

INVESTITION IN WOHNIMMOBILIEN SACHWERTE AUS DER



ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.

GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Werbemitteilung



Informationsbroschüre

INHALT

1. Die Gründe für Ihre Beteiligung	8
2. Das Angebot im Überblick	12
3. Wirtschaftlichen Verhältnisse	16
4. Ihre Investitionsstrategie	18
5. Ihre Partner – die ZBI Gruppe	24
6. Der Wohnimmobilienmarkt	33
7. Investitionsbeispiele	37
8. Risikohinweise	38

Wichtige Hinweise: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise auf Seite 43.

DAS FUNDAMENT FÜR IHRE VERMÖGENSANLAGE



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

* Herr Fürstenberg (fünfter von links) verließ zum Jahresende 2014 die ZBI Zentral Boden Immobilien AG

ZBI REGIOFONDS WOHNEN DAS FUNDAMENT FÜR IHRE VERMÖGENSANLAGE

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

Niedrige Zinsen ergeben ein günstiges Finanzierungsumfeld für Investoren mit einer entsprechend hohen Eigenkapitalausstattung. Gleichzeitig ist die Guthabenverzinsung für z. B. Festgeld von 5 % im Jahr 2000 auf heute unter 0,5 % gefallen. Finanzprodukte, die vormals als stabil und mit attraktiver Verzinsung ausgestattet galten, sind aufgrund des Niedrigzinsniveaus unwirtschaftlicher geworden.

Durch eine „Flucht in Betongold“ versucht der entsprechend kapitalstarke Anleger sein Vermögen inflationssicher und werterhaltend in Immobilien anzulegen. Nach ZBI Auffassung gelten Wohnimmobilien dabei als besonders sichere Investitionsmöglichkeit und eignen sich damit auch für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Wohnraum gilt als eines der nicht ersetzbaren Güter, wodurch – bei stabilen Rahmenbedingungen – eine stetige Nachfrage und somit ein Werterhalt wahrscheinlich ist. Direktinvestitionen in (einzelne) Wohnobjekte sind jedoch aufgrund der hohen Anschaffungskosten einem Großteil der Anleger vorenthalten. Zudem besteht bei Einzelinvestments die Gefahr schwankender oder geschmälerter Erträge durch einen Ausfall von Mietern, Verwaltungsaufwand und unerwartete Aufwendungen für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Objektes.

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

Der vorliegende Fonds basiert auf den neuen regulatorischen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Mit der ZBI Fondsmanagement AG wird dem Fonds eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Seite gestellt, die insbesondere verantwortlich ist für das Portfolio und Risikomanagement des Fonds und im Interesse der Anleger handelt.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann an ihrem Standort Erlangen, im Zentrum der Metropolregion Nürnberg, über die ZBI Gruppe das komplette Immobiliendienstleistungsspektrum inklusive einer großen nationalen und insbesondere auch regionalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners abrufen.

Beim ZBI REGIOFONDS WOHNEN sieht das Anlagekonzept eine Fokussierung auf Investments im dynamischen Wirtschaftsraum um die fränkische Metropolregion Nürnberg vor, so dass die Anleger die Möglichkeit haben, von einer positiven Entwicklung in einer der aufstrebenden deutschen Regionen profitieren zu können. Wir laden Sie ein, den ZBI REGIOFONDS WOHNEN kennenzulernen.

Auch beim ZBI REGIOFONDS WOHNEN werden wir wieder ein Immobilienportfolio zu attraktiven Konditionen für unsere Anleger zusammenstellen.



Dr. Bernd Itel
Vorstand der ZBI Vertriebs AG



Marcus Kraft
Vorstand der ZBI Vertriebs AG

ZBI OBJEKTE DER SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN



- 1. ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG, Erlangen
- 2. ZBI PROFESSIONAL 6, Nürnberg, Kaepfelstraße 9 – 15
- 3. ZBI PROFESSIONAL 1, Bayreuth, Richard-Wagner-Straße
- 4. ZBI Dienstleistungs AG, Erlangen, Hofmannstr.
- 5. ZBI PROFESSIONAL 4, Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße
- 6. ZBI REGIOFONDS WOHNEN, Fürth, Schwabacher Str. – Ecke Amalienstr.



1 DIE GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Eckdaten der Beteiligung

Fondsgesellschaft:	ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch Fondsgesellschaft oder ZBI Regiofonds Wohnen genannt)
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zuzüglich 5,00 % Agio
Zeitpunkt der Auflegung:	23.12.2014
Zeichnungsfrist:	Ab dem Datum der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb begonnen werden darf, planmäßig bis 31.12.2016.
Einzahlungstermine:	100% innerhalb von 10 Tagen zuzüglich 5 % Agio
Fondslaufzeit:	befristet, bis zum 31.12.2026
Kommanditkapital:	20 Mio. Euro (plangemäß) 50 Mio. Euro (maximal)
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
Prognostizierte Auszahlungen:	3,00 % p. a. ab 01.01.2015 4,00 % p. a. ab 01.01.2016 4,25 % p. a. ab 01.01.2018 4,50 % p. a. ab 01.01.2020 4,75 % p. a. ab 01.01.2022 5,00 % p. a. ab 01.01.2024 6,00 % p. a. ab 01.01.2025
Auszahlungstermine:	Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausge- zahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwal- tungsgesellschaft als angemessene Liquidität reserve zur Sicherstel- lung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Geplant sind Auszahlungstermine in der Investitionsphase zum 31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres. Im Anschluss daran ist es beabsichtigt monatliche Auszahlung vorzu- nehmen, soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft dieser Entschei- dung nicht widerspricht.
Prognostizierter Gesamtmittel- rückfluss (vor Steuern):	163,5 % bezogen auf das Kommanditkapital zuzüglich Agio

GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

In Zeiten der Niedrigzinsphase und der unruhigen Kapitalmärkte gilt es, seine Investitionen genau zu hinterfragen. Anlageziele und -risiken müssen einander gegenüber gestellt und die Gründe für eine Beteiligung abgewogen werden. Die folgenden Seiten sollen möglichen Anlegern Gründe für die Kapitalanlage in den ZBI Regiofonds Wohnen aufzeigen. Bitte beachten Sie hierzu auch die Risikohinweise auf Seite 38 ff.

- **Deutsche Wohnimmobilien als stabile Asset-Klasse**

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 solide Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotential.

- **Der ZBI Regiofonds Wohnen als attraktive Investitionsmöglichkeit**

Der ZBI Regiofonds Wohnen ist das neuste Mitglied der ZBI Fonds-Familie. Ein Wohnimmobilienfonds, der das gestiegene Sicherheitsbedürfnis der Anleger in den Vordergrund stellt und dessen Hauptanlagenschwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Metropolregion Nürnberg liegt.

Die ZBI Gruppe als erfahrener Partner

Die ZBI Gruppe bietet seit dem Jahr 2001 geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft zur Zeichnung für Anleger an.

Das ursprünglich von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG bzw. ihrer Tochtergesellschaft der ZBI Fondsverwaltungs GmbH ausgehende Fondsgeschäft wurde im Zuge der jüngsten Marktregulierung durch Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches in die Hände der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI-Gruppe, gelegt.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann an ihrem Standort Erlangen, im Zentrum der Metropolregion Nürnberg, über die ZBI Gruppe das komplette Immobiliendienst-

leistungsspektrum inklusive einer großen nationalen und insbesondere auch regionalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners abrufen.

