

**Wichtige Mitteilung für die Anteilhaber**  
**Änderung der Anlagebedingungen**  
**für den geschlossenen alternativen Investmentfonds**  
**ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.**  
**Neunte 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. Neunte 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. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Erlangen (nachstehend „Gesellschaft“ oder „AIF“ 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. 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; und
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. Ziel der Gesellschaft ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals zu tätigen.

Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 75 % des Wertes des AIF werden in Wohnimmobilien investiert. Mindestens 5 % bis maximal 25 % des Wertes des AIF werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt. Der Gewerbeflächenanteil soll sich auf maximal 10 % Büroflächen und maximal 15 % Flächennutzung durch Handelsgewerbe aufteilen. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 40 % des Wertes des AIF werden in Immobilien, die einen Verkehrswert in Höhe von bis EUR 3 Mio. aufweisen, mindestens 20 % des Wertes des AIF in Immobilien, die einen Verkehrswert zwischen EUR 3 Mio. und EUR 10 Mio. aufweisen sowie bis zu 20 % des Wertes des AIF in Immobilien mit einem Verkehrswert größer EUR 10 Mio. angelegt.

Investitionszielland ist ausschließlich Deutschland.

## **§ 3 Anlagegrenzen**

1. Die Gesellschaft darf unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien bis zu 100 % des Wertes des AIF 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 ist unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien mit bis zu 100 % des Wertes des AIF möglich.
3. Bis zu 20 % des Wertes des AIF 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 zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 10 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.

#### **§ 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 Nummer 1 KAGB möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Sachwerten nach § 1 Nummer 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 Anteilklassen**

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, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag**

##### **1. Ausgabepreis**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Geschäftsführung ist ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,57 % des Ausgabepreises.**

##### **2. Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Einlage.

Die Treuhandkommanditistin war berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

### 3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag erhalten die AIF-KVG sowie Dritte in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen in Höhe von insgesamt 11,34 % der gezeichneten Kommanditeinlage („Initialkosten“).

Die Initialkosten, bestehend aus einem an die AIF-KVG zu zahlenden Bestandteil in Höhe von 1,37 % sowie einem an Dritte zu zahlenden Bestandteil aus Vertriebsprovisionen, einer Marketinggebühr sowie sonstigen Kosten des Vertriebs in Höhe von insgesamt 9,97 %, jeweils in Bezug auf die gezeichnete Kommanditeinlage, sind unmittelbar nach Einzahlung der ersten Teilleistung auf die Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

### 4. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## § 8 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie die Komplementärin des AIF gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,53 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie die Komplementärin des AIF gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann ab Liquidationseröffnung gemäß § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 4,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

### 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die 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.

### 3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2015 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 300.000 p.a. Ab Liquidationseröffnung gemäß § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Der persönlich haftende Gesellschafter des AIF erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

### 4. Vergütungen auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften werden jährlich Vergütungen an deren Organe und Geschäftsleiter in Höhe von bis zu 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlt. Diese werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,27 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 71.400. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- a) Folgende, nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:
- a. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - b. bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle;
  - c. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - d. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - e. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - f. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - g. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - h. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - i. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.
- b) Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a.) anfallen; sie werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

7. Transaktions- und Investitionskosten

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % p.a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p.a. ab 01.01.2016 übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Die Treuhandkommanditistin des AIF erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 59.500. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Diese Kosten werden von dem AIF getragen und nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligen.
- b) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- c) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % seines Anteilwertes verlangen.

11. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## 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 dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die AIF-KVG macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.
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](http://www.zbi.de) oder bei der ZBI Fondsmanagement GmbH auf Anforderung kostenfrei erhältlich.

Erlangen im April 2022

**ZBI Fondsmanagement GmbH**  
**Die Geschäftsführung**