

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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

Werbemitteilung



Informationsbrochure

INHALT

1 Die Gründe für Ihre Beteiligung	8
2 Das Angebot im Überblick	12
3 Wirtschaftliche Verhältnisse	16
4 Ihre Investitionsstrategie	18
5 Ihre Partner – Die ZBI Gruppe	20
6 Der Wohnimmobilienmarkt	30
7 Investitionsbeispiele	32
8 Risikohinweise	34

Wichtige Hinweise: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise auf Seite 38.

DAS FUNDAMENT FÜR IHRE VERMÖGENSANLAGE



Der Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und Kapitalverwaltungsgesellschaft
mit Firmengründer Herrn Peter Groner (zweiter von links)

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger, sehr geehrte Damen und Herren,

das aktuelle Marktumfeld stellt Investoren weiterhin vor zahlreiche Herausforderungen. Seit einigen Jahren wird die Eurozone durch eine Niedrigzinsphase geprägt, wobei die europäische Zentralbank in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen immer wieder historische Tiefstände der Leitzinsen verkündet. Durch dieses Niedrigzinsniveau und die damit eng verknüpfte Eurokrise ist das Angebot sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei Privatanlegern an sicheren und rentablen Anlagen sehr stark geschrumpft. Somit steigt der Bedarf an Produkten mit einem sinnvollen Rendite-Risiko-Profil.

Durch eine „Flucht in Betongold“ versucht der entsprechend kapitalstarke Anleger sein Vermögen inflations-sicher und werterhaltend in Immobilien anzulegen. Wohnimmobilien gelten dabei nach Einschätzung der Fondsverwaltung als besonders sichere Investitionsmöglichkeit und eignen sich damit auch für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis.

Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer stabilen Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich in 2013 als wachstumsstark in Mietentwicklung und Nachfrage erwiesen hat.

Mit den bisher acht aufgelegten ZBI PROFESSIONAL Wohnimmobilienfonds der ZBI Gruppe konnten bereits mehr als 10.000 Anleger von folgenden Vorteilen profitieren:

- Attraktive Verzinsung des angelegten Kapitals
- Geringe Einstiegsgrößen
- Werthaltige Investments in Sachwertanlagen mit Partizipation an der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Breite Streuung der Basis des Ertrages durch Wohnobjekte in unterschiedlichen deutschen Städten

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch die sich aus einem derartigen Investment ergebenden Risiken, die ab Seite 34 erläutert sind.

Bei dem ZBI PROFESSIONAL 9 profitiert der Anleger, so wie bei den ZBI PROFESSIONAL 6, 7 und 8 von den neuen regulatorischen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Mit der ZBI Fondsmanagement AG wird der Fonds durch eine lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, die insbesondere – auch im Interesse eines umfassenden Anlegerschutzes – verantwortlich ist für das Portfolio und das Risikomanagement.

Darüber hinaus steht dem Fonds wie gewohnt das Know-how der ZBI Gruppe – einem ausgewiesenen Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien – zur Verfügung.

Dass mit diesem Gesamtpaket eine attraktive Rendite für Sie erzielbar ist, hat die ZBI Gruppe innerhalb der PROFESSIONAL-Linie mit dem jüngsten erfolgreichen Fondsverkauf zum vierten Mal binnen weniger Jahre bewiesen.

Auch beim ZBI PROFESSIONAL 9 werden wir wieder ein Immobilienportfolio zu attraktiven Konditionen für unsere Anleger zusammenstellen. Hierbei sieht das Anlagekonzept ein Investment in die dynamischen deutschen Wirtschaftsräume vor, so dass die Anleger von der positiven Entwicklung der führenden deutschen Regionen profitieren können. Wir laden Sie ein, den ZBI PROFESSIONAL 9 kennenzulernen.




Dr. Bernd Ital
Vorstand der ZBI Vertriebs AG




Marcus Kraft
Vorstand der ZBI Vertriebs AG

ZBI PROFESSIONAL OBJEKTE DER SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN



- 1 ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen
- 2 ZBI PROFESSIONAL 6, Berlin (Neue Bahnhofstraße)
- 3 ZBI PROFESSIONAL 2, Dresden (Glacisstraße)

- 4 ZBI PROFESSIONAL 6, Düsseldorf (Lessingstraße)
- 5 ZBI PROFESSIONAL 6, Berlin (Schreinerstraße)



1 DIE GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Eckdaten der Beteiligung	
Fondsgesellschaft/Publikums-AIF: (alternativer Investmentfonds):	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“):	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zuzüglich 5 % Agio; die Geschäftsführung ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
Zeichnungsfrist:	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens einen Tag nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend BaFin) der KVG die Vertriebszulassung für die Fondsgesellschaft erteilt hat, längstens bis zum 31.12.2015. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2016 verlängern.
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Agio (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.
Fondslaufzeit:	Acht Jahre ab Ende der Zeichnungsfrist; die KVG kann eine Verkürzung um max. zwei Jahre der Laufzeit beschließen.
Kommanditkapital:	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal), „Rückabwicklungsschwelle“ bei 10 Mio. Euro
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierte Auszahlungen:	2 % p.a. bis zum 31.12.2014, 3 % p.a. bis zum 31.12.2015, 4 % p.a. bis zum 31.12.2021 sowie 5 % p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine:	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate):	4 % p.a. bis zum 31.12.2015 sowie 6,5 % bis zum Ende der Fondslaufzeit; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss:	167,10 %; entspricht 6,68 % p.a. Ertrag (Rendite) vor Steuern (Prognose)

ZBI PROFESSIONAL 9 – NEUN GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG*)

1. Stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als vergleichsweise stabile Vermögensanlage.

2. Ihr Partner ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft – die Spezialistin für geschlossene Investmentvermögen und deutsche Wohnimmobilien

Die ZBI Fondsmanagement AG als Teil der ZBI Gruppe kann das komplette Immobiliendienstleistungsspektrum inklusive einer großen nationalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners anbieten. Die Regulierung des vormals „grauen Kapitalmarkts“ durch das KAGB bringt einen erheblichen Beitrag zum Anlegerschutz. Die Kompetenz der KVG wurde im Rahmen des Zulassungsverfahrens bereits unter Beweis gestellt. Die ZBI Gruppe konzipiert seit 2002 Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz*. Von acht aufgelegten ZBI PROFESSIONAL Fonds wurden bereits vier mit einer Laufzeit von ca. 2,5–7,5 Jahren verkauft (siehe Fußnote auf Seite 23). Die ZBI Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Aktuell verwaltet sie ca. 17.000 Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei ca. 1,4 Mrd. Euro.

3. Breite Streuung

Die Streuung des Vermögens ist eine wichtige Regel bei der Geldanlage. Der ZBI PROFESSIONAL 9 investiert in eine Vielzahl von Wohnimmobilien in verschiedenen Metropolregionen. Durch eine breitere Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Ertragschancen für Sie erhöht werden.

4. Sie als Anleger beraten mit

Die Anleger bzw. der Anleger-Ausschuss beraten die KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) beim Einkauf der Fondsimmobilien und geben mit ihrem unverbindlichen Votum eine Auswahlempfehlung ab.

5. Das Kunde-zuerst-Prinzip

Zuerst müssen alle Zusagen für die Anleger erfüllt sein, insbesondere die geplante Kapitalkontenverzinsung vor Steuern (Hurdle Rate) von 6,5 % p.a. (ab 01.01.2016), erst danach partizipiert die KVG – gemeinsam mit den Anlegern – am Veräußerungsgewinn. Dies bedeutet eine hohe Motivation für die Fondsverwalterin zur bestmöglichen Bewirtschaftung des Fonds.

6. Prospektierte Rendite-Bestandteile (vor Steuern) während der Laufzeit:

- prognostizierte Auszahlungen von jährlich 2 % bis 5 %

Nach Auflösung des Fonds (soweit ausreichende Gewinne erzielt werden):

- Auffüllung der Kapitalkontenverzinsung bis auf 6,5 % p.a. (Hurdle Rate) ab 1.1.2016,
- eine Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.

7. Rückerstattung des Agios

Das Agio ist gewinnberechtigt, wird verzinst und soll nach der Auflösung der Fonds zu 100 % zurückerstattet werden.

8. Bisherige Leistungen/Mehrfachzeichner

Die bisherigen Anleger sind mit den ZBI PROFESSIONAL-Fonds sehr zufrieden, so dass sie sich sehr oft an den Nachfolgefonds beteiligen. So stieg die Wiederanlagequote von Fonds zu Fonds kontinuierlich auf über 50 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Beim ZBI PROFESSIONAL 7 und ZBI PROFESSIONAL 8 liegt sie bei ca. 60 %.

9. Bisherige Leistungen für die Anleger

Die ZBI Fonds wurden unter anderem von der Zeitschrift EURO analysiert und bewertet. Unter allen aufgelösten deutschen Immobilienfonds (EXIT-Fonds) belegten die ZBI-Fonds sowohl bei der ersten Analyse 2011 als auch bei der zweiten Analyse 2013 jeweils Platz 1. Bewertet wurden insgesamt 583 deutsche Immobilienfonds (eine Ableitung des Fondserfolgs aus den vergangenen Leistungen der PROFESSIONAL-Fonds ist jedoch nicht möglich).

*) Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 34. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

Der ZBI PROFESSIONAL 9 als attraktive Investitionsmöglichkeit

Der Investitionsfokus des ZBI PROFESSIONAL 9 liegt auf deutschen Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen.

Damit die Interessen von Anlegern und Fondsgesellschaft Hand in Hand gehen, wurde mit der ZBI PROFESSIONAL LINE das Kunde-zuerst-Prinzip eingeführt. Es sieht vor, die Gewinnanteile bei Auflösung des Fonds bevorrechtigt an die Investoren auszukehren. Aus den Veräußerungserlösen werden – ausreichende Erlöse vorausgesetzt – zunächst die Einlage und das Agio zurückgezahlt. Ein darüber hinaus gehender Gewinn wird dazu verwendet, die im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Kapitalkontenverzinsung (Hurdle Rate) von 6,5% p.a. (ab 1.1.2016) zu erfüllen. Erst danach erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft Anteile am Gewinn.

Im Ergebnis sieht die Planprognose vor, dass die Anleger sowohl das eingesetzte Kapital als auch die Kapitalkontenverzinsung erhalten haben, bevor die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung aus dem Verkauf des Fonds erhält. Es ist deshalb im Interesse der KVG, den ZBI PROFESSIONAL 9 möglichst erfolgreich zu managen.

Durch eine Beteiligung am ZBI PROFESSIONAL 9 kann eine Vielzahl an Vorteilen gegenüber dem Direkterwerb von Immobilien wahrgenommen werden. So muss beispielsweise ein einzelner Investor für den direkten Immobilienerwerb einen vergleichsweise hohen Betrag aufbringen, der dann wiederum nur in diesem einen Objekt gebunden ist. Trifft ein Schadensfall das Immobilienobjekt, ist entsprechend das gesamte gebundene Kapital betroffen. Zudem unterschätzen viele Investoren den Aufwand, den der Kauf, die Instandsetzung, die Vermietung und die Bewirtschaftung einer Immobilie mit sich bringt.*

Der Vorteil des Direkterwerbs, sich die Immobilie selbst aussuchen zu können, geht auch bei der Beteiligung am ZBI PROFESSIONAL 9 nicht verloren, denn die Anleger selbst bzw. der Anlegerausschuss wirken bei der Zusammenstellung des Immobilienportfolios mit. Dabei werden von der KVG für das Anlageziel geeignete Objekte präsentiert und mit den Gesellschaftern/dem Anlegerausschuss beraten, anschließend wird von den Gesellschaftern eine Auswahlempfehlung gegeben. Die Anleger haben somit die Möglichkeit mit ihrem unverbindlichen Votum eine Auswahlempfehlung abzugeben und somit am Erfolg des Fonds mitzuwirken.

Durch den Kauf von Immobilien zu interessanten Marktkonditionen, soll ein attraktives Portfolio für den ZBI PROFESSIONAL 9 zusammengestellt werden. Als Investitionsobjekte kommen dabei vorwiegend Bestandswohnimmobilien in mittleren Wohnlagen mit guten Wertentwicklungsmöglichkeiten in Betracht. Insgesamt wird durch eine gezielte Immobilienauswahl eine breite Streuung in verschiedene Objekte und Standorte angestrebt.

Bereits ab 25.000 Euro kann sich ein Anleger am ZBI PROFESSIONAL 9 beteiligen und somit eine Sachwertinvestition in Immobilien tätigen. Der ZBI PROFESSIONAL 9 investiert in ein breit gestreutes Wohnimmobilienportfolio mit dem Anlageschwerpunkt der prosperierenden Zentren in Deutschland.

*) Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 34.

Zusammenfassung

Der ZBI PROFESSIONAL 9 bietet in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Der Anleger kann von der Expertise und der Leistungsbreite der KVG als Teil der ZBI-Gruppe profitieren. Die langjährige Erfahrung im Wohnimmo-

bilienbereich sowie der ganzheitliche Service rund um die Immobilie machen die KVG zum vertrauensvollen Partner und den ZBI PROFESSIONAL 9 zu einer attraktiven Anlage.

**ZBI PROFESSIONAL 2,
Dresden, Alfred-Althus-Straße**



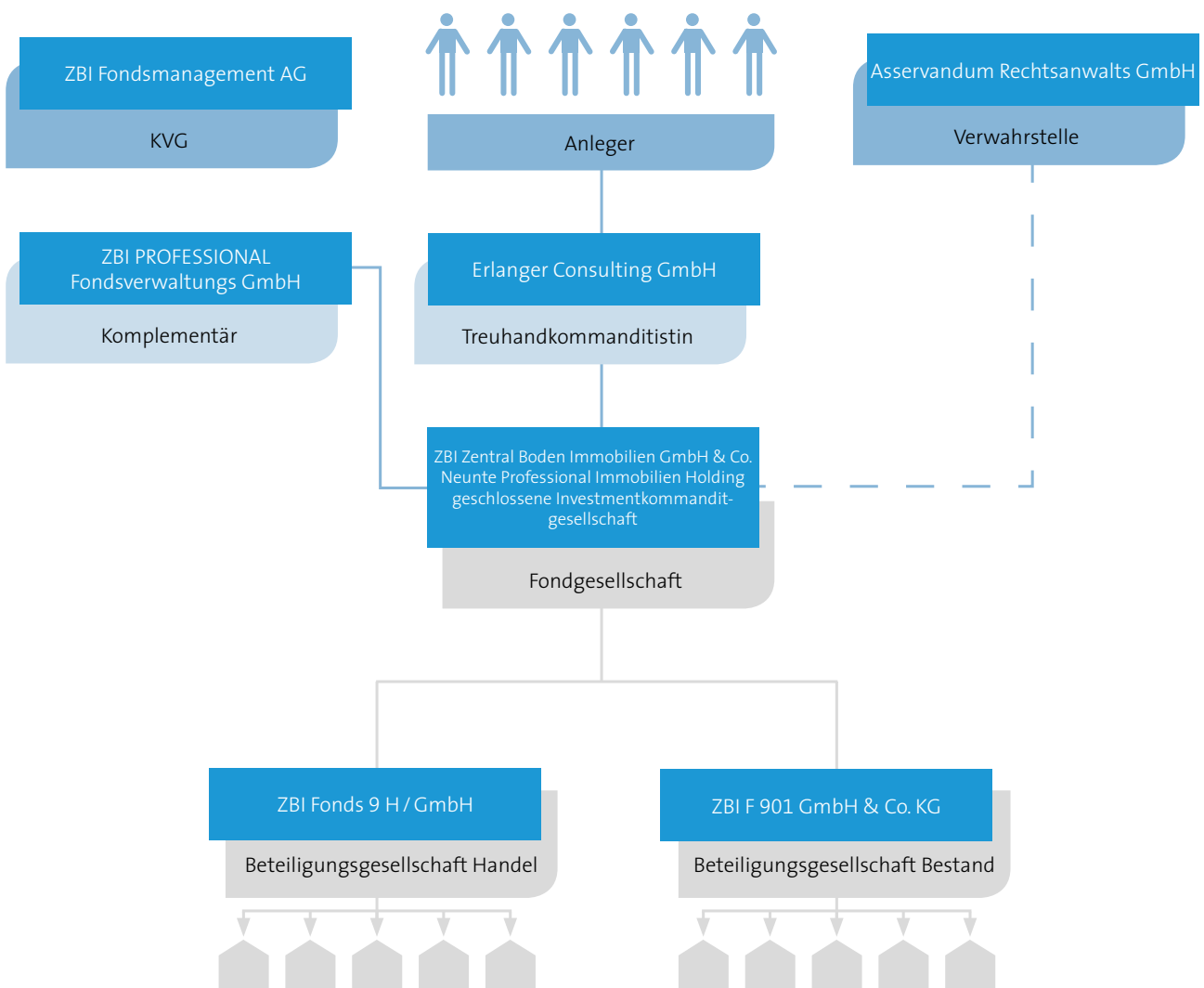
2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Zielgruppe Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die potentiellen Investoren sollen über ein grundlegendes Verständnis bezüglich des angebotenen Investmentvermögens verfügen. Grundsätzlich wird dem Investor die Überprüfung der Auswirkungen einer Beteiligung in persönlich rechtlicher und steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch

einen rechtlichen und/oder steuerlichen Berater dringend empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot aufgrund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Investoren eignet, die bereits über Kapitalanlageerfahrung und eine hohe Risikobereitschaft verfügen. Es sollte sich bei dieser unternehmerischen Beteiligung nicht um die einzige Kapitalanlage des Anlegers handeln; dieser sollte seine Beteiligung vielmehr im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie mit einem



langfristigen Anlagehorizont vornehmen. Das Beteiligungsangebot richtet sich, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher vorausgesagt werden können, an Investoren, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Erträge aus der Beteiligung angewiesen sind und auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Dies bedeutet, dass der angesprochene Investorenkreis sich in einer wirtschaftlichen Situation befinden sollte, innerhalb derer ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Anlegers führen würde.