Ein Baustein des Erfolgs ist das „Alles aus einer Hand“-Konzept der ZBI, das alle Segmente der Wertschöpfungskette des Fonds abdeckt (siehe Seite 26). Zentral in der ZBI Gruppe positioniert, kennt sich die ZBI Fondsmanagement AG mit allen Fragen im Rahmen der Betreuung einer Wohnimmobilie aus und erkennt, wo sich Wertschöpfungspotenziale erschließen lassen. So kümmert sich die ZBI Fondsmanagement AG neben der Fondskonzeption und dem Fondsmanagement auch um alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilen. Sie übernimmt die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die notwendigen Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung.

Des Weiteren profitiert die ZBI Fondsmanagement AG beim Einkauf von der langjährigen Positionierung der ZBI Gruppe am Immobilienfondsmarkt. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist sie institutioneller Marktteilnehmer und kann unter Umständen attraktivere Konditionen als Privatinvestoren verhandeln und durch den paketweisen Einkauf von Wohnimmobilien ggf. unter Immobilienmarktniveau einkaufen.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat die Möglichkeit, auf das langjährig aufgebaute Netzwerk und das breite Spektrum an Partnern, über die die ZBI Gruppe verfügt, zuzugreifen. Ein Zugang zu exklusiven Offerten, bevor diese am Markt breit gestreut werden, kann dadurch möglich sein. Insgesamt erreichen die ZBI Gruppe jährlich ca. 6.000 Immobilienangebote, auf die die ZBI Fondsmanagement AG zur Auswahl fondsgeeigneter Immobilienobjekte Zugriff hat.



Bamberg

Durch eine Beteiligung am ZBI REGIOFONDS WOHNEN 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. In einem Immobilienfonds sind hingegen nicht nur viele Objekte gebündelt, sodass Risiken besser aufgefangen werden können, sondern sie werden auch professionell verwaltet, wodurch Abläufe im Vergleich beschleunigt und verschlankt werden.

ZBI REGIOFONDS WOHNEN DIE GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Damit die Interessen von Anlegern und Fondsgesellschaft Hand in Hand gehen, hat die ZBI Gruppe das Kunde-zuerst-Prinzip eingeführt. Es sieht vor, die Gewinnanteile bei Auflösung des Fonds bevorrechtigt an die Investoren auszukehren. Aus den Veräußerungserlösen werden zunächst die Einlage und das Agio zurückgezahlt. Ein darüber hinaus gehender Gewinn wird dazu verwendet, den in den Anlagebedingungen vorgesehenen Verzinsungsanspruch der Anleger (Hurdle Rate) von 6,0 % p. a. (ab 2015) zu erfüllen. Erst danach wird der verbleibende Gewinn hälftig zwischen der ZBI Fondsmanagement AG und den Anlegern aufgeteilt (Erfolgsabhängige Vergütung).

Im Ergebnis sieht die Planprognose für den Anleger einen Gesamtertrag in Höhe von 6,0 % p. a. (vor Steuern) vor. Das bedeutet, bevor die ZBI Fondsmanagement AG eine Gewinnbeteiligung aus dem Verkauf des Fonds erhält, ist sichergestellt, dass die Anleger sowohl das eingesetzte Kapital als auch den Verzinsungsanspruch erhalten haben.

Das bereits vorhandene Startportfolio des ZBI REGIOFONDS WOHNEN gewährt den Anlegern einen ersten Einblick in die geplante Investitionsstruktur. Es besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern in Fürth. Als Investitionsobjekte kommen dabei vor allem Bestandswohnimmobilien in mittleren Wohnlagen mit guten Wertentwicklungsmöglichkeiten in Betracht. Insgesamt wird durch eine gezielte Immobilienauswahl eine breite Streuung in verschiedene Objekte im Rahmen der in den Anlagebedingungen geregelten Investitionskriterien und Anlagegrenzen angestrebt.

Bereits für 10.000 Euro kann sich ein Anleger am ZBI REGIOFONDS WOHNEN beteiligen und somit eine Sachwertinvestition in Immobilien in der Metropolregion Nürnberg tätigen.

Zusammenfassung

Der ZBI REGIOFONDS WOHNEN bietet in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien.



2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Zielgruppe

Das Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Investmentvermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit mittlerer Kapitalanlagenerfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger sollten einen langfristigen Anlagehorizont haben.

Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Investmentvermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben. Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und/oder Rechtsanwälten zu informieren.

Art der Vermögensanlage

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebotes ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist am ZBI REGIOFONDS WOHNEN mit Sitz in Erlangen beteiligen. Bei der Art der Vermögensanlage handelt es sich um Kommanditanteile. Für die zu erwerbenden Investitionsgegenstände sind in den Anlagebedingungen des ZBI REGIOFONDS WOHNEN Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt.

Immobilien als Anlageobjekte

Der ZBI REGIOFONDS WOHNEN wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und/oder Gewerbeimmobilien erwerben. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen und mindestens 75 % betragen. Immobilien, die vom ZBI REGIOFONDS WOHNEN erworben werden, sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von mindestens zehn Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Die mit dem Immobilienverkauf erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis des Fonds bei. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt. Gegenstand des ZBI REGIOFONDS WOHNEN ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten. Die Investitionen erfolgen unmittelbar oder mittelbar durch den ZBI REGIOFONDS WOHNEN oder mittelbar über eine Objektgesellschaft, vertreten durch die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend auch KVG genannt), welche die Tätigkeit der den Fonds verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übernommen hat. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig mittels des sogenannten „Veredelungsgeschäfts“ (Wertschöpfungskette) in der Miet- und Wertentwicklung aufgewertet werden. Die Gesellschaft erzielt Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und Zinseinnahmen durch Verzinsung freier Liquidität.

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

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

einer Ankaufsprüfung und Abstimmung mit der Verwahrstelle, soweit möglich, durch Ankauf der für kaufenswert befundenen Immobilien die Investitionsentscheidungen um.

Startportfolio

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprojekts hat der ZBI REGIOFONDS WOHNEN bereits zwei Immobilien erworben. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte (siehe Bilder Seite 20 und 22):

- Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 hat eine Größe von ca. 360 m². Das Gebäude verfügt über ca. 1.058 m² Nutzfläche, wovon ca. 920 m² auf 13 Wohneinheiten und ca. 138 m² auf zwei Gewerbeeinheiten entfallen. Es ist frei von Lasten und Beschränkungen. Der Kaufpreis betrug 820.000 Euro (siehe Bild Seite 20).

- Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 hat eine Größe von ca. 580 m². Derzeit verfügt das Fondsobjekt über ca. 1.466 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf ca. 115 m² Kellerfläche, ca. 481 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Einzelhandelsfläche und ca. 500 m² Bürofläche, welche sich in 5 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten aufteilen. Es ist durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofplatz und Hallplatz – SG XII) belastet. Der Kaufpreis betrug 1.010.000 Euro (siehe Bild Seite 22). Die Objekte wurden von der ZBI REGIOFONDS WOHNEN auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekttochtergesellschaft übertragen.

Genauere Ausführungen zu diesen Objekten finden sich im Kapitel 4 „Ihre Investitionsstrategie“.

Die ZBI REGIOFONDS WOHNEN hat für die Finanzierung des Startportfolios bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von insgesamt 1.800.000 Euro in Form einer Paketfinanzierung aufgenommen.



Daneben erfolgte für das Objekt Moststraße 25 in 90762 Fürth eine Zwischenfinanzierung von der DIB Vermögensverwaltungs AG in Höhe von weiteren 1.400.000 Euro.

Der Fonds und die Beteiligung im Überblick

Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital der ZBI REGIOFONDS WOHNEN beträgt planmäßig 20 Mio. Euro, wovon bereits 220.000 Euro durch die Gründungsgesellschafter gezeichnet wurden. Das zur Übernahme durch Anleger angebotene Kommanditkapital beträgt demnach 19,78 Mio. Euro. Gemäß Gesellschaftsvertrag darf das Kommanditkapital auf maximal 50 Mio. Euro erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht fest. Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsfrist gezeichnete Kapital.

