

Nachtrag Nr. **1** zum Verkaufsprospekt vom **01. 12. 2016**

# Werte in Wohnen

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

Titelbild: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

## Werte in Wohnen

Nachtrag Nr. **1** nach § 316 Absatz 5 KAGB  
der ZBI Fondsmanagement AG vom 19. 09. 2017

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 01.12.2016  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen  
der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („ZBI WohnWert 1“)

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende wichtige neue Umstände  
im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt  
vom 01. 12. 2016 bekannt:

## HINTERGRUND:

Mit Vertrag vom 06. 03. 2017 haben die Union Investment und die ZBI Zentral Boden Immobilien AG eine Zusammenarbeit im Bereich Wohnimmobilieninvestments vereinbart. Zu diesem Zweck wurde eine neue Gesellschaft, die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, gegründet, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe gebündelt wird. An dieser ist die Union Asset Management Holding AG zu 49,9 % und die ZBI Zentral Boden Immobilien AG zu 50,1 % beteiligt. Die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hält ihrerseits 100 % der Anteile an der ZBI Fondsmanagement AG (KVG).

Aufgrund des Zusammenschlusses wird der Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG von bisher drei Mitgliedern auf nunmehr fünf Mitglieder erweitert.

Herr Dr. Daniel Günnewig wurde mit Wirkung zum 31. 07. 2017 zum Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG bestellt. Herr Dr. Daniel Günnewig ist Geschäftsleiter der Union Investment Privatfonds GmbH sowie Mitglied des Vorstands der R+V Pensionsfonds AG.

Mit Wirkung zum 31. 07. 2017 wurde zudem Herr Jörn Stobbe zum Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG bestellt. Herr Jörn Stobbe ist Geschäftsleiter der Union Investment Institutional Property GmbH sowie der Union Investment Real Estate GmbH.

## I. ÄNDERUNG DER ANTEILSEIGNER DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Der vorgenannte Zusammenschluss und die Neugründung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH haben Auswirkungen auf die Darstellungen des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.1.** „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, „Die Gesellschaft“, Seite **19**; Ziffer **14.1.** „Informationspflichten und Widerrufsrecht“, Seite **109 ff.**) und des Interessenkonfliktmanagements (Ziffer **5.10.2.** „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“, Seite **39 ff.**).

Der Unterabschnitt „**Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Die Gesellschaft**“ (Seite **19**) wird im ersten Absatz um folgende Sätze ergänzt:

*„[...] einbezahlt. Die Anteile der KVG werden zu 100 % von der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH mit Sitz in Erlangen gehalten. An der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH ist zu 50,1 % die ZBI Zentral Boden Immobilien AG sowie zu 49,9 % die Union Asset Management Holding AG beteiligt. Die [...]“*

Auf derselben Seite wird der erste Satz des fünften Absatzes der Ziffer **2.1.** geändert. Dieser lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„Herr Peter Groner ist als Gesellschafter der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, welche wie oben beschrieben mehrheitlich die Anteile an der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hält, mittelbar Hauptgesellschafter der KVG. [...]“*

Der sechste Absatz der Ziffer **2.1.** auf Seite **19** wird durch die nachfolgende Ausführung komplett ersetzt und lautet wie folgt, wobei wir hinsichtlich der Ausführung betreffend die ZBI Immobilien AG sowie die ZBI Vertriebskoordinations GmbH ergänzend auf die Abschnitte V. und VI. dieses Nachtrags verweisen:

*„Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstand der ZBI Immobilien AG (bisher firmierend unter „ZBI Dienstleistungs AG“) sowie der ZBI Vertriebskoordinations GmbH. Außerdem ist Herr Dr. Bernd Ital Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG sowie Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH.“*

Der Abschnitt **14.1. „Informationspflichten und Widerrufsrecht“** (Seite **110**) wird wie folgt geändert:

*„Die geschäftsführende Kommanditistin der Emittentin / Anteilseigner: ZBI Partnerschafts-Holding GmbH (100 %)“*

Des Weiteren ist der Abschnitt **14.1. „Informationspflichten und Widerrufsrecht“** (Seite **111**) zu ändern:



*„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin / Anteilseigner: ZBI Partnerschafts-Holding GmbH (100 %)“*

Im Abschnitt **5.10.2. „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“** lauten die ersten beiden Sätze des Unterabschnitts *„Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe, (b) Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene“* (Seite **40**) nunmehr wie folgt und ersetzen die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle, wobei wir hinsichtlich der Ausführung betreffend die ZBI Immobilien AG sowie die ZBI Vertriebskoordinations GmbH ergänzend auf die Abschnitte V. und VI. dieses Nachtrags verweisen:

*„Diese bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Gesellschafter der ZBI Fondsmanagement AG die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH ist, welche über die ZBI Zentral Boden Immobilien AG mehrheitlich von Herrn Peter Groner und Frau Bettina Groner gehalten wird. Die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hält ihrerseits unmittelbar 100 % der Anteile an der ZBI Immobilien AG sowie an der ZBI Vertriebskoordinations GmbH und mittelbar an der Komplementärin der Fondsgesellschaft. Aufgrund [...]“*

Der Unterabschnitt **„Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe, (c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern“** (Seite **40**) wird komplett ersetzt und lautet nunmehr wie folgt, wobei wir hinsichtlich der Ausführung betreffend die ZBI Immobilien AG sowie die ZBI Vertriebskoordinations GmbH ergänzend auf die Abschnitte V. und VI. dieses Nachtrags verweisen:

*„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 WohnWert 1 beauftragten oder zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe sind (siehe unter (a)). Herr Dr. Bernd Ital und Herr Mark Münzing sind daneben Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH.“*

*Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral-Boden Immobilien AG und Vorstand der ZBI Vertriebskoordinations GmbH und der ZBI Immobilien AG.*

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

*Herr Thomas Wirtz ist ebenfalls Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und daneben Vorstandsmitglied der ZBI Immobilien AG. Zudem ist er Geschäftsführer der ZBI Vertriebskoordinations GmbH.*

*Darüber hinaus sind Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller und Herr Carsten Schimmel sowohl Vorstände der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin des ZBI WohnWert 1.*

*Herr Carsten Schimmel ist darüber hinaus Geschäftsführer der ZBVV – 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. PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG**

Die vorgenannten Änderungen des Aufsichtsrates der ZBI Fondsmanagement AG haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.1.** „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, „Die Gesellschaft“, Seite **19**; Ziffer **14.1.** „Informationspflichten und Widerrufsrecht“, Seite **109 ff.**).

Der Unterabschnitt **„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschaft“** (Seite **19**) lautet nunmehr wie folgt und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

*„[...] Der Aufsichtsrat setzt sich aus fünf Mitgliedern, Herrn Peter Groner, Herrn Dr. Bernd Ital, Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella, Herrn Dr. Daniel Günnewig und Herrn Jörn Stobbe, zusammen. [...]“*

Des Weiteren wird die Ziffer **2.1. „Die Gesellschaft“** um zwei Absätze ergänzt:

„[...] Herr Dr. Daniel Günnewig ist Geschäftsführer der Union Investment Privatfonds GmbH sowie Mitglied des Vorstands der R+V Pensionsfonds AG.

Herr Jörn Stobbe ist Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH sowie der Union Investment Institutional Property GmbH.“

Der Abschnitt **14.1. „Informationspflichten und Widerrufsrecht“** (Seite **110**) ist zu ergänzen:

„Die geschäftsführende Kommanditistin der Emittentin / Aufsichtsrat: Peter Groner, Dr. Bernd Ital, Klaus Fella, Dr. Daniel Günnewig und Jörn Stobbe“

Des Weiteren wird der Abschnitt **14.1. „Informationspflichten und Widerrufsrecht“** (Seite **111**) wie folgt ergänzt:

„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin / Aufsichtsrat: Peter Groner, Dr. Bernd Ital, Klaus Fella, Dr. Daniel Günnewig und Jörn Stobbe“

### **III. VERWALTETE INVESTMENTVERMÖGEN DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG**

Die ZBI Fondsmanagement AG verwaltet seit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes zwei weitere Investmentvermögen. Dies hat Auswirkung auf die Darstellung im Verkaufsprospekt hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.1. „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“**, „Die Gesellschaft“, Seite **19**).

Der Unterabschnitt **„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Die Gesellschaft“** (Seite **19**) wird im dritten Absatz um die folgenden zwei Investmentvermögen ergänzt:

„[...]“

- Unilmmo: Wohnen ZBI
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“

### **IV. ÄNDERUNG DES AUSLAGERUNGSPARTNERS DER INTERNEN REVISION**

Die ZBI Fondsmanagement AG hat mit Wirkung zum 01.01.2017 den Aufgabenbereich der internen Revision neu vergeben. Dies hat Auswirkung auf die Darstellung im Verkaufsprospekt hinsichtlich der Beratung und Auslagerung (Ziffer **11.1.5. „Beratung und Auslagerung“**, „Auslagerung der KVG“, „Interne Revision, IT und Geldwäsche/Compliance“, Seite **100 ff.**).

Der erste Absatz des Unterabschnitts **„Beratung und Auslagerung“**, **„Auslagerung der KVG“**, **„Interne Revision, IT und Geldwäsche/Compliance“** (Seite **102**) wird wie folgt geändert und ersetzt die bisherigen Ausführungen an dieser Stelle:

„Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde auf die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, übertragen.“

### **V. UMFIRMIERUNG DER ZBI DIENSTLEISTUNGS AG IN ZBI IMMOBILIEN AG**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24.04.2017 wurde die Änderung des **§ 1** der Satzung hinsichtlich der Firma beschlossen. Die ZBI Dienstleistungs AG wurde in die ZBI Immobilien AG umfirmiert.

Dies betrifft die Angaben auf den Seiten **19, 40, 101 und 102**.

## VI. ÜBERTRAGUNG DER AUFGABEN DER ZBI VERTRIEBS AG AUF DIE ZBI VERTRIEBSKOORDINATIONS GMBH

Die ZBI Vertriebskoordinations GmbH hat alle bestehenden Verträge, bei denen bisher die ZBI Vertriebs AG Vertragspartner war, übernommen.

Dies betrifft die Angaben auf den Seiten **19, 39, 40, 103** und **145**.

### 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. WohnWert 1 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, 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 zurück zu gewähren. 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 Wider-

rufsfrist 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 **§ 17** 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, 19. 09. 2017

Dirk Meißner  
(Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG)

Carsten Schimmel  
(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

Michiko Schöller  
(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)