

NACHTRAG NR. 1 ZUM VERKAUFSPROSPEKT VOM 01. 03. 2016

# INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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



# INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

NACHTRAG NR. **1** NACH § 316 ABSATZ 5 KAGB  
DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG VOM 18. 10. 2016

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 01. 03. 2016  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen  
der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Zehnte Professional Immobilien Holding  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende wichtige  
neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten  
Verkaufsprospekt vom 01. 03. 2016 bekannt:

**I. Personelle Veränderung im Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG, der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, der ZBI Vertriebs AG sowie der ZBI Dienstleistungs AG**

Herr Carsten Schimmel wurde mit Wirkung zum 29. 08. 2016 zum Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG und damit zum dritten Geschäftsleiter der KVG bestellt. Darüber hinausgehend ist Herr Carsten Schimmel u. a. Geschäftsführer der ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH und Aufsichtsratsvorsitzender der HMV Haus- und Mietverwaltungs AG.

Herr Marcus Kraft war bislang Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG sowie alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG. Mit Wirkung zum 28. 02. 2016 ist Herr Marcus Kraft aus diesen drei Ämtern ausgeschieden und hat die ZBI Gruppe verlassen.

Mit Wirkung zum 01. 04. 2016 ist Herr Frank Auzinger zum alleinvertretungsberechtigten Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG bestellt worden.

Die vorgenannten Wechsel innerhalb der Vorstände der ZBI Fondsmanagement AG, ZBI Zentral Boden Immobilien AG, der ZBI Vertriebs AG sowie der ZBI Dienstleistungs AG haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.1 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Die Gesellschaft**, Seite **17**; Ziffer **14.1 „Informationspflichten und Widerrufsrecht (Seite 109 ff.)“**) und des Interessenkonfliktmanagements (Ziffer **5.10.2 Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte**, Seite **38 ff.**).

Der Unterabschnitt **„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Die Gesellschaft (Seite 39)“**, lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„[...] Der Vorstand besteht aktuell aus drei Mitgliedern: Herrn Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender), Frau Michiko Schöller und Herrn Carsten Schimmel. [...]“*

Der Abschnitt 14.1 **„Informationspflichten und Widerrufsrecht (Seite 109)“** ist zu ergänzen:

*„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin / Vorstand: Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender), Michiko Schöller und Herrn Carsten Schimmel“*

Der Unterabschnitt **„Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe, (c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern (Seite 39)“**, lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„(c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern*

*Diese beruhen insbesondere auf Verflechtungen dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital, Mark Münzing und Thomas Wirtz sowohl Vorstände der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer bzw. Vorstände der durch den ZBI Professional 10 beauftragten oder zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe sind bzw. dass Herr Frank Auzinger zugleich Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG ist (siehe unter (a)).*

*Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstand der ZBI Vertriebs AG, der ZBI Dienstleistungs AG sowie der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Darüber hinaus ist er alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH.*

*Herr Mark Münzing ist Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG.*

*Herr Thomas Wirtz ist ebenfalls Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und daneben zur gemeinschaftlichen Vertretung berechtigtes Vorstandsmitglied der ZBI Dienstleistungs AG.*



*Herr Frank Auzinger ist alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG.*

*Herr Carsten Schimmel ist Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG und damit zum dritten Geschäftsleiter der KVG bestellt. Darüber hinausgehend ist Herr Carsten Schimmel u. a. Geschäftsführer der ZBVW – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH und Aufsichtsratsvorsitzender der HMV Haus- und Mietverwaltungs AG.*

*Aufgrund dieser Verflechtung auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können.“*

## **II. Änderung der Anlagebedingungen**

Die ZBI Fondsmanagement gibt hiermit die Änderung der Anlagebedingungen der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („AIF“) auf Grundlage ihres Beschlusses vom 31. 03. 2016 gemäß § 353 a KAGB sowie der am 18. 10. 2016 erteilten Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 267 Abs. 1 KAGB bekannt.

Hintergrund der Änderung der Anlagebedingungen des AIF sind die am 18. 03. 2016 in Kraft getretenen Änderungen in den §§ 261 und 263 KAGB auf Grundlage des sogenannten OGAW V-Umsetzungsgesetzes.

### **II.1. Änderung der Bemessungsgrundlage für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen**

Gemäß § 263 Abs. 1 und 4 KAGB ändert sich die Bemessungsgrundlage für die Aufnahme von Fremdkapital (Leverage) und die entsprechende Belastung von Vermögensgegenständen.

Die vorgenannten Änderungen der Anlagebedingungen haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Angaben zu Leverage und Belastungen (Ziffer **5.11 Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten**, Seite **40**).

Dieser Abschnitt lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Für das Investmentvermögen ist die Aufnahme von Krediten im Rahmen dieser gesetzlich definierten Höchstgrenze, die auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgeschrieben ist, auf Ebene der Immobiliengesellschaften vorgesehen.“*

### **II.2. Erweiterung des Katalogs der zulässigen Vermögensgegenstände gemäß § 261 KAGB**

Unter Berücksichtigung der Erweiterung des Katalogs der zulässigen Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB kann der AIF auch Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB i. d. ab dem 18. 03. 2016 geltenden Fassung investieren, die ausschließlich an Immobilien-Gesellschaften zu dem Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften vergeben werden. Vor diesem Hintergrund entfällt die bisherige Regelung in § 1 Satz 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen des AIF, wonach der AIF auch in Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 und 286 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB investieren durfte, deren Anlagepolitik ausschließlich in der Vergabe von Darlehen zur Ankaufsfinanzierung von Vermögensgegenständen i. S. v. § 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 der Anlagebedingungen des AIF lag.