Der Anleger entscheidet über die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitrittserklärung.

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme zuzüglich Agio. Unabhängig von dem Erwerbspreis ist von dem Anleger ein Agio in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Vom Kommanditkapital werden 10 % als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich 10.000 Euro. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb des Fonds beginnen kann. Die Schließung des Fonds erfolgt bei Vollplatzierung bzw. spätestens am 31.12.2016. Vor Vollplatzierung bzw. vor dem 31.12.2016 ist eine Schließung des Fonds nicht möglich.

Gewinnbeteiligung, Ausschüttungen und Rechte der Anleger aus der Vermögensanlage

An dem im Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind sowohl mittelbar beteiligte Treugeberkommanditisten als auch Direktkommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme des Anlegers.

Die geplanten Erträge resultieren zunächst aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien. Später werden die Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, wodurch entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI REGIOFONDS WOHNEN entscheidet über die Höhe der jährlichen Entnahmen.

Sowohl Direktkommanditisten als auch mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Entnahmen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, Recht auf Teilhabe an einem Liquidationserlös, gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe dessen, was diese in Ausführung des Auftrages erlangt hat.

Steuer

Der ZBI REGIOFONDS WOHNEN wird vermögensverwaltend tätig, so dass der jeweilige Anleger ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Diese Einkünfte unterliegen zusammen mit seinen übrigen Einkünften bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung.

Dauer der Beteiligung

Die ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und liquidiert. Eine Liquidation gemäß § 11 der Anlagebedingungen kann in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden. Ein solcher Beschluss bedarf einer Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen.

Die KVG (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.

Die Verwahrstelle

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen (siehe Verkaufsprospekt Seite 32).

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 REGIOFONDS WOHNEN ist geplant, dass es folgende jährliche Rückflüsse im Verhältnis zur Zeichnungssumme an die Anleger im Wege der Entnahme gibt:

2015	3,00 % p.a.
2016 bis 2017	4,00 % p.a.
2018 bis 2019	4,25 % p.a.
2020 bis 2021	4,50 % p.a.
2022 bis 2023	4,75 % p.a.
2024	5,00 % p.a.
2025	6,00 % p.a.

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 gemindert.¹⁾ Auf einen Beteiligungsbetrag von 100.000 Euro heruntergebrochen, ergeben sich auf der Grundlage einer prognostischen Planung folgende Investitionsergebnisse:

Prognose pro 100.000 Euro Kommanditanteil zzgl. Agio

Zahlungseingänge in Euro	171.619
Eingesetztes Kapital in Euro	-105.000
Überschuss vor Steuern in Euro	66.619
In % vom eingesetzten Kapital	63,5 %
Linear p. a. vor Steuer ¹⁾	6,0 %

Erläuterungen

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszahlenden Überschüsse betragen gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 171.619 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals zuzüglich Agio in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von

66.619 Euro, der insgesamt 63,5 % des vom Anleger eingesetzten Kapitals entspricht. Der Gesamtüberschuss wird durch die Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) des Anlegers auf die Einkünfte aus der Beteiligung gemindert.¹⁾

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 2025. Es wird unterstellt, dass zum 31.12.2025 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 10,58 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 6,0 %.

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.

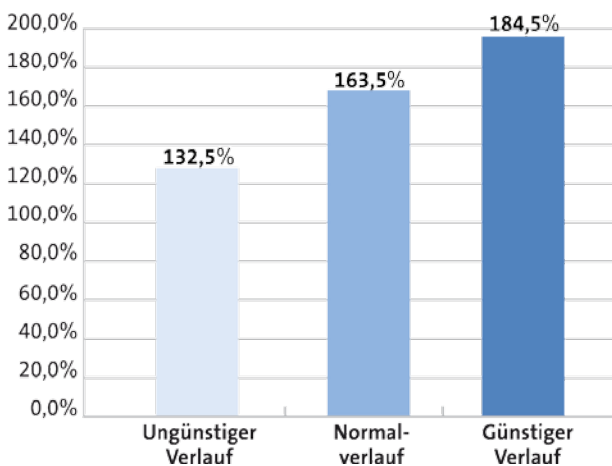
Alternative Szenarien

Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes („Low-Case“), des prognostisch geplanten Normalverlaufes („Mid-Case“) und eines günstigeren Verlaufes („High-Case“) einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts ent-

¹⁾ Siehe Verkaufsprospekt - steuerliche Grundlagen ab Seite 82ff.

scheidenden Prämissen (Fremdkapitalzinssätze, Mietsteigerungen, Mietausfall, Leerstand, Verkaufsfaktor) in der Planung verändert. Aus den so genannten Stress-testsznarien ergaben sich die folgenden Gesamtkapitalrückflüsse vor Steuern für die einzelnen Verläufe:

Sensitivitätsanalyse (PROGNOSE)



Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital zzgl. Agio vor Steuern

Anmerkung

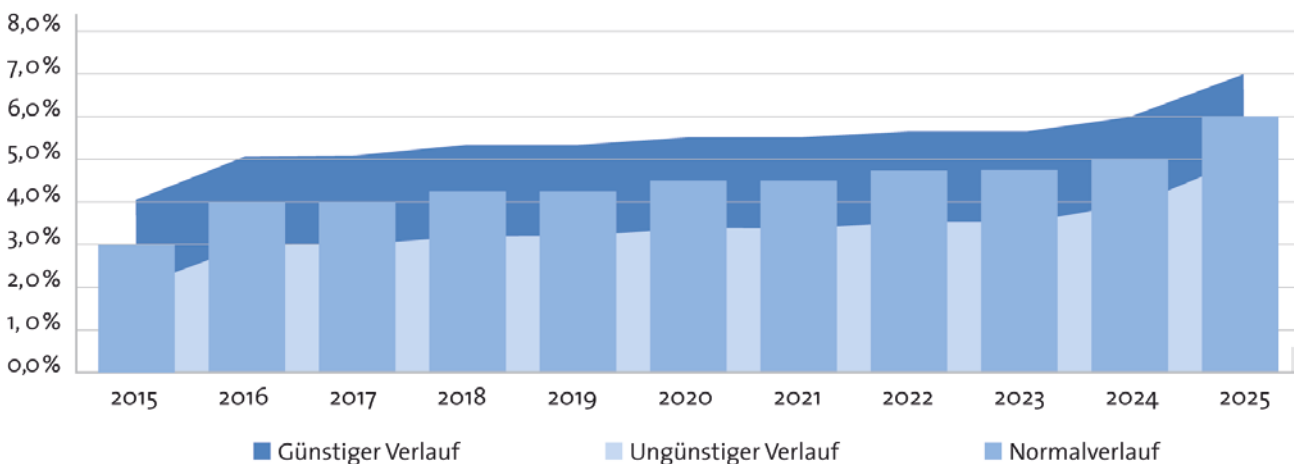
Auf die Darstellung weiterer möglicher Kombinationen von abweichenden Szenarien soll an dieser Stelle verzichtet werden. Es liegt auf der Hand, dass naturgemäß

keine Gewissheit darüber besteht, dass sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreite bewegt. Insbesondere stellt der hier dargestellte „Ungünstiger[e] 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 werden, wie auch aufgrund des Semi-Blind-Pool-Konzeptes. Hier kann der Investor sich also zum Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die weiteren Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.¹⁾

Darstellung der Ausschüttungsbandbreiten

Die folgende Darstellung stellt zusammenfassend die geplanten laufenden Entnahmen in den Jahren 2015 bis 2025 des geplanten normalen Verlaufs dar. Daneben werden die beiden alternativen Szenarien ungünstiger Verlauf („Low-Case“) und günstiger Verlauf („High-Case“) dargestellt. In allen Szenarien wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem ZBI REGIOFONDS WOHNEN immer eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt.

