

Wichtige Mitteilung für die Anteilhaber
Änderung der Anlagebedingungen
für den geschlossenen alternativen Investmentfonds
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Achte Professional Immobilien Holding 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 Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding 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 § 12 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 Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding 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 Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen

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 Bundesrepublik Deutschland belegene Immobilien gemäß § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen, 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 der Bundesrepublik Deutschland belegenen Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände beschränkt sind.
3. Mindestens 60 % der von der Gesellschaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen in Städten mit einer Mindesteinwohnerzahl von 100.000 oder in einem Umkreis von 100 km um solche Städte belegen sein, der verbleibende Anteil in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern.
4. Mindestens 80 % der von der Gesellschaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien sein, wobei der Anteil nutzflächenbezogen ermittelt wird.

§ 3 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft darf unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien bis zu 100 % in Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen investieren.
1. Der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien ist mit bis zu 100 % möglich.
2. Bis zu 20 % dürfen in Bankguthaben gemäß § 1 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen gehalten werden.
3. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes in Einklang mit den in Nr. 1 bis Nr. 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.
4. 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.

§ 4 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.

§ 5 Derivate

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

III. ANTEILKLASSEN

§ 6 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

§ 7. Ausgabepreis

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage (Beteiligungsbetrag) zuzüglich Ausgabeaufschlag.
2. Die Mindesteinlage an der Gesellschaft beträgt für jeden Anleger 25.000 Euro, soweit die Geschäftsleitung nicht eine niedrigere Einlage, die jedoch mindestens 10.000 Euro betragen muss, akzeptiert. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
3. Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 5 % der Einlage.
4. Die Treuhandkommanditistin war berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

Es werden darüber hinaus keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben.

§ 8 Laufende Kosten

1. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin 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 2,5 % p.a. des Durchschnittswertes des zum Anfang und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres festgestellten Nettoinventarwertes der Gesellschaft. 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 nach Beendigung der Emissionsphase beträgt maximal 0,40 % p.a. des Durchschnittswertes des zum Anfang und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres festgestellten Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Die Verwahrstelle ist berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres, 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 Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - e) 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;
 - f) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - g) Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft;
 - h) Kosten für Druck, Versand und Bekanntmachung der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
 - i) Kosten für die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft nach §§ 261, 271 KAGB;
 - j) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
 - k) Die im Zusammenhang mit den an die AIF-KVG, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallenden Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern.
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 („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. Bis zum Beginn der Liquidation nach § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen erhält die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr bis zur Höhe von maximal 0,119 %, des Kauf- oder Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines solchen Vermögensgegenstandes durch eine Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Kauf- oder Verkaufspreis in Höhe des an dieser Gesellschaft im Sinne von § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder 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 zu erwerbenden oder gehaltenen Anteils anzusetzen.
Dieser Betrag ist jeweils fällig mit Eingang des Kaufpreises bei der verkaufenden Gesellschaft.
6. In der Liquidationsphase nach § 10 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.
7. 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 4 % p.a. für das Jahr 2013 und 7,5 % p.a. für die Jahre 2014 - 2024 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 bis Liquidation der Gesellschaft.
8. Im Rahmen der Kündigung eines Anteils erhebt die Fondsgesellschaft keinen Rücknahmeabschlag.

V. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 9 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.

§ 10 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 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin macht auf Vorschlag der AIF-KVG von dem ihr gesellschaftsvertraglich eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zweimal um jeweils ein Jahr zu verlängern.
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

§ 11 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

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Tel. +49 9131 48009-1102
Fax +49 9131 48009-1350
info@zbi.de
www.zbi.de

Geschäftsführung:
Michael Krzyzanek
Michiko Schöller

Aufsichtsratsvorsitzender:
Jörg Kotzenbauer

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth HRB 19239
USt-ID: DE286288585

Bankverbindung:
DZ-Bank
IBAN: DE47 5006 0400 0000 1335 36
BIC: GENODEFFXXX