Die vorgenannten Änderungen der Anlagebedingungen haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Angaben zu den Anlagegegenständen (Ziffer **5.3 Anlagegegenstände**, Seite **29**), zu Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel (Ziffer **5.4 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel**, Seite **29 ff.**), zu den Regeln für die Vermögensbewertung (Ziffer **5.7 Regeln für die Vermögensbewertung**, Seite **33 ff.**), zu den laufenden Kosten (Ziffer **8.2 Laufende Kosten**, Seite **78 ff.**) sowie zu den steuerlichen Grundlagen (Ziffer **10 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen**, Seite **87 ff.**).

Der Abschnitt 5.3 „**Anlagegegenstände**“ (Seite **29**) lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„Das Investmentvermögen darf, entsprechend seiner Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1, Anlagebedingungen des ZBI Professional 10), in Immobilien, Immobiliengesellschaften sowie in Bankguthaben investiert werden (§ 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser wie auch Gewerbeimmobilien belegen in der Bundesrepublik Deutschland zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften getätigt. Daneben ist die Vergabe von Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB i. d. ab dem 18. 03. 2016 geltenden Fassung zulässig, soweit diese ausschließlich an Immobilien-Gesellschaften zu dem Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften vergeben werden.“*

Der letzte Absatz in Abschnitt 5.4 „**Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel**“ (Seite **32**) lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„Investitionen in Gelddarlehen nach entsprechender Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen ausschließlich zu dem Zweck der Liquiditätssteuerung. Bestandteil der Anlagestrategie des ZBI Professional 10 ist insoweit die Vergabe von Darlehen an die von dem AIF gehaltenen Immobiliengesellschaften, um diese mit Liquidität zu dem Zweck der Ankaufsfinanzierung von Sachwerten in Form von Immobilien und weiteren Anteilen an Immobiliengesellschaften auszustatten. Eine über die vorstehende Liquiditätssteuerung hinausgehende Investition in Gelddarlehen ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentvermögens.“*

Der Unterabschnitt 5.7.3 „**Bewertung von Anteilen an Investmentvermögen**“ (Seite **36**) lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„5.7.3 Bewertung von Gelddarlehen*

*Bei den im Rahmen der Liquiditätssteuerung an Immobiliengesellschaften zu begebenden Gelddarlehen werden vorbehaltlich etwaiger Wertberichtigungen die jeweils ausstehende Darlehensvaluta nebst den zum Zeitpunkt der Bewertung entstandenen Zinsansprüchen angesetzt.“*

In Abschnitt 8.2 „**Laufende Kosten**“ (Seite **78 ff.**) entfällt der letzte Absatz auf Seiten 79 und 80 ersatzlos.

Die Angaben in Kapitel 10 „**Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen**“ (Seite **87 ff.**) in Bezug auf die bisher als zulässiger Vermögensgegenstand vorgesehenen Anteile und Aktien an geschlossenen Spezial-AIF entfallen ersatzlos. Dies bezieht sich auf Abschnitt 10.3 „**Einkunftsart**“, vorletzter und letzter Satz (Seite **88**), Abschnitt 10.4 „**Transparenz von Personengesellschaften**“, 2. Absatz, Sätze 1 und 2 (Seite **88**) sowie auf Abschnitt 10.9 „**Nutzungs- und Verwaltungsphase**“, Unterabschnitt „**Gewerbesteuer**“, Teil „**Allgemeines**“, Sätze 2 bis 4 (Seite **93**) und Teil „**Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer**“, Satz 1 (Seite **94**).

Die Änderung der Anlagebedingungen hat darüber hinaus unmittelbare Auswirkungen auf die Wiedergabe der Anlagebedingungen innerhalb des Verkaufsprospektes (Ziffer **15.1**, Seiten **117 ff.**).

Die geänderten Anlagebedingungen hat die ZBI Fondsmanagement im Bundesanzeiger sowie auf ihrer Website unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) veröffentlicht. Sie treten am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

## Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

### Widerrufsrecht:

Sie können gemäß **§ 305 Absatz 8 KAGB** eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (AIF) gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Fax: 0 91 31/78 80 80, E-Mail: [info@erlanger-consulting.de](mailto:info@erlanger-consulting.de), zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

### Widerrufsfolgen:

Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes: Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern Sie vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine

Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von **30** Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern Sie Ihre Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nach **§ 18** des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu bestimmen ist.

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat.

Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht

mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

Ende der Widerrufsbelehrung

Dieser Nachtrag ist unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) angefordert werden.

Erlangen, 18. 10. 2016

Michiko Schöller  
Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner  
Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG

Carsten Schimmel  
Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe  
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Tel.: 09131 / 48009-1102  
Fax: 09131 / 48009-1100

[www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de)