Ausschüttungen (PROGNOSE)



1) Hinweis: siehe Seite 39 „Semi-Blind-Pool-Risiken“

4 IHRE INVESTITIONSSTRATEGIE

Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Es ist die Anlagepolitik des ZBI REGIOFONDS WOHNEN, Beteiligungskapital einzuwerben, um es in nach den Anlagebedingungen zulässige Vermögensgegenstände zu investieren. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, aus der Bewirtschaftung und Veräußerung dieses Immobilienvermögens Erträge zu generieren.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik das Anlageziel zu erreichen. Die Fondsgesellschaft hat ein Immobilienportfolio zum Kaufpreis von 1.830.000 Euro erworben („Startportfolio“) und an die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekttochtergesellschaft übertragen, so dass mit der Umsetzung ihrer Anlagestrategie teilweise begonnen wurde.

Investitionskriterien

Welche Vermögensgegenstände erworben werden können, wird durch die in § 3 der Anlagebedingungen beschriebenen Investitionskriterien bestimmt, die nachfolgend teilweise wiedergegeben werden.

Mindestens 80% der zu erwerbenden Immobilien müssen

- entweder direkt in der Region Nordbayern gelegene Objekte sein (unter Nordbayern sind die bayerischen Regierungsbezirke Oberfranken, Mittelfranken, Unterfran-

ken und die Oberpfalz zu verstehen). Außerdem wird angestrebt, dass 75% der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50% der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und/oder Erlangen gelegen sind;

oder

- in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, erfolgen, die ihrerseits nach ihrem Gesellschaftszweck auf den Erwerb von in Nordbayern gelegenen Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände beschränkt sind.

Die vollständigen Investitionskriterien der Anlagebedingungen können Sie dem Verkaufsprospekt entnehmen.

Anlagegrenzen

Die Anlagegrenzen ergeben sich aus § 4 der Anlagebedingungen. Hiernach darf die Fondsgesellschaft unter Einhaltung der vorstehend beschriebenen Investitionskriterien bis zu 100% in Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB und bis zu 90% in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB investieren. Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB dürfen von der Fondsgesellschaft bis zu 20% des Wertes der Fondsgesellschaft gehalten werden. Diese Angaben stellen lediglich einen Auszug der vollständigen



Entwicklung 2011 — 2012		
	Mieten	Kaufpreise
Wohnungen/Altbau	3,1 %	
Wohnungen/Bestand	2,7 %	6,8 %
Wohnungen/Neubau	3,8 %	1,6 %

Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth

Anlagebedingungen dar. Die vollständigen Anlagegrenzen können Sie dem Verkaufsprospekt entnehmen.

Das Startportfolio

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat der ZBI Regiofonds Wohnen über die 100 %ige Objekttochtergesellschaft ZBI R101 GmbH & Co. KG bereits zwei Immobilien erworben. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

- Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 hat eine Größe von 360 m². Das Gebäude verfügt über ca. 1.058 m² Nutzfläche, wovon 920 m² auf 13 Wohneinheiten und 138 m² auf zwei Gewerbeeinheiten entfallen. Es ist frei von Lasten und Beschränkungen. Der Kaufpreis betrug 820.000 Euro.
- Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 hat eine Größe von 580 m². Derzeit verfügt das Fondsobjekt über 1.466 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf 115 m² Kellerfläche, 481 m² Wohnfläche, 370 m² Einzelhandelsfläche und 500 m² Bürofläche, welche sich in fünf Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten aufteilen. Es ist durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofplatz und Hallplatz – SG XII) belastet. Der Kaufpreis betrug 1.010.000 Euro.

Der Immobilienstandort des Startportfolios

Fürth ist mit rund 115.600 Einwohnern die siebtgrößte Stadt in Bayern und bildet zusammen mit Nürnberg und Erlangen das Herz Mittelfrankens. Die Stadt konnte zuletzt einen Anstieg der Bevölkerungszahlen vermelden: Die Einwohnerzahl stieg innerhalb der letzten fünf Jahre um 3,8%. Des Weiteren geht die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik davon aus, dass die Bevölkerung bis ins Jahr 2030 leicht steigen wird. Unter den Zugezogenen finden sich vor allem junge Familien, die aus dem Umland in die Stadt ziehen. Hierdurch ergibt sich, dass mittlerweile jeder fünfte Fürther unter 20 Jahren alt ist.

Fürth ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens und liegt im Zentrum des bundesweit siebtgrößten Wirtschafts-

raumes, der zu den wichtigsten Technologieregionen Deutschlands zählt. Strukturell hat Fürth in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort vollzogen und bietet seinen Bewohnern hierdurch eine Fülle an attraktiven Arbeitsplätzen an. Aufgrund der hervorragenden Leistungen im Forschungsbereich erhielt die Kleeblattstadt im Jahr 2007 vom bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft als erste bayerische Stadt den Titel der Wissenschaftsstadt. Die bekannteste Forschungseinrichtung der Stadt ist das Fraunhofer-Entwicklungszentrum für Röntgentechnik (EZRT).

Neben der wirtschaftlich-industriellen Komponente zeichnet sich Fürth auch durch seinen überdurchschnittlichen Lebensstandard, bedingt durch den hohen Wohnwert der Stadt aus. Dieser wird beispielsweise durch den idyllischen Stadtpark mit seinen Parkanlagen oder die historische Altstadt begründet. Die Stadt profitiert davon, dass sie in den 80er-Jahren damit begann, die historischen Häuser der Altstadt zu sanieren, und diesen Prozess in der Folgezeit auf die gesamte Stadt ausgeweitet hat.

Fürth ist in drei Stadtbezirke geteilt, die wiederum in 18 statistische Bezirke unterteilt sind. Diese weisen dabei zum Teil unterschiedliche Charakteristiken auf. Die höchste Attraktivität für Wohnraumsuchende strahlen die Stadtteile Innenstadt, Stadtpark und Südstadt aus. Hier wird ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, sowie durch den naheliegenden Stadtpark, die vielen Grünflächen und die beiden Flussläufe der Rednitz und Pegnitz ein hoher Erholungsfaktor geboten. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen, wodurch sich ein lebhafter Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum für die Bewohner bildet.

Die Attraktivität des Wohnstandortes Fürth kann auch der Preisentwicklung entnommen werden. So sind die Mieten für Altbauwohnungen von 2011 bis 2012 um 3,1%, für Bestandswohnungen um 2,7 % und für Neubauwohnungen um 3,8 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Kaufpreise für Bestandswohnungen um 6,8 % und für Neubauwohnungen um 1,6 % gestiegen.



Fürth, Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17



ZBI REGIOFONDS WOHNEN IHRE INVESTITIONSSTRATEGIE

Das Fondsobjekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 (siehe Bild Seite 20)

Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	
Standort	Fürth
Grundstücksgröße	360 m ²
Nutzfläche	1.058 m ²
Anzahl Mieteinheiten	15
Bewertungsergebnis	943.000 Euro
Kaufpreis	820.000 Euro
Anschaffungsnebenkosten	70.274 Euro
Sonstige Kosten	16.302 Euro
Sanierungsaufwand	400.000 Euro
Anschaffungskosten	906.576 Euro
Gesamtkosten	1.306.576 Euro

Lage des Anlageobjekts

Im Fürther Bezirk Südstadt liegt etwa 1,5 km südlich vom Stadtzentrum das Fondsobjekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17. Die Fürther Südstadt präsentiert sich als hoch verdichtetes innerstädtisches Misch- und Wohnviertel und zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt. Sie überzeugt einerseits durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bzw. an das Verkehrsnetz und andererseits durch ihr mannigfaltiges Freizeit- und Kulturangebot. Der Hauptbahnhof, Bushaltestellen, und die S- und U-Bahn sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind genauso in unmittelbarer Umgebung vorhanden wie Restaurants und Bars. Ergänzt wird das Angebot durch die Nähe zur Uferpromenade der Rednitz und zum Südstadtpark. Das Fondsobjekt befindet sich an der Straßenkreuzung.