Adressaten des vorliegenden Beteiligungsangebots sind neben den die vorstehenden Kriterien erfüllenden Privatanlegern auch professionelle und semi-professionelle Anleger im Sinne des KAGB, insbesondere institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungsunternehmen oder Kreditinstitute.

Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und daher aktuell nicht gestattet.

Dies gilt insbesondere für Bürger die nach US-amerikanischem Steuerrecht veranlagt werden.

Immobilien als Anlageobjekte

Das Investmentvermögen darf insbesondere in Sachwerte in Form von Immobilien investieren. Unter Immobilien sind insbesondere Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser/Gewerbeimmobilien in Deutschland zu verstehen. Investitionen erfolgen mittelbar durch Objektgesellschaften oder unmittelbar durch Direkterwerb der jeweiligen Immobilie.

Anlagestrategie

Es ist die Anlagepolitik des ZBI PROFESSIONAL 9, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

oder Gewerbeimmobilien) mittelbar zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Darüber hinaus erlaubt der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft auch die mittelbare Investition in Immobilien. Eine solche mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Objektgesellschaften. Anlageziel des ZBI PROFESSIONAL 9 ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie Erträge zu generieren.

Investitionskriterien

Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß nach §262 Absatz 1 KAGB.

- Ziel der Gesellschaft ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals zu tätigen.
- Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohn. Mindestens 75 % des Wertes des AIF sollen in Wohnimmobilien investiert werden.
- Mindestens 5 % bis maximal 25 % des Wertes des AIF werden in Gewerbeimmobilien von Typ Büro und Handel angelegt.
- Der Gewerbeflächenanteil soll sich auf maximal 10 % Büroflächen und maximal 15 % Flächennutzung durch Handelsgewerbe aufteilen.
- Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche als auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.
- Mindestens 40 % des Wertes des ZBI PROFESSIONAL 9 werden in Immobilien, die einen Verkehrswert in Höhe von bis 3 Mio. Euro aufweisen, mindestens 20 % des Wertes des AIF in Immobilien, die einen Verkehrswert zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro aufweisen sowie bis zu 20 % des Wertes des AIF in Immobilien mit einem Verkehrswert größer 10 Mio. Euro angelegt.
- Investitionszielland ist ausschließlich Deutschland.

Objektauswahl

Die KVG wählt Objekte entsprechend den Anlagekriterien des Fonds aus und schlägt diese der Gesellschafterversammlung bzw. dem Anlegerausschuss zur Investition vor. Es müssen die Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages und der in den Anlagebedingungen genannten Kriterien erfüllt sein, damit potentielle Anlageobjekte zur Vorlage in der Gesellschafterversammlung bzw. an den Anlegerausschuss gelangen*. Die KVG setzt in der Folge, nach Vorliegen einer positiven Ankaufsentscheidung sodann nach Durchführung einer Ankaufsprüfung und Abstimmung mit der Verwahrstelle, soweit möglich, durch Ankauf der für kaufenswert befundenen Immobilien die Investitionsentscheidungen um.

Mindestbeteiligung

25.000 Euro zuzüglich 5 % Agio; die Geschäftsführung ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

Kommanditkapital

Das einzuwerbende Kommanditkapital soll planmäßig 40 Mio. Euro betragen und kann auf bis zu 200 Mio. Euro aufgestockt werden. Das öffentliche Angebot beginnt frühestens einen Tag nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend BaFin) der KVG die Vertriebszulassung für die Fondsgesellschaft erteilt hat, längstens bis zum 31.12.2015. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2016 verlängern.

Auszahlung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve

zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Prognostizierte Auszahlungen

2 % p.a. bis zum 31.12.2014,
3 % p.a. bis zum 31.12.2015,
4 % p.a. bis zum 31.12.2021 sowie
5 % p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Kunde-zuerst-Prinzip

Erst nach Rückzahlung von Eigenkapital, Agio und Auszahlung an die Anleger wird der Initiator am Gewinn beteiligt.

Beteiligungsdauer

Acht Jahre ab Ende der Zeichnungsfrist; die KVG kann eine Verkürzung um max. zwei Jahre der Laufzeit beschließen.

Steuer

Der ZBI PROFESSIONAL 9 wird gewerblich tätig, so dass der jeweilige Anleger ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Nachschusspflicht

Die Treuhänderin wird mit einer Haftsumme von 10 % des gezeichneten Kommanditkapitals in das Handelsregister eingetragen. Darauf beschränkt sich dann die Haftung gegenüber Dritten.

Eine Nachschusspflicht besteht nach Einzahlung der eingetragenen Haftsumme nicht, soweit die Einlage nicht an den Anleger zurückgezahlt wird. Die Haftung lebt wieder auf, wenn Gewinnanteile entnommen werden.

* Die Anleger bzw. der Anleger-Ausschuss beraten die KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) beim Einkauf der Fondsimmobilen und geben mit ihrem unverbindlichen Votum eine Auswahlempfehlung ab.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf allerdings nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser 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 den Treuhänder 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 unter Hinweis auf das bestehende Regressrisiko, zustimmen.

Rückerstattung des Agios

Das Agio ist gewinnberechtigt, wird verzinst und soll nach der Auflösung des Fonds zu 100 % zurückerstattet werden.

Mitbestimmungsrechte der Anleger

Die ZBI PROFESSIONAL-Linie gewährt den Gesellschaftern bestimmte Mitwirkungsrechte. Hierzu zählt die Einbindung in Entscheidungen über den Ankauf der Fondsimmobilien. Entweder die Gesellschafter selbst oder ein aus ihren Reihen gewählter Anlegerausschuss berät die KVG, welche Immobilien für den eigenen Fonds angekauft werden. Die KVG schlägt Objekte vor, die die Vorprüfung bestanden haben und informiert mit Bildmaterial, Berichten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Nach einer entsprechenden Auswahlempfehlung der Anleger werden die Objekte abschließend in der technischen, kaufmännischen, rechtlichen und steuerlichen Due Diligence geprüft. Sofern die Due Diligence ein positives Ergebnis erzielt, keine sonstigen Gründe gegen eine Aufnahme der jeweiligen Im-

moblie in den Fonds vorliegen und die KVG sowie die Verwahrstelle den Ankauf freigeben, kann im darauf folgenden Notartermin der Ankauf der Immobilie vollzogen werden.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sind die Sicherstellung der und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben betreffend den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung der Anlageobjekte. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquiditätsteuerung hat die KVG ein System zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft implementiert.

Verwahrstelle

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Die Verwahrstelle hat unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

3 WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Prognoserechnung

Für den ZBI PROFESSIONAL 9 ist geplant, dass es folgende jährliche Rückflüsse im Verhältnis zur Zeichnungssumme an die Anleger im Wege der Entnahme gibt:

2,00% p.a.	2014
3,00% p.a.	2015
4,00% p.a.	2016 bis 2021
5,00% p.a.	2022 bis Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Der beim Anleger am Ende seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft festzustellende Anlageerfolg wird sich rechnerisch durch die Addition der ihm gewährten Entnahmen mit dem zum Zeitpunkt seines Ausscheidens der Fondsgesellschaft zu zahlenden Abfindungsbetrag ergeben. Der Anlageerfolg wird durch die Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) des Anlegers auf die Einkünfte aus der Beteiligung gemindert¹⁾. Auf einen Beteiligungsbetrag von 100.000 Euro heruntergebrochen, ergeben sich auf der Grundlage einer prognostischen Planung folgende Investitionsergebnisse:

Prognose pro 100.000 Euro Kommanditanteil

Zahlungseingänge in Euro	175.466
Eingesetztes Kapital in Euro	-105.000
Überschuss vor Steuern in Euro	70.466
In % vom eingesetzten Kapital	67,11%
Linear p.a. vor Steuer ¹⁾	6,68%

Erläuterungen

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszuzahlenden Überschüsse beträgt gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 175.466 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rück-

zahlung des Nominalkapitals zuzüglich Agio in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 70.466 Euro, der insgesamt 67,11% des vom Anleger eingesetzten Kapitals entspricht. Der Gesamtüberschuss wird durch die Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) des Anlegers auf die Einkünfte aus der Beteiligung gemindert.²⁾ Die Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p.a. ermittelt sich anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2014 und 2015 sowie der vollen Jahre 2016 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Es wird unterstellt²⁾, dass bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit das Kommanditkapital zuzüglich Agio vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss gegebenenfalls an die Kommanditisten ausbezahlt wird. Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 10,05 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 6,68% p.a. Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Berücksichtigung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist jedoch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg der Vermögensanlage in der Prognoserechnung ausgegangen wurde.

