Tranche aus dem Eiger-Portfolio rechnen wir mit dem Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. Mai 2022.

Der Fonds verfügt noch über Ankaufsmittel von 107 Mio. EUR. Davon wird für einen Anteil von 12,2 Mio. EUR derzeit für ein Objekt die Ankaufsprüfung durchgeführt. Im Falle einer erfolgreichen Beurkundung werden wir, nach erfolgtem Nutzen-/Lasten-Übergang, eine Erstinformation im Anlegerportal veröffentlichen. Für die restlichen Mittel werden zurzeit geeignete Objekte gesucht.

Finanzierung: Zwischenzeitlich wurden vier Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von rund 28,1 Mio. EUR (nominal) für die Portfolios Ruhrboden und Heidenau/Pirna sowie die Objekte Neuss und Leipzig abgeschlossen. Ein Teil von etwa 19,2 Mio. EUR wurde bereits valutiert. Dadurch hat sich die Darlehenssumme nominal auf rund 42,6 Mio. EUR und effektiv auf rund 33,7 Mio. EUR erhöht. Weitere Aufträge zur Finanzierung der angekauften Portfolios Eiger und Chor wurden mit einem Volumen von 78,5 Mio. EUR erteilt. Für fünf weitere Objekte liegt noch keine Fremdfinanzierung vor. Diese wird im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit aufgenommen.

Im Verhältnis zwischen der effektiven Darlehenssumme und den Verkehrswerten berechnet sich ein „Loan to Value“ von 28,94 %. Der Durchschnittszins beträgt 0,9 % p.a. Da es sich vollständig um endfällige Darlehen handelt, werden keine Tilgungen geleistet.

Die Laufzeiten der Konditionen sind mit 72,5 % der nominalen Darlehenssumme mittelfristig (zwischen ein und fünf Jahre) und mit 27,5 % langfristig (länger als fünf Jahre) vereinbart.

Bewirtschaftung: Die Übernahme neuer Objekte in die Bewirtschaftung des Fonds verursacht Struktureffekte bei den Kennzahlen. Deshalb ist eine Betrachtung der Entwicklung der seit mindestens zwölf Monaten im Eigentum befindlichen Immobilien aussagekräftiger (like-for-like-Bestand). Dies betrifft zum Stichtag 511 der bereits in den Bestand übergegangenen 844 Einheiten. Zu Ihrer Information geben wir deshalb die Kennzahlen für diesen Bestand an und rein informativ auch die aktuellen Kennzahlen des aktuellen Gesamtbestandes.

Stichtag 28.02.2022	like-for-like-Bestand (511 Einheiten)	Veränderung	Gesamtbestand (844 Einheiten)
Vermietungsstand nach Einheiten:	92,17 %	(Reduzierung um 0,6 Prozentpunkte)	91,94 %
Durchschnittsmiete	6,95 EUR/m ²	(Steigerung um 3,12 %)	6,97 EUR/m ²
Monatsnettokaltmiete	rund 236 TEUR	(Steigerung um 1,7 %)	rund 378 TEUR

Auf die Erhöhung der Leerstandsquote hat sich insbesondere das Objekt in Pirna ausgewirkt. Hier wird mit Mieterincentives gegengesteuert. Darüber hinaus befinden sich über ein Drittel der Leereinheiten derzeit in Sanierung. Nach Abschluss der Arbeiten werden diese der Nachvermietung zugeführt.

Für Ihre Terminplanung möchten wir nochmals auf den Termin der **nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung** hinweisen. Diese soll am **Mittwoch, 22. Juni 2022 (10 bis 13 Uhr)** in Nürnberg stattfinden. Wir hoffen, dass es die pandemische Situation erlauben wird, die diesjährige Gesellschafterversammlung in Präsenz durchzuführen. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung möchten wir Sie neben den üblichen Themen zum letzten Geschäftsjahr insbesondere zum aktuellen Stand Ihrer Beteiligung informieren und Ihnen einen Ausblick zur weiteren Entwicklung des Fonds geben. Konkrete Einladungsunterlagen werden wir Ihnen rechtzeitig vor dem Termin zusenden.

Für Fragen zu Ihrer Beteiligung am ZBI Professional 12 stehen Ihnen Ihr Vertriebspartner und selbstverständlich auch wir gerne zur Verfügung. Ihre Ansprechpartnerin ist **Frau Elke Meßner**, Telefon 0 91 31 – 4 80 09 1160, E-Mail anlegerverwaltung@zbi.de.

Mit freundlichen Grüßen

ZBI Fondsmanagement GmbH
als Kapitalverwaltungsgesellschaft der
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft


Michiko Schöller


ppa. Agnes Schmidt

Anlage

Anlage zum Kundeninformationsschreiben vom 31. März 2022

**Berechnung der Auszahlung zum 31. März 2022 der
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Ihre Beteiligung / Ges.-Nr.: «BTE_Gesellschafternummer»

Beteiligungshöhe	Euro
Nominale Beteiligung (Kommanditkapital)	«BTE_ZSummeEuro»
zzgl. 5 % Agio	«BTE_AgioEuro»
Gesamtsumme	«BTE_ZSummeUndAgio»

Ihre Auszahlung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. April 2022 in Höhe von 1,0 % p.a. bezieht sich auf das einbezahlte Kommanditkapital inklusive Agio. Die Auszahlungsberechtigung besteht ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Folgende Einzahlungen wurden geleistet:

Einzahlungsdatum:	Auszahlungsberechtigt ab:	Euro
«CVAU_ZBI_RatenEinzahlung stermine»	«CVAU_ZBI_RatenAusschuettungA b»	«CVAU_ZBI_RatenBetraege»

Es kommt somit folgender Betrag zur Auszahlung:

Euro	
Auszahlung in Höhe von 0,33 % (entspricht 1,0 % p.a.) des auszahlungsberechtigten Betrages für 1. Januar 2021 bis 30. April 2022	«CVAU_AUS_Betrag»

Diesen Betrag werden wir zum Monatsende auf Ihr Konto mit der IBAN «BTE_Ausschuettung_IBAN» bei der «BTE_Ausschuettung_Kreditinstitut» (BIC «BTE_Ausschuettung_BIC») überweisen. Für den Fall einer Abtretung oder Verpfändung Ihrer Beteiligung handelt es sich hierbei um das uns bekannte Sicherungsgeberkonto.

Der Auszahlungsbetrag ist in Ihrer Einkommensteuer-Erklärung nicht anzugeben. Dort ist das steuerliche Ergebnis aus der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der Fondsgesellschaft einzutragen, welches nach Feststellung der Jahresabschlüsse ermittelt und Ihnen gesondert mitgeteilt wird.

Die Auszahlungen sind jeweils zum 31. März (Zeitraum Januar bis April), 31. Juli (Zeitraum Mai bis August) und 30. November (Zeitraum September bis Dezember) eines Jahres vorgesehen. Sofern sich der Auszahlungsbetrag zu den folgenden Terminen nicht ändert, erhalten Sie keine neue Berechnung.