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195 / 22 ist mit einem hauptsächlich als Wohngebäude genutzten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus den Jahren 1902 / 1903 bebaut. Das Objekt ist ein viergeschossiger Mansardendachbau mit Sandsteinfassade, Erkern und Giebelgauben. Durch den mehreckigen Eckturmerker und die anspruchsvolle Fassade setzt das Objekt ein op-

tisches Highlight im Viertel. Ursprünglich hat das Gebäude aus zwei geteilten Objekten bestanden, die heute über den Dachboden und den Keller mit einander verbunden sind. Beide Gebäudeteile haben ein separates Treppenhaus samt Eingangsbereich. Insgesamt beherbergt die Immobilie 13 Wohneinheiten in den Obergeschossen, sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude verfügt über ca. 1.058 m² Nutzfläche, wovon ca. 920 m² auf die Wohneinheiten und ca. 138 m² auf die Gewerbeeinheiten entfallen. Die Wohneinheiten teilen sich in sieben Zweizimmer-Wohnungen, fünf Dreizimmer-Wohnungen und eine Vierzimmer-Wohnung auf.

Vertragsverhältnisse der zukünftigen KVG über die Anschaffung des Anlageobjekts

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der KVG und dem ZBI REGIOFONDS WOHNEN hat die KVG am 21.11.2013 den Objekt-Kaufvertrag mit dem Verkäufer geschlossen. Die Auflassungsvormerkung zugunsten des ZBI REGIOFONDS WOHNEN wurde am 09.01.2014 im Grundbuch eingetragen. Das Objekt wurde auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100 %ige Objekttochtergesellschaft des ZBI REGIOFONDS WOHNEN, übertragen.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts

Es bestehen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen.



Fürth, Moststraße 25



Das Fondsobjekt Moststraße 25, 90762 Fürth (siehe Bild S. 22)

Moststraße 25	
Standort	Fürth
Grundstücksgröße	580 m ²
Nutzfläche	1.466 m ²
Anzahl Mieteinheiten	9
Bewertungsergebnis	1.200.000 Euro
Kaufpreis	1.010.000 Euro
Anschaffungsnebenkosten	86.557 Euro
Sonstige Kosten	19.730 Euro
Anschaffungskosten	1.116.260 Euro
Sanierungsaufwand	1.200.000 Euro
Gesamtkosten	2.316.206 Euro

Lage des Anlageobjekts

Mitten im traditionsreichen und begehrten Fürther Zentrum liegt das Fondsobjekt Moststraße 25. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fürther Innenstadt und liegt in Sichtweite zu Fürths wohl renommiertester Immobilienprojektentwicklung, der „Neuen Mitte Fürth“. Der Stadtteil wird neben der Innenstadt durch das reichhaltige Angebot an Naherholungsmöglichkeiten geprägt. Zudem bietet er seinen Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Hauptbahnhof inklusive S- und U-Bahnstation, sowie Bushaltestellen sind in direkter Nähe zum Objekt vorzufinden. Daneben finden sich auch Restaurants und Bars, sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 ist mit einem denkmalgeschützten viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Vorderhaus), sowie einem zweigeschossigen Hofgebäude bebaut, welche vermutlich um das Jahr 1800 errichtet wurden. Der äußere Gebäudeteil ist eine Blockrandbebauung und umschließt einen nicht überdachten Innenhof, in dem das Hintergebäude steht. Das Objekt verfügt über 9 Miet-

einheiten, aufgeteilt auf vier Gewerbeeinheiten und fünf Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einzelhandelseinheit, ab dem ersten Obergeschoss werden die Mieteinheiten als Wohn- und Büroflächen genutzt. Derzeit verfügt das Fondsobjekt über ca. 1.466 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf ca. 115 m² Kellerfläche, ca. 481 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Einzelhandelsfläche und ca. 500 m² Bürofläche.

Vertragsverhältnisse der zukünftigen KVG über die Anschaffung des Anlageobjekts

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der zukünftigen KVG und dem ZBI REGIOFONDS WOHNEN hat die KVG am 09.12.2013 den Objekt-Kaufvertrag mit dem Verkäufer geschlossen. Die Auflassung wurde am 02.07.2014 ins Grundbuch eingetragen. Das Objekt wurde auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekttochtergesellschaft des ZBI REGIOFONDS WOHNEN, übertragen.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts

Es bestehen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen.

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 Regiofonds Wohnen 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.

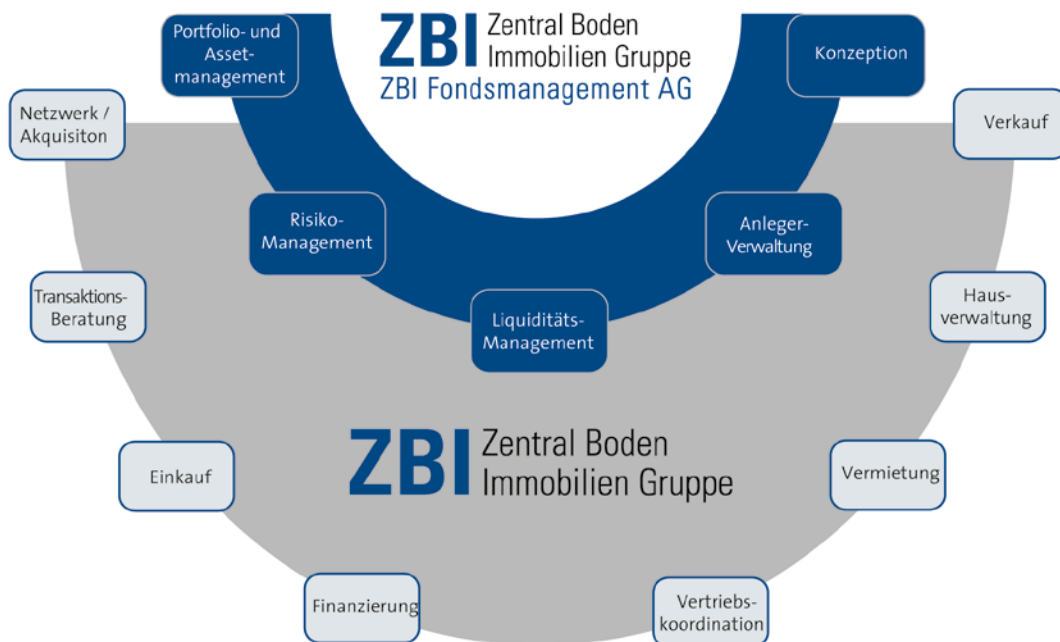
Der gesamte Wertschöpfungsprozess einer Immobilie kann durch die Gesellschaften der ZBI Gruppe geleistet werden. Die wesentlichen Kernkompetenzen werden im Folgenden dargestellt.



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. 38 zu gegebenenfalls entstehenden Interessenkonflikten 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 voller

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 Regiofonds Wohnen wurde die ZBI Fondsmanagement AG seitens der BaFin genehmigt.

Die KVG hat mit dem ZBI Regiofonds Wohnen 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.





Nürnberg, Kaepfelstraße 9-15, ZBI PROFESSIONAL 6

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 Beitritts-erklärungen 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.