Alternative Szenarien

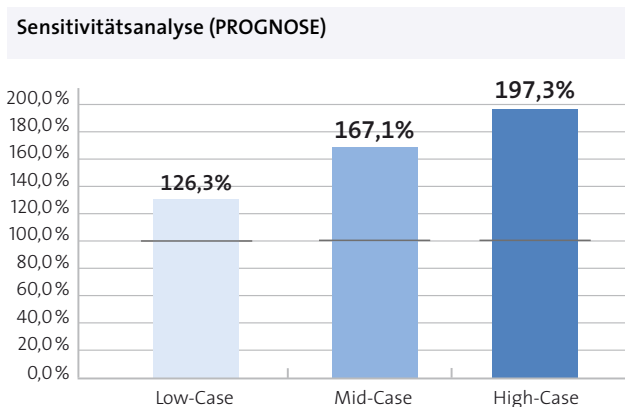
Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes („Low-Case“), des prognostisch geplanten Normalver-

¹⁾ Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2016 verlängern.

²⁾ siehe Emissionsprospekt steuerliche Grundlagen ab Seite 82ff

laufes („Mid-Case“) und eines günstigeren Verlaufes („High-Case“) einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts entscheidenden Prämissen (Fremdkapitalzinssätze, Mietsteigerungen, Mietausfall, Leerstand, Verkaufsfaktor) in der Planung verändert.

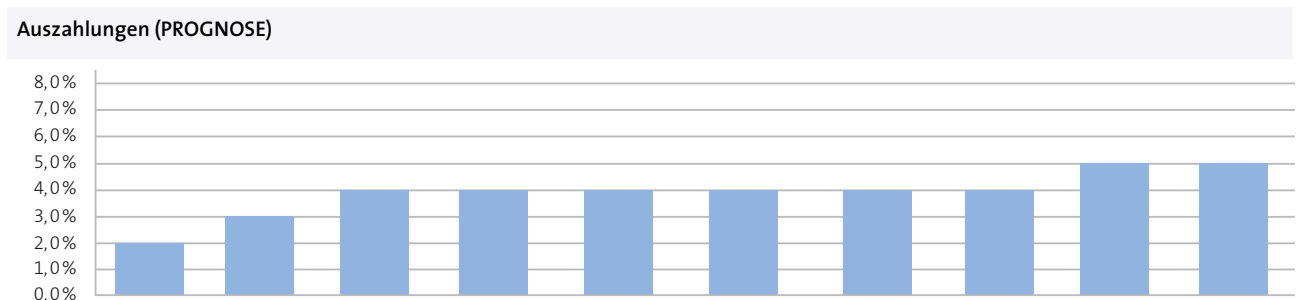
Aus den so genannten Stresstestszenarien ergaben sich die folgenden Gesamtkapitalrückflüsse vor Steuern für die einzelnen Verläufe:



Hinweis: Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital zzgl. Agio

Darstellung der Auszahlungen

Die folgende Darstellung stellt zusammenfassend die geplanten laufenden Entnahmen in den Jahren 2014 bis 2023 des geplanten normalen Verlaufes dar. Es wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe



Hinweis: Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital zzgl. Agio vor Steuer.

Hinweis: Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2016 verlängern.

³⁾ Frühere Wertentwicklungen ebenso wie Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des ZBI 9.

Wegen des Blind Pool-Charakters des ZBI PROFESSIONAL 9 lässt sich eine verlässliche Prognose schwierig gestalten.

Anmerkung

Auf die Darstellung weiterer möglicher Kombinationen von abweichenden Szenarien soll an dieser Stelle verzichtet werden. Es liegt auf der Hand, dass naturgemäß keine Gewissheit darüber besteht, dass sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreite bewegt. Insbesondere stellt der hier dargestellte „ungünstigere Verlauf“ keinesfalls den schlechtestmöglichen Verlauf (Worst-Case) dar. Bereits die ausgewiesenen Ergebnisse zeigen auf, dass selbst geringfügige Änderungen bei den unterstellten Parametern größere Abweichungen zur Folge haben können. Wenngleich die Prognoserechnungen auf der Basis langjähriger Erfahrungen erstellt wurden, kann für das zukünftige Eintreten der diesbezüglichen Annahmen keine Gewähr übernommen werden³⁾.

ausbezahlt werden, dass dem ZBI PROFESSIONAL 9 immer zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft, eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt.

4 IHRE INVESTITIONSSTRATEGIE

Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

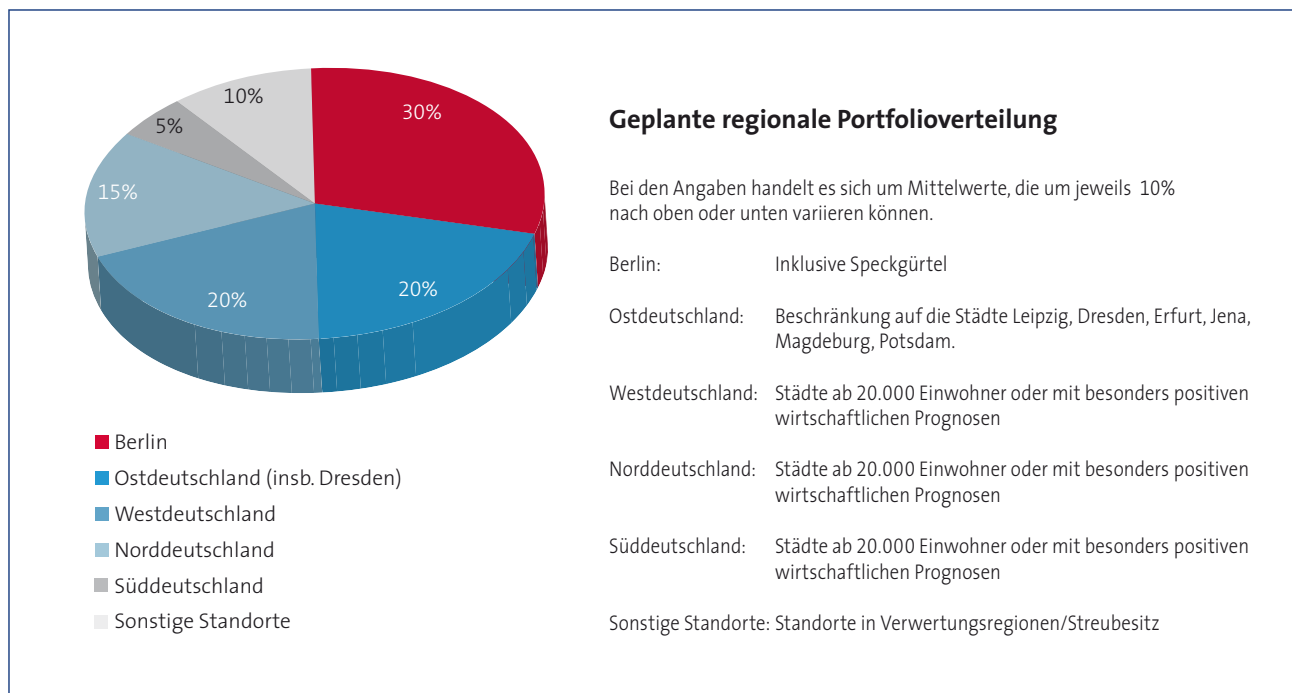
Es ist die Anlagepolitik des ZBI PROFESSIONAL 9, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Darüber hinaus erlaubt der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft auch die unmittelbare Investition in Immobilien. Eine solche mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Objektgesellschaften.

Es sind verbindliche Investitionskriterien in den Anlagebedingungen enthalten, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können. Daneben verfolgt die KVG die folgend dargestellte Anlagestrategie.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst

niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. Gesellschaftsanteile im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen. Die Nettoeinnahmen (Einnahmen nach Eigen- und Fremdkapitaleinzahlungen nach Abzug der so genannten Weichkosten) des ZBI PROFESSIONAL 9 sollen gemäß dem, dem Investmentvermögen zu Grunde liegenden, Blind-Pool-Konzept zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden.

