

Wichtige Mitteilung für die Anteilhaber
Änderung der Anlagebedingungen
für den geschlossenen alternativen Investmentfonds
ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Mit Bescheid vom 1. April 2022 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Änderung der Anlagebedingungen des o.g. geschlossenen alternativen Investmentfonds genehmigt.

Die Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG hat die Umwandlung der Gesellschaft in eine GmbH beschlossen. Der Rechtsformwechsel wurde mit Eintragung in das Handelsregister wirksam. Die Änderung der Rechtsform führt auch zu einer entsprechenden Anpassung der Anlagebedingungen der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.

Vor dem vorgenannten Hintergrund wird in der Präambel der Anlagebedingungen die Bezeichnung „ZBI Fondsmanagement AG“ durch „ZBI Fondsmanagement GmbH“ ersetzt.

Im Übrigen waren die Anlagebedingungen stellenweise überholt. Vor diesem Hintergrund wird an verschiedenen Stellen die Bezeichnung „künftige AIF-KVG“ durch „AIF-KVG“ ersetzt und § 13 der Anlagebedingungen „Hinweis gemäß § 343 Abs. 3 KAGB“ ersatzlos gestrichen.

Die Änderungen der Anlagebedingungen treten am 6. Mai 2022 in Kraft.

Die Anlagebedingungen des Fonds lauten künftig wie folgt:

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) extern verwaltet durch die ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, (nachstehend „AIF-KVG“ genannt) für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. PRÄAMBEL

Diese Anlagebedingungen bestimmen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft das Rechtsverhältnis dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft zu Ihren Anlegern.

II. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien, gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB.
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Startportfolio

Die Gesellschaft erwirbt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Anlagebedingungen die folgenden Sachwerte in Form von Immobilien:

a) Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17, in 90763 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 hat eine Größe von 360 m² und ist frei von Lasten und Beschränkungen. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebäude mit untergeordneten Gewerbeeinheiten. Die Gesamtnutzfläche des Objekts beträgt 1.058 m². Sie ist aufgeteilt auf 920 m² Wohnfläche und 138 m² Einzelhandelsfläche.

b) Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 hat eine Größe von 580 m² und ist durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofplatz und Hallplatz – SG XII) belastet. Es handelt sich hierbei um ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Gesamtnutzfläche des Objekts beträgt 1.466 m². Sie ist aufgeteilt auf 115 m² Kellerfläche, 481 m² Wohnfläche, 370 m² Einzelhandelsfläche und 500 m² Bürofläche.

§ 3 Investitionskriterien für den Erwerb weiterer Vermögensgegenstände

1. Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Mindestens 80 % des Wertes der Gesellschaft wird investiert in:
 - in der Region Nordbayern belegene Immobilien. Nordbayern sind die bayerischen Regierungsbezirke Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und die Oberpfalz. Außerdem wird angestrebt, dass 75 % der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50 % der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und/ oder Erlangen belegen sind (gewichtet anhand des Kaufpreises inklusive Erhaltungsaufwand) oder
 - in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen, die ihrerseits nach ihrem Gesellschaftszweck auf den Erwerb von in Nordbayern belegene Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände beschränkt sind.
3. Mindestens 75 % der von der Gesellschaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien sein, wobei der Anteil nutzflächenbezogen ermittelt wird.
4. Mindestens 5 % der von der Gesellschaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Gewerbeimmobilien sein, wobei auf den Gewerbetyp Handelsimmobilien mindestens 2,5 % und auf den

Gewerbetyp Büroimmobilien mindestens 2,5 % entfallen müssen. Der jeweilige Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.

§ 4 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft darf unter Einhaltung der in § 3 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien bis zu 100 % in Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen investieren.
2. Der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen unter Einhaltung der in § 3 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien ist mit bis zu 90 % möglich.
3. Bis zu 20 % dürfen in Bankguthaben gemäß § 1 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen gehalten werden.
4. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zum Beginn der Liquidationsphase nach § 11 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in Nr. 1 bis Nr. 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.
5. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

§ 5 Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Sachwerten nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 6 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

III. ANTEILKLASSEN

§ 7 Anteilklasse

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i.V.m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

IV. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 8 Ausgabepreis und Initialkosten

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage (Beteiligungsbetrag) zuzüglich Ausgabeaufschlag.
2. Die Mindesteinlage an der Gesellschaft beträgt für jeden Anleger 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
3. Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 5 % der Einlage.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und der Gründungskommanditist Peter Groner waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

Es werden darüber hinaus keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben.

5. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase einmalige Kosten für Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) an, die sich in Summe auf 6,64 % des Ausgabepreises belaufen. Die in Summe aus Agio und Initialkosten anfallenden Kosten betragen 11,40 % des Ausgabepreises.
6. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 9 Laufende Kosten

1. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin) zu zahlen sind:

Die AIF-KVG und die in Absatz 1 Satz 1 benannten Gesellschafter erhalten in Summe eine Vergütung bis zur Höhe von 2,76 % p.a. der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Im Jahr 2015 beträgt die Vergütung mindestens jedoch 207.600 Euro p.a.. Die AIF-KVG und die in Absatz 1 Satz 1 benannten Gesellschafter sind berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

2. Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

Die Vergütung für die vertraglich vereinbarte Tätigkeit der Verwahrstelle beträgt maximal 0,40 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle ist berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

3. Daneben gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- a) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapitalkosten (Zinsen und Vermittlungsprovisionen) die an Dritte zu zahlen sind;
- b) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich hierdurch verursachter Baubetreuungskosten und Betriebskosten) die von Dritten in Rechnung gestellt werden;

- c) bankübliche Depot- und Kontogebühren;
 - d) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die AIF-KVG für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die AIF-KVG zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche;
 - e) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - f) Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft;
 - g) Kosten für die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft nach §§ 261, 271 KAGB;
 - h) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
4. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten einschließlich Ankaufs- und Verkaufsmakler sowie technischer und kaufmännischer Due-Diligence („Transaktionskosten“) belastet.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

5. In der Liquidationsphase nach § 11 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen erhält die AIF-KVG für die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen jeweils eine einmalige Transaktionsgebühr bis zur Höhe von maximal 3,57 % des Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Im Fall der Veräußerung eines solchen Vermögensgegenstandes durch eine Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Verkaufspreis in Höhe des an dieser Gesellschaft im Sinne von § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen ist der Verkehrswert der von der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Dieser Betrag ist jeweils fällig mit Eingang des Kaufpreises bei der verkaufenden Gesellschaft.
6. Die AIF-KVG erhält ferner eine erfolgsabhängige Vergütung je ausgegebenen Anteil in Höhe von 50 % des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 2 % p.a. bis zum 31.12.2014 und 6 % p.a. ab dem 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände.
7. Im Rahmen der Kündigung eines Anteils erhebt die Fondsgesellschaft keinen Rücknahmeabschlag.
8. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

V. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTS

§ 10 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 11 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

VI. SONSTIGES

§ 12 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

Die jeweils gültigen Anlagebedingungen sind im Internet unter www.zbi.de oder bei der ZBI Fondsmanagement GmbH auf Anforderung kostenfrei erhältlich.

Erlangen im April 2022

ZBI Fondsmanagement GmbH
Die Geschäftsführung