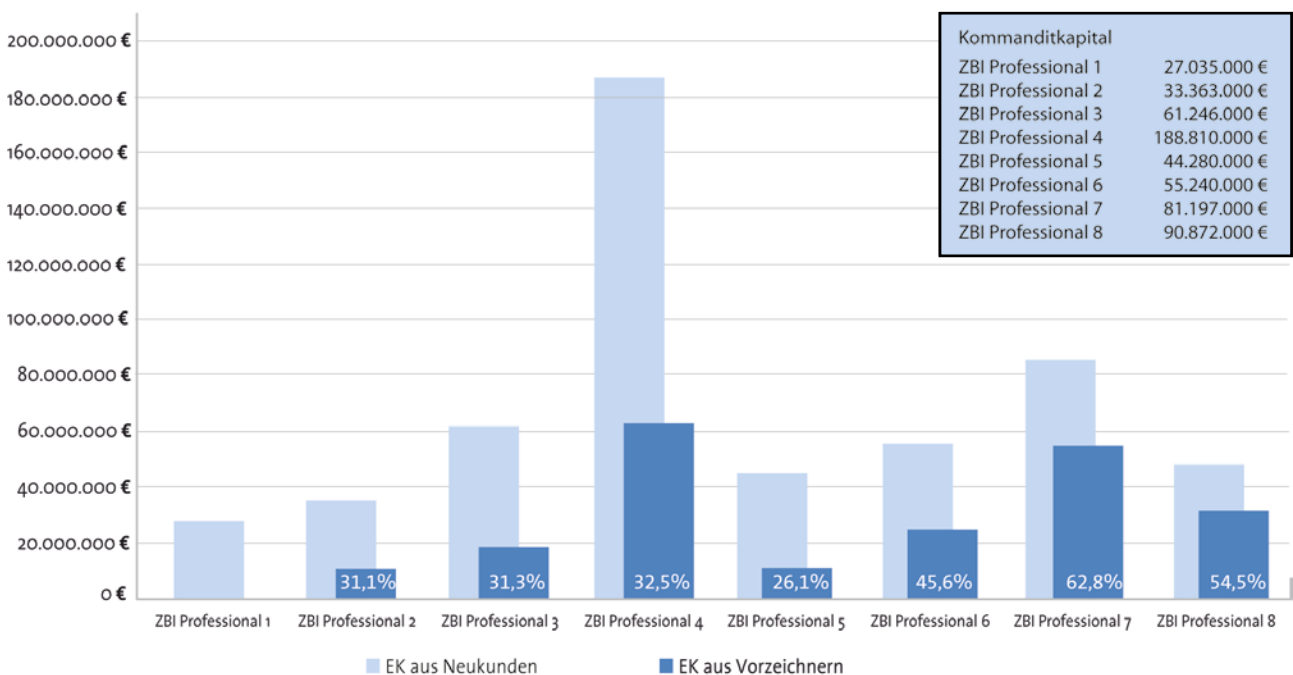
Diese Zahl reflektiert die Zufriedenheit unserer Anleger mit dem Produkt und dem Management. Insbesondere



Marcus Kraft

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

das stabile Asset – deutsche Wohnimmobilien in Ballungszentren und Metropolregionen – mit dem Cash-Flow aus den Mieterträgen geben den Ausschlag für unsere Kunden bei der Anlageentscheidung. Darüber hinaus spielt für unsere Investoren der Kapitalrückfluss eine wichtige Rolle. Für den ZBI REGIOFONDS WOHNEN ist eine Laufzeit von etwa 10 Jahren geplant.



DER EINKAUF

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die ZBI Dienstleistungs AG mit dem Einkauf der Fondsimmobilien zu beauftragen. Der günstige Einkauf stellt eine der Kernkompetenzen der ZBI Gruppe dar.¹⁾

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 Einkauf als Basis für den Erfolg

Der Einkauf hat auch bisher maßgeblichen Anteil an der Erfolgsbilanz. So führt der Einkauf zusammen mit dem ertragreichen Verkauf dazu, dass von den bisher neun aufgelegten ZBI PROFESSIONAL-Fonds vier verkauft worden sind (siehe Seite 27). Zusätzlich zu der Einlage sind den Anlegern das Agio und attraktive Gewinne ausbezahlt worden.



Mark Münzing

„Im Einkauf liegt der Gewinn.“



Bamberg

32 ¹⁾ 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

Angaben zum relevanten Markt der Investition

Der Wohnimmobilienmarkt

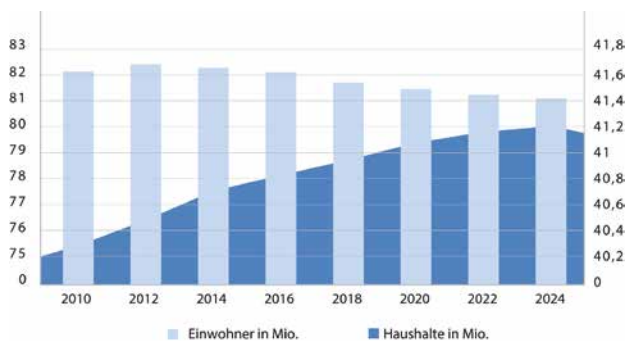
Deutsche Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren als Investitionsgegenstand eine steigende Popularität verzeichnet. Sie werden aufgrund ihrer zunehmenden Präsenz in den Medien sowohl von privaten, als auch von institutionellen Investoren vermehrt als Anlageobjekte wahrgenommen. Als Begründung für das mediale Interesse können u. a. die steigenden Mieten und Preise gesehen werden, die wiederum durch demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten), sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen verursacht werden.

Insbesondere die steigende Anzahl der Privathaushalte wird für die Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. So ist laut statistischem Bundesamt zwar langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang in Deutschland zu rechnen, gleichzeitig wird aber bis ins Jahr 2025 auch eine steigende Anzahl an Haushalten prognostiziert. Bis dahin soll die Haushaltsanzahl von heute ca. 40,5 Mio. auf ca. 41,1 Mio. Haushalte ansteigen.

Einhergehend mit der steigenden Haushaltsanzahl ist in den letzten Jahren auch eine regionale Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets festzustellen. Insbesondere in Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden. Dabei waren hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anboten, im Fokus.

Auch für die Zukunft geht das statistische Bundesamt davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. So wird beispielsweise für Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass die Anzahl an Privathaushalten im Vergleich von 2009 bis 2030 um rund 15,4 % sinken wird, wobei sie im gleichen Zeitraum in Hamburg um rund 9,9 % zunehmen soll. Neben dem norddeutschen Stadtstaat werden vor allem die beiden Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern mit ca. 7,3 % und ca. 7,1 % die höchsten Steigerungsraten der Privathaushaltanzahl erfahren.

Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. Hierdurch wird es in manchen Regionen in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.