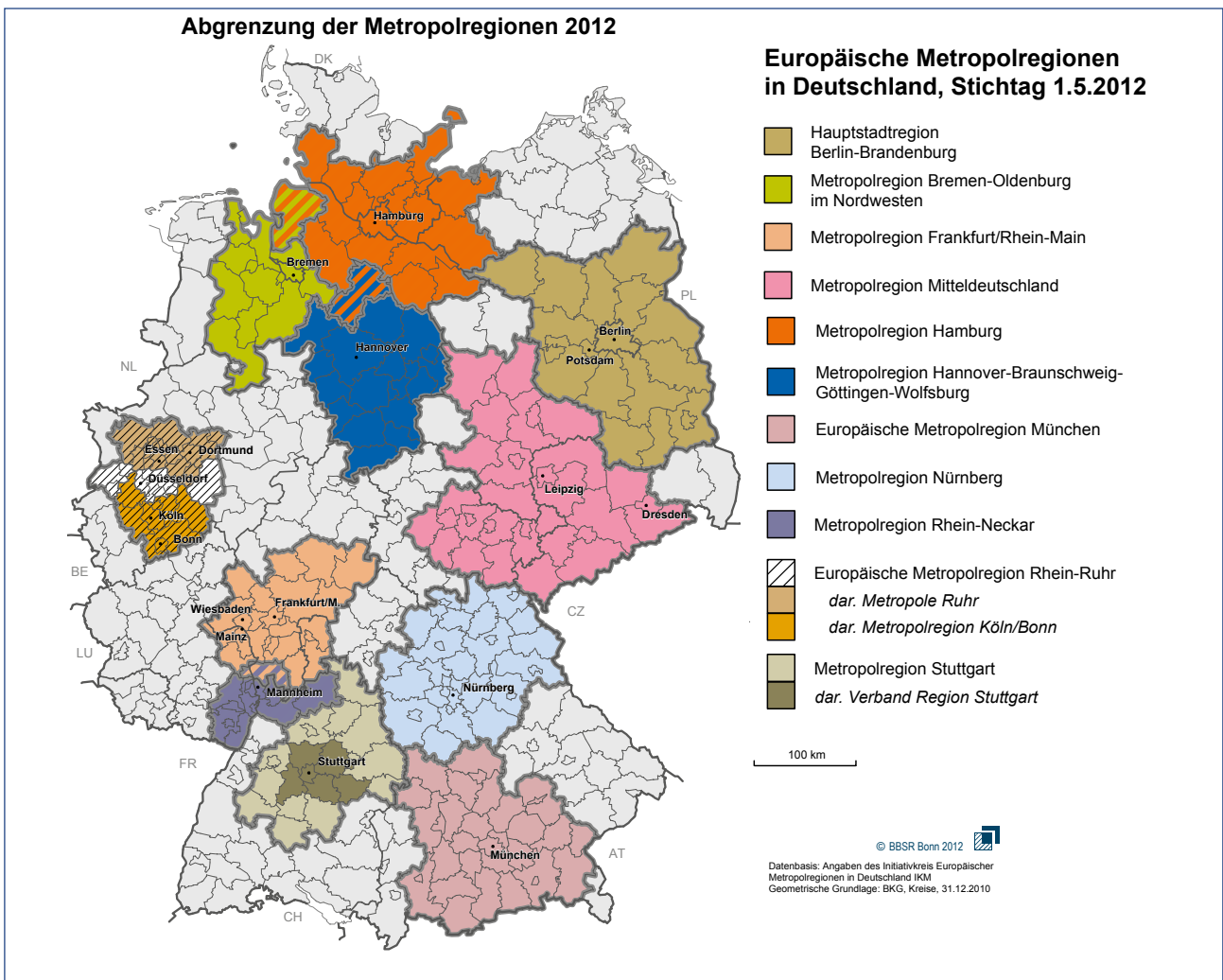
Es ist geplant, ausschließlich Objekte in deutschen Metropolregionen und ausgewählten Nebenstandorten zu akquirieren. Die Makro- und Mikrolagen der ausgewählten Objekte lassen eine nachhaltige positive Ertrags- und Wertentwicklung und gegebenenfalls Wertsteigerungspotentiale erwarten. Die verbindlichen Investitionskriterien sind in den Anlagebedingungen des Emissionsprospektes festgelegt. Die folgende Grafik zeigt die geplante regionale Portfolioverteilung auf:



Quelle: ZBI Fondsmanagement AG

Es ergeben sich aus den Anforderungen an eine nachhaltig positive Ertragsentwicklung Qualitätsmerkmale der Makro- und Mikrolage der in Frage kommenden Objekte, wie beispielsweise im Hinblick auf die Anbindung an das Verkehrsnetz und Wohnumfeld oder auf die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und Angebote aus den Bereichen Kultur, Bildung und Gesundheitsversorgung, aber auch auf Bauzustand, Funktionalität der Grundrisse, Altlastenfreiheit, Preisniveau und Mietsteigerungspotential. Die betreffenden Immobilienbestände werden kontinuierlich in einem marktgängigen Zustand gehalten.

Die Immobilien sollen gemäß vorgenannter Investitionskriterien, mittelbar oder unmittelbar erworben, gehalten und verwaltet werden. Die Investitionsobjekte sind zum Zeichnungszeitpunkt noch nicht bestimmt. Hinsichtlich der Objektqualität wird beabsichtigt, Objekte mit guter Qualität zu erwerben, die gegebenenfalls einen leichten bzw. bei entsprechendem Mietwachstumspotential mittleren Instandhaltungsrückstau aufweisen. Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen eher die Ausnahme bilden.



5 IHRE PARTNER – DIE ZBI GRUPPE



DER VORSTAND DER ZBI GRUPPE (v.l.n.r.)

Thomas Wirtz
Dr. Bernd Ital (Vorsitzender)
Marcus Kraft
Dirk Meißner
Michiko Schöller
Mark Münzing

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG
ZBI Fondsmanagement AG
ZBI Fondsmanagement AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

DIE KERNKOMPETENZEN DER ZBI GRUPPE

Die als Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzte ZBI Fondsmanagement AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der ZBI Zentral Boden Immobilien AG.

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG wurde 1999 gegründet und hat sich seitdem zu einem ausgewiesenen Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien entwickelt. Insgesamt arbeiten bei der ZBI Gruppe mehr als 230 Mitarbeiter an deutschlandweit acht Standorten. Die langjährige Erfahrung und hohe Kompetenz im Bereich der deutschen Wohnimmobilien spiegelt sich unter anderem in der Kontinuität und Werthaltigkeit der acht bisher aufgelegten ZBI PROFESSIONAL-Fonds wider. Ein Baustein des Erfolgs ist das „Alles-aus-einer-Hand“-Konzept der ZBI Gruppe, das alle Segmente der Wertschöpfungskette des Fonds abdeckt. Denn wer sich bei allen Fragen im Rahmen der Betreuung einer Wohnimmobilie auskennt, erkennt leichter, wo sich Wertschöpfungspotentiale erschließen lassen.

Es sei darauf hingewiesen, dass dies möglicherweise auch zu Interessenkonflikten führen kann. Die ZBI Gruppe kümmert sich neben dem Fonds- und dem Vertriebsmanagement auch um alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilien. Sie übernimmt die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die notwendigen Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung.

Die KVG hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Tätigkeit auf Dienstleister und Auslagerungspartner zuzugreifen. Dabei hat die KVG die Möglichkeit, einige oder alle Dienstleistungen durch Unternehmen der ZBI Gruppe erbringen zu lassen und damit den Fonds und insbesondere die Anleger von dem vollumfänglichen Know-How und dem guten Netzwerk der ZBI Gruppe profitieren zu lassen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Ausführendes Organ für die Vorschriften des KAGB
- Verantwortung für das Portfoliomanagement
- Durchführung des Risikomanagements
- Überwachung des Liquiditätsrisikos

Vertrieb und Marketing

- Anlegerfreundliche Produktgestaltung
- Wichtige Informationen an die Anleger und Vertriebspartner
- Kontinuierliche Steigerung der Kundenzufriedenheit
- Öffentlichkeitsarbeit

Der Immobilieneinkauf

- Selektion von Kaufangeboten
- Durchführung der Due Diligence
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Unterstützung des Ankaufsprozesses nach Beschluss

Der Immobilienhandel

- Prüfung der Verwertbarkeit bei Immobilienankauf
- Vorschlag der Verkaufsstrategie
- Durchführung des Verkaufsprozesses
- Unterstützung bei der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen

DAS ALLES-AUS-EINER-HAND-KONZEPT*

Die ZBI Gruppe deckt die gesamte Leistungspalette im Lebenszyklus einer Immobilie ab

Mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches wurde insbesondere der Markt für geschlossene Investmentvermögen grundlegend und umfassend der Regulierung unterworfen. Zukünftig wird die Verwaltung eines jeden Fonds durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen werden, die insbesondere die Bereiche des Portfolio- und Risikomanagements, darunter auch das Liquiditätsmanagement, abdecken wird. Die KVG hat mit dem ZBI PROFESSIONAL 9 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet. Für Anleger wirkt sich diese Regulierung vorteilhaft aus, da dadurch ein erhöhtes Maß an Transparenz und Kontrolle geschaffen wurde.

