

Nachtrag Nr. **2** 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



## Werte in Wohnen

Nachtrag Nr. **2** nach § 316 Absatz 4 KAGB  
der ZBI Fondsmanagement AG vom 19. 07. 2018

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 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 19. 09. 2017 bekannt:

## **I. PERSONELLE VERÄNDERUNG IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG**

Herr Carsten Schimmel schied mit Wirkung zum 31. 01. 2018 aus dem Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG, welche als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („**KVG**“) gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 2 KAGB den ZBI WohnWert1 verwaltet, aus. Durch Beschluss des Aufsichtsrats wurde Herr Christian Reißing mit Wirkung vom 01. 07. 2018 zum dritten Geschäftsleiter der ZBI Fondsmanagement AG bestellt.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellungen des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.1.** „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, „Die Gesellschaft“, Seite **19**; Ziffer **14.1.** „Informationspflichten und Widerrufsrecht“, „Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“, Seite **111**), des Interessenkonfliktmanagements (Ziffer **5.10.2.** „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“, Seite **40 f.**) und der gesellschaftsrechtlichen Struktur (Ziffer **7.3.3.** „Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1“, „Gesellschaftsrechtliche Struktur, Geschäftsführung und Vertretung“, Seite **69 f.**; Ziffer **14.1.** „Informationspflichten und Widerrufsrecht“, „Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“, Seite **109 f.**).

Im Kapitel „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Ziffer **2.1.** „Die Gesellschaft“ (Seite **19**) lautet der erste Satz im dritten Absatz nunmehr wie folgt:

*„Der Vorstand besteht aktuell aus drei Mitgliedern: Herrn Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender), Frau Michiko Schöller und Herrn Christian Reißing.“*

Im Kapitel „Informationspflichten und Widerrufsrecht“, Ziffer **14.1.** „Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“, Unterabschnitt „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin“ (Seite **111**) lauten die Angaben zum Vorstand nunmehr wie folgt:

*„Dirk Meißner, Michiko Schöller und Christian Reißing“*

Im Kapitel „Verwaltung des Anlagegegenstandes“, Ziffer **5.10.2.** „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“, lit. (c) „Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern“ (Seite **40**) in der Fassung des ersten Nachtrags vom 19. 09. 2017 werden der fünfte und sechste Absatz abgeändert und lauten, da der Bezug auf die Ausführungen betreffend Herrn Carsten Schimmel entfällt, wie folgt:

*„Darüber hinaus sind Herr Dirk Meißner und Frau Michiko Schöller sowohl Vorstände der [...].“*

*Herr Christian Reißing ist Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG und damit zum dritten Geschäftsleiter der KVG bestellt. Darüber hinausgehend ist Herr Christian Reißing Geschäftsführer der ZBI Projektentwicklungs GmbH sowie in weiteren Gesellschaften tätig (Vorstand der IIV Immobilieninvestitions- und Verwaltungs AG, Prokurist der ZBI Invest AG und Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: ZBI Wohnen GmbH, DIB Beteiligungs GmbH, Bau- und Entwicklungsgesellschaft Nibelungenviertel mbH und ZBI Bau- und Entwicklungsgesellschaft Mainzer Landstraße mbH).“*



In nachfolgender lit. (d) „*Interessenkollision im Rahmen der Geschäftsleitung der Emittentin*“ (Seite **40 f.**) entfällt im zweiten Satz des ersten Absatzes die Angabe in Bezug auf Herrn Carsten Schimmel und lautet nunmehr wie folgt:

„Des Weiteren sind Herr Dirk Meißner und Frau Michiko Schöller sowohl Vorstände der [...]“

Im Kapitel „*Anteile*“, Ziffer **7.3.3.** „*Gesellschaftsrechtliche Struktur, Geschäftsführung und Vertretung*“ (Seite **69 f.**) entfällt im zweiten Satz des ersten Absatzes die Angabe in Bezug auf Herrn Carsten Schimmel und lautet nunmehr wie folgt:

„Geschäftsführer sind Herr Dirk Meißner und Frau Michiko Schöller.“

In derselben Ziffer **7.3.3.** lautet im vierten Absatz der letzte Satz (Seite **70**) nunmehr wie folgt:

„Mitglieder des Vorstands sind Dirk Meißner (Vorsitzender), Michiko Schöller und Christian Reißing.“

Im Kapitel „*Informationspflichten und Widerrufsrecht*“, Ziffer **14.1.** „*Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen*“, Unterabschnitt „*Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin*“ (Seite **109**) lauten die Angaben zur Vertretung nunmehr wie folgt:

„Dirk Meißner und Michiko Schöller“

Entsprechend lauten im nächsten Unterabschnitt „*Die geschäftsführende Kommanditistin der Emittentin*“ (Seite **110**) die Angaben zum Vorstand nunmehr wie folgt:

„Dirk Meißner, Michiko Schöller und Christian Reißing“

## II. VERMÖGENSBEWERTUNG

Im Hinblick auf die nunmehr bestellten externen Bewerter ist Folgendes zu ergänzen:

Im Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.7.1.** „*Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien*“ (Seite **35**) ist am Ende des ersten Absatzes folgender Satz zu ergänzen:

„Die ZBI Fondsmangement AG hat für die Durchführung der Ankaufsbewertung von Immobilien BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Goetheplatz 4, 60311 Frankfurt am Main, und für die jährliche Regelbewertung CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin, beauftragt.“

In nachfolgender Ziffer **5.7.2.** „*Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften*“ (Seite **36**) ist am Ende des ersten Absatzes der folgende Satz zu ergänzen:

„Die ZBI Fondsmangement AG hat für die jährliche Regelbewertung die ZBI Immobilien AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, (im Rahmen der Jahresabschlusserstellung) beauftragt.“

### III. AUSLAGERUNG UND SONSTIGE DIENSTLEISTER

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konnten im Kapitel 11 „Beratung und Auslagerung“, Ziffer **11.2.** „Sonstige Dienstleister“ (S. **102 f.**) noch nicht alle sonstigen Dienstleister benannt werden, da die entsprechenden Verträge noch nicht abgeschlossen waren. Die ZBI Fondsmanagement AG hat nunmehr mit Dienstleistern Verträge, mit den in den Ziffern **11.2.2.** und **11.2.3.** dargestellten Inhalt, geschlossen:

In Ziffer **11.2.2.** „Beratung und Auslagerung“, „Sonstige Dienstleister“, „Finanzierungsbeschaffungsvertrag“ (Seite **102**) wird der erste Satz wie folgt geändert:

*„Die KVG hat die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, beauftragt, in der von der Fondsverwaltung [...]“*

In Ziffer **11.2.3.** „Ankaufsmaklervertrag“ lautet der erste Satz nunmehr wie folgt:

*„Es besteht mit der ZBI Immobilien AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, ein Ankaufsmaklervertrag.“*

### IV. VERWALTETE INVESTMENTVERMÖGEN DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Die ZBI Fondsmanagement AG verwaltet seit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes in der Fassung des ersten Nachtrags ein weiteres Investmentvermögen. Dies hat Auswirkung auf die Darstellung im Verkaufsprospekt im Kapitel „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Ziffer **2.1.** „Die Gesellschaft“ (Seite **19**).

Die Auflistung im zweiten Absatz der Ziffer **2.1.** „Die Gesellschaft“ (Seite **19**) wird um das folgende Investmentvermögen ergänzt:

„[...]“

- ZBI Union Wohnen Plus“

## V. ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Im Kapitel „Angaben bezüglich der Kosten“ wird die Ziffer **8.4.** „Angaben zur Gesamtkostenquote“ (Seite **82**) komplett ersetzt und lautet wie folgt:

*„Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft zum einen die im vorstehenden Kapitel 8.1., „Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag“ aufgeführten unmittelbaren (Ausgabeaufschlag) wie mittelbaren Kosten (Initialkosten) zu tragen. Zum anderen entstehen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft weitere mittelbare Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind (laufende Kosten). Die insoweit bestehenden Positionen sind abschließend im vorstehenden Kapitel 8.2. aufgeführt. Soweit während der Fondslaufzeit bzw. im Falle des Ausscheidens eines Anlegers weitere Kosten unmittelbar zu Lasten des Anlegers anfallen, sind diese in Kapitel 8.3. dargestellt.“*

*Anhand der von dem Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen wird im Verhältnis zum Nettoinventarwert eine Gesamtkostenquote, basierend auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres, gebildet und als Prozentzahl ausgewiesen.*

*Die Gesamtkostenquote umfasst sämtliche vom Investmentvermögen im Verlauf des Geschäftsjahres getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens, wobei die Initial- und Transaktionskosten, die Fremdkapitalkosten, die im Rahmen der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehenden Bewirtschaftungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung in dieser Kennzahl nicht berücksichtigt sind.*

*Die aktuelle Gesamtkostenquote kann dem Jahresbericht des AIF sowie den wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung entnommen werden.“*

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. 07. 2018

Dirk Meißner  
(Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG)

Christian Reißing  
(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

Michiko Schöller  
(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)