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

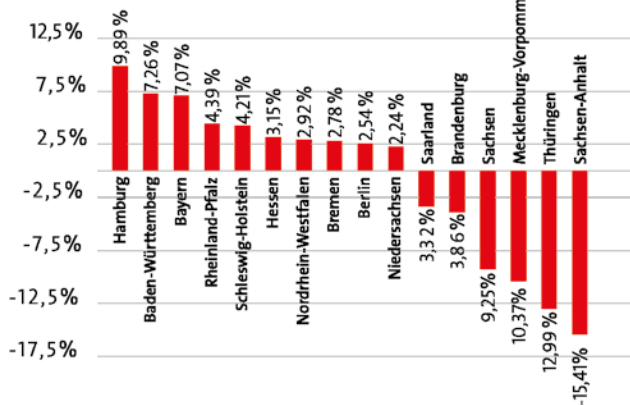
Die Investitionsregion

Die Investitionsstrategie des ZBI REGIOFONDS WOHNEN sieht eine Aufteilung der Investitionen in die verschiedenen Regionen Nordbayerns vor. Mindestens 75% der Immobilien sollen in der Metropolregion Nürnberg und mindestens 50% in den Städten Erlangen, Fürth oder Nürnberg liegen. Der Investitionsschwerpunkt liegt demnach auf dem Ballungsraum der mittelfränkischen Metropolen. Die Investitionsstrategie des ZBI REGIOFONDS WOHNEN ermöglicht es, neben den mittelfränkischen Metropolen, auch in andere prosperierende nordbayerische Städte zu investieren. Aufgrund der starken wirtschaftlichen Struktur und der stabilen Bevölkerungsentwicklung bieten sich dort zahlreiche interessante Investitionsmöglichkeiten. Die Region Nordbayern umfasst alle Landkreise der Regierungsbezirke Unterfranken, Mittelfranken, Oberfranken und der Oberpfalz. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 5,1 Mio. Einwohner. Mit Nürnberg, Regensburg, Würzburg, Fürth, Erlangen, Bayreuth und Bamberg liegen sieben der zehn größten Städte des Freistaates Bayern in der

Investitionsregion. Eingebettet in die Region Nordbayern liegt die Metropolregion Nürnberg, eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie ist neben der Metropolregion München eine von zwei Metropolregionen in Bayern und umfasst einen Großteil von Franken sowie Teile der Oberpfalz.

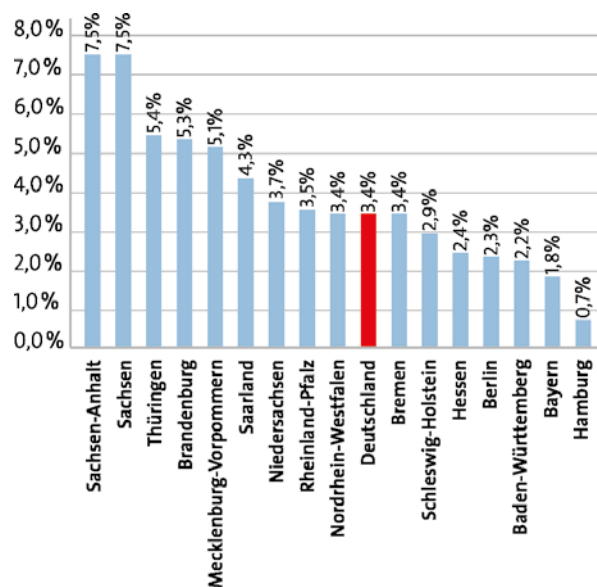
Zentral in der Metropolregion Nürnberg liegt der Ballungsraum Nürnberg, bestehend aus den drei florierenden fränkischen Metropolen Nürnberg, Erlangen und Fürth. Insgesamt leben in den drei Städten ca. 720.000 Einwohner, wobei Nürnberg mit rund 495.000 die meisten Einwohner beherbergt. Nürnberg ist damit nach München die zweitgrößte Stadt im Freistaat. Der Ballungsraum bildet sowohl das kulturelle als auch wirtschaftliche Oberzentrum der Metropolregion Nürnberg und der Region Nordbayern, was unter anderem auch durch die hohe Konzentration von Universitäten und Hochschulen bedingt ist. Das wirtschaftlich stabile Umfeld und die hohe Anzahl an Facharbeitern führen zu einer stabilen und wirtschaftlich attraktiven Arbeitsplatzsituation sowie einer hohen Lebensqualität. Dies macht

Zu- bzw. Abnahme der Anzahl an Privathaushalten in % im Vergleich zwischen 2009 und 2030 auf Bundeslandebene (PROGNOSE)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Marktaktiver Leerstand pro Bundesland in %.



Quelle: CBRE-empirica Leerstandsindex

die Region attraktiv, sodass entgegen dem Bundestrend eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen und dadurch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum gesichert ist. Neben den Großstädten der Metropolregion haben vor allem die beiden Städte Regensburg und Würzburg einen starken Einfluss auf die wirtschaftliche und kulturelle Situation in Nordbayern. Beide Städte verzeichnen aufgrund ihrer hohen Attraktivität seit langem eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich auch auf die umliegenden Landkreise positiv auswirkt. Die hohe Attraktivität der Gesamtregion führt dazu, dass eine stabile bzw. in Teilen kontinuierlich steigende Anzahl an Einwohnern zu verzeichnen ist.

Übersicht Ballungsraum Nürnberg (Prognose)

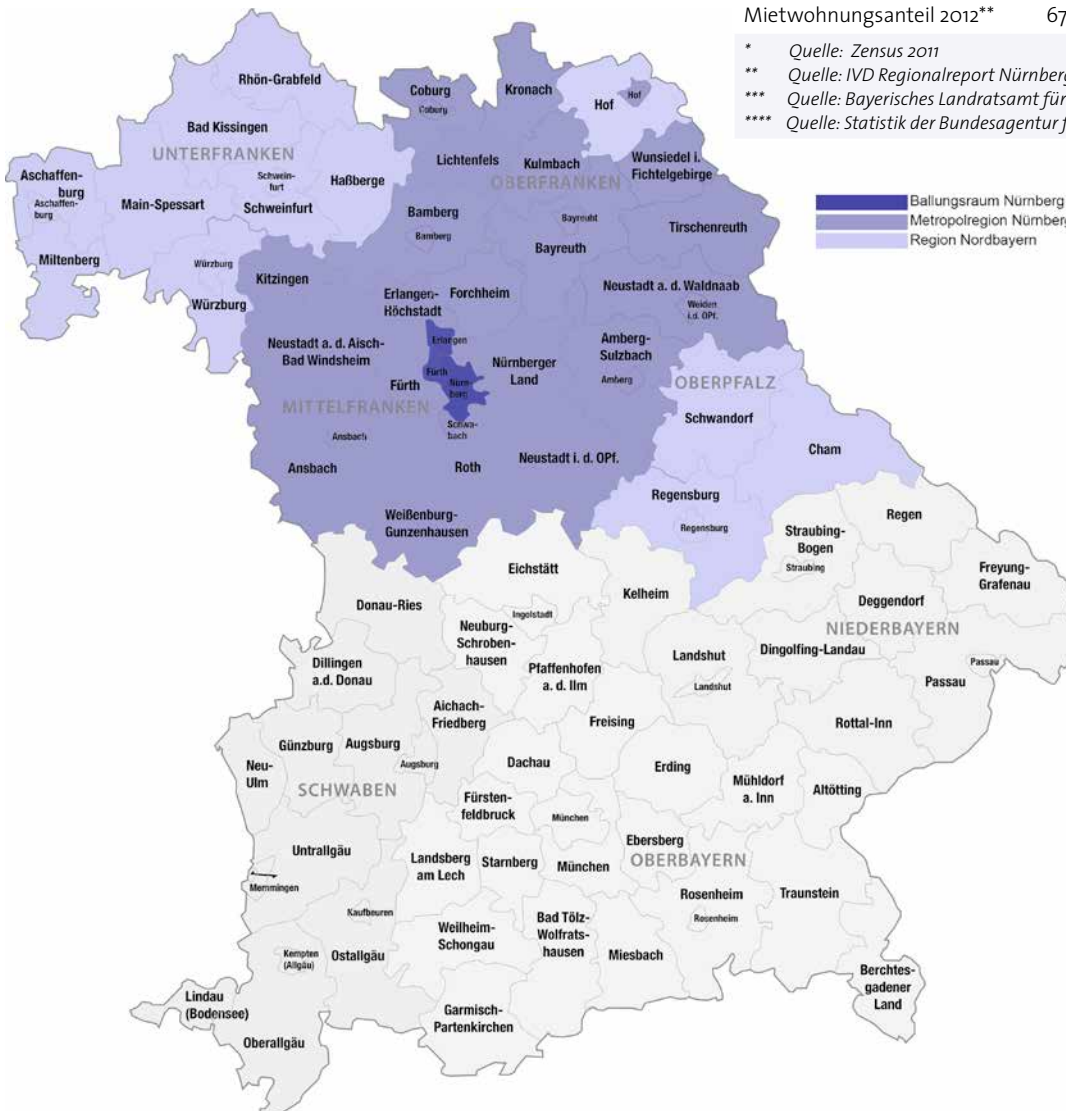
	Nürnberg	Erlangen	Fürth
Einwohner*	486.314	103.719	115.613
Wanderungssaldo 2012***	5.291	1.078	1.682
Bevölkerungsprognose bis 2030****	492.636	104.726	119.197
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	1,3%	1,0%	3,1%
Arbeitslosenquote Aug. 2013****	7,7%	4,1%	6,9%
Kaufkraftkennziffer 2012**	103,8	121,6	110,8
Wohnungsbestand 2012**	271.737	62.161	61.323
Ø Einwohner pro Wohnung	1,79	1,67	1,89
Anzahl fertiggestellte Wohnungen 2012**	1.064	452	119
Mietwohnungsanteil 2012**	67,5%	64,4%	63,1%