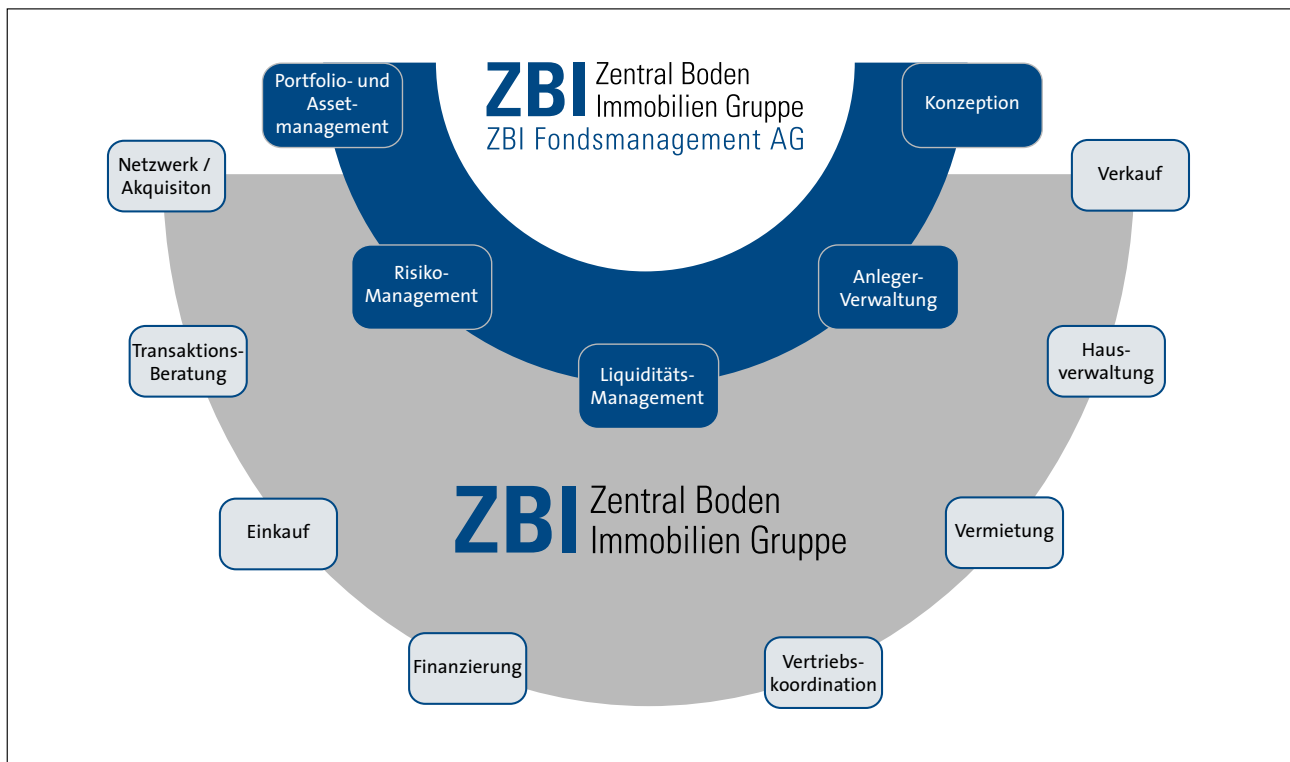
Der gesamte Wertschöpfungsprozess einer Immobilie kann durch die Gesellschaften der ZBI Gruppe geleistet werden. Die wesentlichen Kernkompetenzen werden im Folgenden dargestellt.



Dr. Bernd Ital

Vorstandsvorsitzender der ZBI AG

„Ein effektives Management innerhalb der ZBI Gruppe erhöht für die Anleger die Rentabilität ihrer Investition.“



* Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Risikodarstellung ab S. 34 zu gegebenenfalls entstehenden Interessenkonflikte hin.

DIE LEISTUNGSDATEN DER ZBI PROFESSIONAL-LINIE

ZBI PROFESSIONAL-Linie	Platzierungsphase	EK inkl. Agio in Mio. €	Durchschnittliche Laufzeit	Status	Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern	Ausschüttung p. a.
ZBI PROFESSIONAL 1	2002–2004	28,39	3,87 Jahre ¹⁾	verkauft	15,50 % ¹⁾	
ZBI PROFESSIONAL 2	2004–2005	35,03	2,48 Jahre ¹⁾	verkauft	14,10 % ¹⁾	
ZBI PROFESSIONAL 3	2005–2006	64,31	1,48 Jahre (50 %) ²⁾ 7,49 Jahre (50 %) ²⁾	verkauft ³⁾	5,50–6,50 % ³⁾	
ZBI PROFESSIONAL 4	2006–2007	198,25		Verkauf in Umsetzung		
ZBI PROFESSIONAL 5	2008–2010	46,47	3,13 Jahre ⁴⁾	verkauft	7,50 % ⁴⁾ 8,90 % ⁴⁾	
ZBI PROFESSIONAL 6	2010–2011	58,06		Bewirtschaftung		5,00 % ⁵⁾
ZBI PROFESSIONAL 7	2011–2012	86,06		Bewirtschaftung		5,00 % ⁶⁾
ZBI PROFESSIONAL 8	2013–2014	95,00		platziert		4,00 %

Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

¹⁾ Der „Durchschnittsertrag p.a.“ wurde im Durchschnitt der Anleger Typ A und Typ B berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 unterstellt wurde. Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf den unterstellten Beendigungszeitpunkt, welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden ist. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum Einen für die Anleger Typ A und zum Anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

²⁾ Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf folgende unterstellte Beendigungszeitpunkte: Beendigung von 50 % zum Dezember 2007 und Beendigung der restlichen 50 % zum Dezember 2013, welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden sind. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum Einen für die Anleger Typ A und zum Anderen für die Anleger Typ B. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann. Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

³⁾ Der dargestellte „Durchschnittsertrag p.a.“ stellt einen Planwert dar. Bis dato wurde das gezeichnete Eigenkapital inkl. Agio in vol-

ler Höhe an die Anleger zurück gezahlt. Diese Rückzahlung erfolgte u. a. durch den kompletten Verkauf der Bestandsobjekte. Für das Jahr 2014 ist der Verkauf der noch verbliebenen Handelsobjekte geplant. Abhängig vom Verkaufserlös der Handelsobjekte ergibt sich zum 31.12.2013 ein Durchschnittsertrag p.a. zwischen 5,50 % und 6,50 % p.a.

⁴⁾ Der „Durchschnittsertrag p.a.“ wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ und für die Anleger Typ „Optimal“ berechnet. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 13 Abs. 5 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt, die Vollbeendigung des Fonds wurde zum Dezember 2012 unterstellt. Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Zinshürde wurde erreicht. Ab dem Einzahlungszeitpunkt berechnet, ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 6,79 % (Typ „Klassisch“) und 8,03 % (Typ „Optimal“). Bei der angegebenen „durchschnittlichen Laufzeit“ handelt es sich um die insgesamt durchschnittliche Haltedauer, bezogen auf den unterstellten Beendigungszeitpunkt (Dezember 2012), welche auf die tatsächlichen Einzahlungszeitpunkte und Einzahlungshöhen (Monatsdarstellung) ermittelt worden ist. Diese Ermittlung erfolgte getrennt zum Einen für die Anleger Typ „Klassisch“ und zum Anderen für die Anleger Typ „Optimal“. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht um eine Darstellung handelt, die auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden kann.

⁵⁾ Seit dem 31.5.2012 schüttet der Fonds 5 % aus.

⁶⁾ Seit dem 31.3.2014 schüttet der Fonds 5 % aus.

Bitte beachten Sie auch die Hinweise „Prognoserechnung“ auf Seite 16.

DIE KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

Zum erweiterten Schutz der Anleger regulierte der Gesetzgeber den Markt für alternative Investment Fonds (AIF). Die rechtliche Grundlage zur Durchführung schafft das Kapitalanlagegesetzbuch, kurz KAGB. Als ausführendes Organ dient für jedes Emissionshaus künftig eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

Rechtsgrundlagen und Aufgaben

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft des ZBI PROFESSIONAL 9 wurde die ZBI Fondsmanagement AG seitens der BaFin genehmigt.

Die KVG hat mit dem ZBI PROFESSIONAL 9 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Desinvestition sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung der operativen Einheiten, insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten, einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Die KVG hat regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.



Dirk Meißner



Michiko Schöller

Verantwortlichkeit der KVG

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen verantwortlich.

Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung. Sind im Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen.

Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sind im Verkaufsprospekt und/oder den wesentlichen Anlegerinformationen Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, neben dem Vertriebspartner auch die KVG unmittelbar in Anspruch nehmen.

Die KVG hat die Möglichkeit, Dienstleistungs- und Auslagerungsverträge mit externen Spezialisten, z.B. aus der ZBI Gruppe zu beauftragen. Folgend sollen die bestehenden und möglichen Vertragspartner und deren weitreichende Expertise vorgestellt werden.





VERTRIEB UND MARKETING

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die ZBI Vertriebs AG mit dem Marketing und verschiedenen vertriebsunterstützenden Leistungen beauftragt.

Der Vorstandsbereich Vertrieb und Marketing wird seit 2011 von Marcus Kraft geleitet.

Das Ziel der Aktivitäten ist die Entwicklung und permanente Verbesserung von anlegerfreundlichen und attraktiven Produkten. Mit regelmäßigen Informationen werden unsere Anleger rund um die ZBI Gruppe, den Immobilien-Markt, über wirtschaftliche Trends und unsere Produkte informiert. Wir legen großen Wert auf die Kundenzufriedenheit. Ein beachtlicher Teil unserer Anleger ist an mehreren ZBI PROFESSIONAL-Fonds beteiligt.

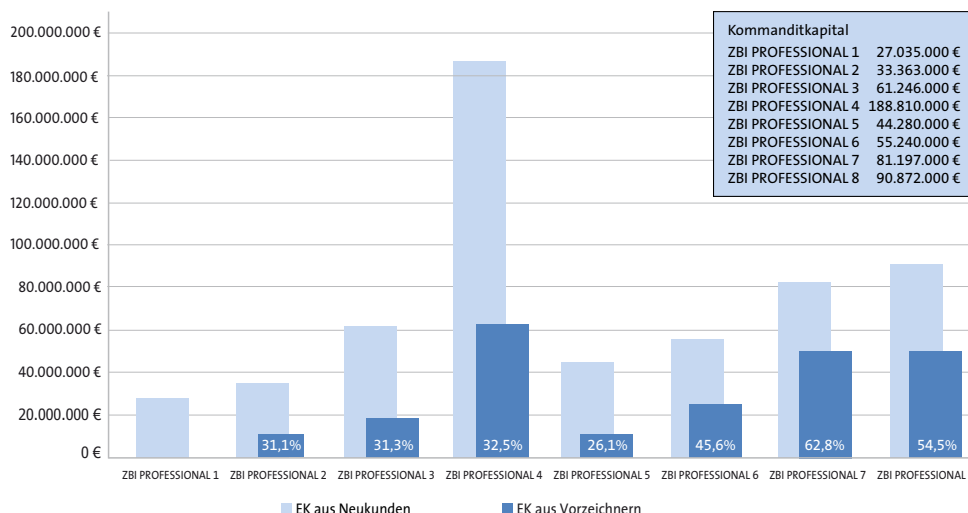
Bei näherer Betrachtung der eingehenden Beitrittserklärungen fällt auf, dass sich von Fonds zu Fonds die Quote der Stammkunden erhöht. So befindet sich im ZBI PROFESSIONAL 8 ein Anteil von über 50 % an Mehrfachzeichnern. Diese Zahl reflektiert die Zufriedenheit unserer Anleger mit dem Produkt und dem Management. Insbesondere das stabile Asset – deutsche Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen – mit dem sicheren Cash-Flow aus den Miet-



Marcus Kraft

„Unsere Verantwortung liegt darin, den Anlegern eine moderne und attraktive Investitionsmöglichkeit zu bieten.“

erträgen geben den Ausschlag für unsere Kunden bei der Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der Kapitalrückfluss eine wichtige Rolle. Für den ZBI PROFESSIONAL 9 ist eine Laufzeit von etwa 6–8 Jahren geplant. Obwohl Investitionen in Immobilien grundsätzlich auf Langfristigkeit ausgelegt sind, wird hier im Rahmen des ZBI PROFESSIONAL 9 eine mittelfristige Fondslaufzeit angestrebt.



DER EINKAUF UND DER HANDEL

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die ZBI Dienstleistungs AG mit dem Einkauf und dem Handel der Fondsimmobilien zu beauftragen. Der günstige Einkauf und der ertragsorientierte Handel von Wohnimmobilien in der richtigen Marktphase charakterisieren die ZBI PROFESSIONAL-Linie und stellen eine der Kernkompetenzen der ZBI Gruppe dar.

Der Immobilieneinkauf

Aufgrund des weitreichenden Netzwerks zu Banken, Insolvenzverwaltern und Immobilienbestandshaltern erreichen ca. 6.000 Kaufangebote im Jahr die Unternehmensgruppe. Aus diesem Angebot werden nur wenige Immobilien den hohen Ansprüchen gerecht. Insofern durchlaufen die Kaufofferten ein Selektions- und Filtersystem, welches durch ein Team von Immobilienspezialisten der ZBI Gruppe gesteuert wird.

Der Immobilienhandel

Teil der Anlagepolitik des ZBI PROFESSIONAL 9 ist es, mit einer fortlaufenden Handelsstrategie (An- und Verkauf) zusätzliche Erträge zu generieren. Als Partner für den Verkauf der Fondsimmobilien beabsichtigt die KVG die ZBI Dienstleistungs AG zu gewinnen.

Institutionelle Anleger wie auch private Kapitalanleger investierten nach den internationalen Finanzkrisen der Jahre 2001 und 2008 verstärkt in deutsche Wohnimmobilien, da sich diese in den Krisenzeiten meist als stabiles Investment gezeigt haben.*

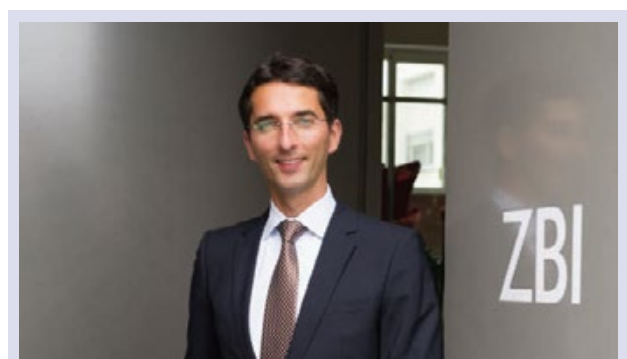
Der Einkauf und der Handel als Basis für den Erfolg

Der Einkauf und der Handel der ZBI haben bisher maßgeblichen Anteil an der Erfolgsbilanz. So führten sie zusammen mit dem ertragreichen Verkauf dazu, dass von den bisher acht aufgelegten ZBI PROFESSIONAL-Fonds vier verkauft worden sind. Zusätzlich zu der Einlage sind den Anlegern das Agio und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.



Mark Münzing

„Im Einkauf liegt der Gewinn.“



Thomas Wirtz

„Der Immobilienhandel liefert einen wichtigen Deckungsbeitrag in der Bewirtschaftungsphase des Fonds.“

*) Über die konkrete Immobilieninvestition wird nach Beratung von Investitionsvorschlägen mit den Investoren im Rahmen von Gesellschafterversammlungen bzw. dem Anlegerausschuss durch die KVG entschieden.

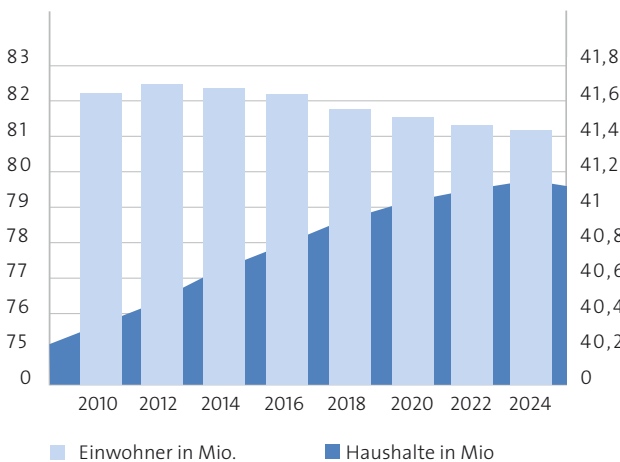


6 DER WOHNIMMOBILIENMARKT

Deutsche Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren bei vielen Investoren aufgrund ihrer Alleinstellungsmerkmale, wie z.B. steigende Mieterträge, eine zunehmende Beliebtheit erfahren. Sie gelten als sichere Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotential (Quelle: Einschätzung ZBI Vertriebs AG).

Deutsche Wohnimmobilien erfreuen sich insbesondere in den letzten Jahren einer zunehmenden Beliebtheit sowohl bei institutionellen als auch bei privaten Investoren. Das hängt einerseits mit ihrer positiven Wertentwicklung, andererseits aber auch mit ihrem stabilen Cash-flow zusammen.

So haben sie im Verlauf der letzten Jahrzehnte – die überwiegende Zeit – eine permanente Wertsteigerung erfahren und sich hierdurch nach und nach den Ruf als eine werthaltige Kapitalanlage erarbeitet. Insbesondere in den letzten Jahren hat unter anderem die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eine steigende Nachfrage bzw. steigende Preise bei deutschen Wohnimmobilien verursacht und ihnen damit nochmals einen Beliebtheitsschub gegeben.

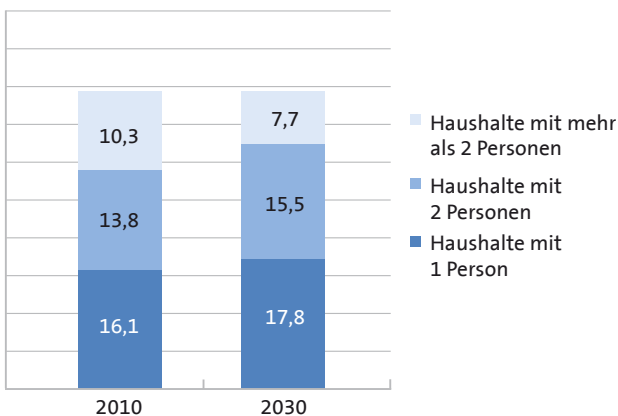


Steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt in Deutschland weist eine wichtige Besonderheit auf. Obwohl die Bevölkerungszahl sinkt, steigt in deutschen Großstädten und Ballungszentren die Nachfrage nach Wohnungen konstant an. Für diese Entwicklung gibt es mehrere Gründe:

Die alternde Gesellschaft sowie Verhaltensänderungen (z.B. Haushaltsgründung bereits in jungen Jahren, Singularisierungsprozesse) haben zu einer steigenden Zahl von Privathaushalten beigetragen.