* Quelle: Zensus 2011

** Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Fürth-Erlangen

*** Quelle: Bayerisches Landratsamt für Statistik und Datenverarbeitung

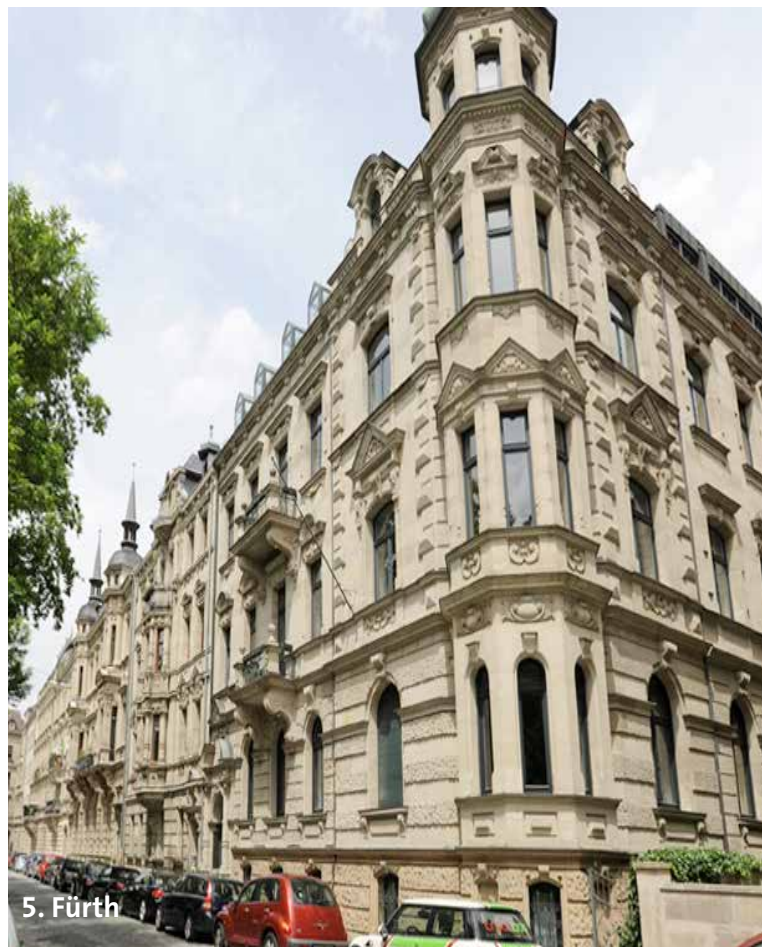
**** Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit





Würzburg

7 INVESTITIONSBEISPIELE



- 1. ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN AG, Erlangen
- 2. ZBI REGIOFONDS WOHNEN, Nürnberg, Adamstr. 42
- 3. ZBI REGIOFONDS WOHNEN, Fürth, Moststr. 25

- 4. ZBI PROFESSIONAL 4, Nürnberg, Nützelstr. 12
- 5. ZBI PROFESSIONAL 4, Fürth, Hornschuchpromenade

8 RISIKOHINWEISE¹⁾

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken des ZBI REGIOFONDS WOHNEN 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 REGIOFONDS WOHNEN verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien in der Metropolregion Nürnberg ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes bedeutsam.

Die vorliegende Beteiligung an ZBI REGIOFONDS WOHNEN 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 REGIOFONDS WOHNEN muss der Anleger bei einer geplanten Haltedauer in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft die Bereitschaft mitbringen, eine längerfristige Beteiligung einzugehen. Die ZBI Regiofonds Wohnen ist 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.

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

Bei der Beteiligung an der ZBI REGIOFONDS WOHNEN handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches vom ZBI Regiofonds Wohnen unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird.

Das Kapital der Investoren sowie des ZBI REGIOFONDS WOHNEN 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 der ZBI REGIOFONDS WOHNEN beteiligt ist. Soweit die ZBI REGIOFONDS WOHNEN unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung geht der Anleger eine langfristige Verpflichtung ein. Aus diesem Grunde sollte er alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Die wesentlichen Risiken einer Anlage in dem Fonds werden im Folgenden kurz dargestellt. Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken findet sich im Verkaufsprospekt ab Seite 53.

Geschäftsrisiko

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder der Anbieter dieser Vermögensanlage noch die Fondsgesellschaft selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

Marktrisiken

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der vom alternativen Investmentfonds erworbenen Immobilien beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standort der Immobilie, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilie, sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien und gegebenenfalls auf Fondsebene können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

Eingeschränkte Fungibilität

Für einen Handel mit Treuhand-/Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt. Die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Auch ist die Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Ein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft durch ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

(Steuer-) rechtliche Risiken

Der Fonds unterliegt unter anderem dem Kapitalanlagegesetzbuch und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer-) rechtliche Änderungen können sich negativ auf den Fonds auswirken.

Liquiditätsrisiken

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Kostenaufwänden ihren Zahlungsverpflichtungen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

Semi-Blind-Pool-Risiken

Bis auf das im Prospekt beschriebene Startportfolio sind keine weiteren konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Investor kann sich also zum Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die weiteren Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen. Bei einem Blind-Pool wissen die Anleger zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung noch nicht, in welche Projekte (Immobilien) ihr Kapital investiert wird. Beim Semi-Blind-Pool sind (anders als bei einem Blind-Pool) die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen (Verkaufsprospekt: § 3 der Anlagebedingungen s. S. 111) verbindlich festgelegt. Aufgrund des Semi- Blind-Pool-Konzeptes können sich bei diesem Fonds erhebliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben.

Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen

Der Fonds ist so konzipiert, dass er den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Fondsgesellschaft kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers führen. Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten.

Auch in diesem Fall würde der Fondsgesellschaft die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Investoren verloren gehen.

Haftungsrisiken der Investoren als Kommanditisten

Eine Inanspruchnahme von Gesellschaftern durch Gläubiger der ZBI Regiofonds Wohnen, z. B. für Fremdmittel der Gesellschaft, besteht für den Fall, dass die Komman-

diteinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Investor 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. Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Investor Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht. 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.

Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inklusive Agio. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.



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 REGIOFONDS WOHNEN 1 GmbH & Co. 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-kvg.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Überreicht durch:

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: Dezember 2014