Quelle: Statistisches Bundesamt



Prognostizierte Haushaltsstruktur

Der beobachtbare und erwartete Anstieg der Zahl der Privathaushalte in Deutschland unterstützt die Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Schwerpunkt der Nachfrage bildet das wachsende Segment der 1- und 2-Personenhaushalte; diese Entwicklung ist insbesondere auf den Geburtenrückgang zurückzuführen.

Quelle: Einschätzung ZBI Vertriebs AG

Berlin ruft!

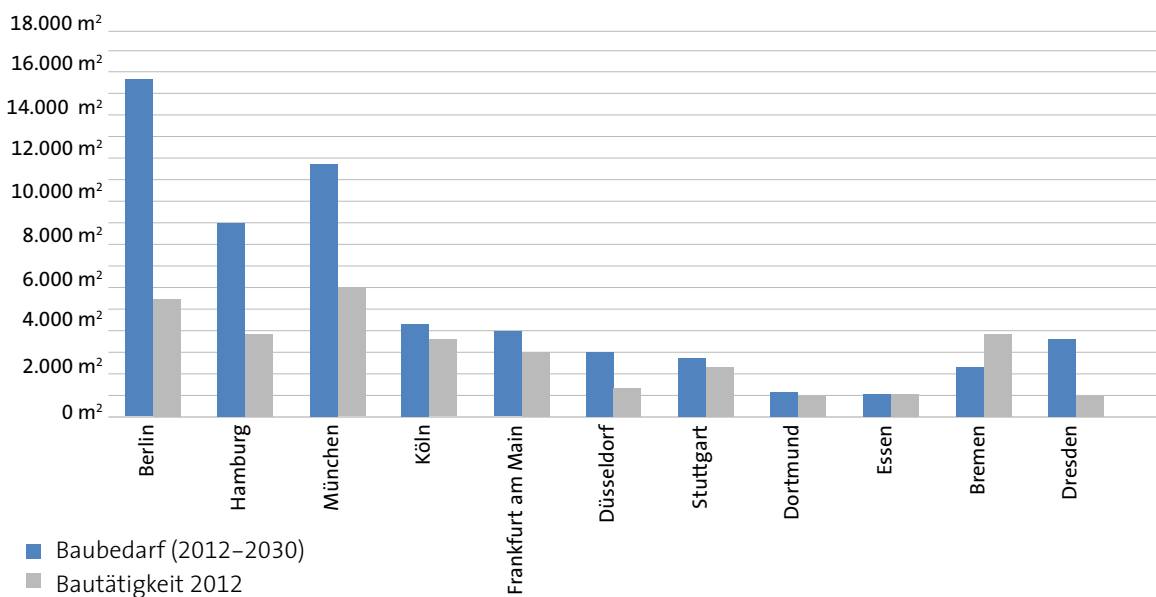
Investieren Sie mit der ZBI in einen Standort mit Potential

Berlin wird immer attraktiver. Dies belegt nicht nur die immer größer werdende Anzahl an Touristen, die Berlin zum großen Aufsteiger unter den europäischen Tourismus-Städten macht. So meldet zudem das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg einen Zuzug von fast 42.000 Einwohnern für Berlin im Jahr 2013. Damit setzte sich die seit 2005 kontinuierlich stattfindende Steigerung des Einwohnerzuwachses durch Zuzüge weiter fort. Prognosen sehen eine noch deutlich steigende Zunahme der Einwohnerzahlen voraus. Für das Jahr 2030 wird mit rund 254.000 Neu-Berlinern gerechnet. Zudem ist auch das Interesse an Berlin als Wirtschaftsstandort in

den letzten Jahren deutlich angewachsen, was wiederum den Zuzug von Arbeitskräften bewirkt.

Der kontinuierliche Zuzug neuer Einwohner macht sich besonders in der Nachfrage nach Wohnimmobilien bemerkbar. Durch das knapper werdende Angebot beträgt der Kaufpreis pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung in der Hauptstadt im Durchschnitt mittlerweile zwar etwa 2.600 Euro. Allerdings sind in München die Preise doppelt, in London viermal so hoch. In Berlin ist also noch Luft nach oben.

Baulücken in den Großstädten



Quelle: Statistisches Bundesamt

7 INVESTITIONSBEISPIELE





Seite 32:

- 1 ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen
- 2 ZBI PROFESSIONAL 7, Berlin (Frankfurter Allee)
- 3 ZBI PROFESSIONAL 6, Düsseldorf (Lessingstraße)
- 4 ZBI PROFESSIONAL 6, Erfurt (Burgplatz)
- 5 ZBI PROFESSIONAL 7, Essen (Muhrenkamp)
- 6 ZBI PROFESSIONAL 4, Leipzig (Alte Straße)
- 7 ZBI PROFESSIONAL 1, Leipzig (Richard-Lehmann-Straße)

Seite 33:

- 8 ZBI PROFESSIONAL 8, Berlin (Seestraße)
- 9 ZBI PROFESSIONAL 8, Lübeck (Hansering)
- 10 ZBI PROFESSIONAL 8, Leipzig (Johannisallee)
- 11 ZBI PROFESSIONAL 3, Magdeburg (Schillerstraße)
- 12 ZBI PROFESSIONAL 8, Dresden (Rabenauerstraße)
- 13 ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen

8 RISIKOHINWEISE

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der ZBI PROFESSIONAL-Fonds geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt maßgeblich im Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen über die ZBI Vertriebs AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt des ZBI PROFESSIONAL 9 verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes bedeutsam.

Die vorliegende Beteiligung an einem ZBI PROFESSIONAL-Fonds stellt eine mittelbare Investition in einen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) in deutsche Wohnimmobilien dar und ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken, unter anderem auch mit wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken verbunden.

Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die eine Grunderfahrung für wirtschaftliche Zusammenhänge für und in Vermögensanlagen besitzen. Mit einer Investition in den beschriebenen ZBI PROFESSIONAL 9 muss der Anleger bei einer geplanten Haltedauer von acht Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft die Bereitschaft mitbringen, eine längerfristige Beteiligung einzugehen. Die ZBI PROFESSIONAL-Fonds sind nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung mit einem festen Rückzahlungsbetrag bei einer fixen Laufzeit erwarten.

Anleger, die sich für eine Vermögensanlage in Immobilien interessieren, wird angeraten im Vorfeld der Investition alle Risiken unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation zu prüfen und sich bei Bedarf einen fachkundigen Dritten wie einen Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen.

Nachfolgend werden wesentliche Risiken der Vermögensanlage aufgelistet. Individuelle Risiken, die sich aus einer veränderten persönlichen Situation heraus ergeben, können nicht beschrieben werden.

Risikoprofil

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden.

Bei der Beteiligung an der ZBI PROFESSIONAL 9 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel von der ZBI PROFESSIONAL 9 mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Objektgesellschaften werden bei einer geplanten Haltedauer der Immobilie von acht Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, bei geplanter kürzerer Haltedauer der einzelnen Immobilie mit Anschlussinvestitionen in der Rechtsform der GmbH gestaltet sein. Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

Das Kapital der Investoren sowie der ZBI PROFESSIONAL 9 ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird in allen oben genannten Varianten über die Fondsgesellschaft, in Höhe der Beteiligungsquote, mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken. Im Folgenden wird – soweit nicht anderweitig ausgeführt wird – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Objektgesellschaften erworben werden, an denen die ZBI PROFESSIONAL 9 beteiligt ist. Soweit die ZBI PROFESSIONAL 9 unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

Risikohinweise (Auszüge)

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 Auszahlungshöhe 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 zukünftige 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 9 HOLDING, 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

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.

Interessenkonfliktrisiko

Es besteht das Risiko, dass bestehende personelle Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihren Organen bzw. Gesellschaftern und der KVG sowie Unternehmen der ZBI-Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen Tätigkeiten beauftragen wird, zu Interessenkonflikten führen werden. Diese können auf Ebene der KVG oder auch innerhalb der ZBI Gruppe entstehen und sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Agio zusätzlich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung ist sein weiteres Vermögen gefährdet. Durch die Realisierung der beschriebenen steuerlichen Risiken, insbesondere die Annahme des gewerblichen Grundstückshandels durch die Finanzverwaltung, kann es im schlimmsten Fall zur Privatinsolvenz des Investors führen.

Wichtige Hinweise:

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zu der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („Investmentvermögen“) sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar

von Dritten stammen (z.B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z.B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter www.ZBI-AG.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Überreicht durch:



Joachim Kraus

Alzenau Süd E4
63755 Alzenau

Tel.: 06188-994411

Fax: 06188-994444

E-Mail: kraus@krausfinanz.de

Homepage: www.krausfinanz.de

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebs AG

ZBI Vertriebs AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: 09131 / 48009-1414
Fax: 09131 / 48009-1400

www.zbi-ag.de

Stand: November 2014