

# Wesentliche Anlegerinformationen

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

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (im Nachfolgenden „AIF“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur genauen Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### 1. NAME DES GESCHLOSSENEN PUBLIKUMS-AIF

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

Dieser AIF wird verwaltet von der ZBI Fondsmanagement AG (im Folgenden „KVG“), die zur ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe gehört.

### 2. ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

#### 2.1. EINFÜHRUNG

Ziel des AIF ist die Erzielung von Erträgen aus einem auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinn am Ende der Laufzeit ausgerichteten „Immobilienportfolios“.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind-Pool“). Der AIF ist somit noch nicht in Einklang mit den nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen und damit risikogemischt investiert; konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn die Risikomischung des AIF sichergestellt. Die Auswahl der Vermögensgegenstände obliegt der KVG.

Die Investition gemäß der innerhalb der Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen wird nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des AIF eingehalten werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer in den Anlagebedingungen als Vorsichtsmaßnahme vorgesehenen Reinvestitionsphase kann der AIF für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Sachwerte in Form von Immobilien oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in den Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die Inanspruchnahme der Sonderregelungen für Reinvestitionsphasen ist im Rahmen des Fondskonzepts jedoch ausdrücklich nicht vorgesehen.

Die Dauer von Investitions- und Reinvestitionsphase können jeweils durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien getroffen:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Sachwerte in Form von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen: Mindestens 55 % des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar in Wohnimmobilien, mindestens 5 % des investierten Kapitals in Gewerbe-

immobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

- Mindestens 100 % des in Sachwerten in Form von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland angelegt.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in einem Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 250.000,00 angelegt.
- Eine Investition erfolgt dabei in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („Neubauten“) und Bestandsgebäude/Altbauten. Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.
- Der AIF darf zudem Gelddarlehen an Immobilien-Gesellschaften begeben, die ausschließlich der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten, d. h. Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften, dienen.
- Der AIF darf daneben Bankguthaben halten.

Der AIF darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen sowie in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

#### 2.2. ANGABEN ZUR FINANZIERUNG

Die KVG darf Kredite bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung vorbenannter Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF grundsätzlich zulässig.

Diese Begrenzungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Es dürfen von der KVG im Rahmen der Verwaltung des AIF Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zu Absicherungszwecken der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Ein Einsatz von Derivaten darf daher nur dem Werterhalt des Fondsvermögens dienen, nicht jedoch mit dem Ziel erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften („Transaktionskosten“) trägt der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können sich erheblich auf die Rendite des AIF auswirken.

### 2.3. WESENTLICHE MERKMALE DER INVESTITION

Der AIF wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und/oder Gewerbeimmobilien erwerben. Investitionen erfolgen zu Zwecken einer dauerhaften Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien über die Fondslaufzeit. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Frei werdende Liquidität der Gesellschaft, insbesondere aus erzielten Mieteinnahmen, soll zweimal jährlich an die Anleger ausgezahlt werden.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderung der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Mindesteinlage beträgt EUR 5.000, zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des vorgenannten Zeitraumes aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben hiervon unberührt.

**Empfehlung: Dieser AIF ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen. Die Fondslaufzeit dauert mindestens bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase an.**

### 3. RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

#### • Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände:

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von den zu tätigen Investitionen ab und kann nicht vorhergesehen werden. Weder der AIF noch die KVG können Höhe und Zeitpunkt der an die Anleger zu leistenden Zuflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes, welche nicht vorhersehbar ist.

Die Erträge des AIF können insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch, z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel, sinken. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

#### • Fremdfinanzierung:

Der AIF finanziert die Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum Teil mit Fremdkapital. Diese Darlehen sind unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird („Hebeleffekt“).

#### • Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung:

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

#### • Allgemeines Haftungsrisiko:

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar, die nicht durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht für jeden Anleger pauschal EUR 500. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Haftsumme.

Daneben ist das Risiko einer Haftung des Anlegers gegenüber dem AIF („Innenhaftung“) zu berücksichtigen. Dieses besteht, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des AIF gedeckt sind und im Ergebnis zu einer Unterkapitalisierung der Komplementär-GmbH des AIF führen. Die Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

#### • Eingeschränkte Handelbarkeit:

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der KVG zum Verkauf ist die Veräußerbarkeit eines Anteils jedoch nicht sichergestellt.

Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende (gesetzliche) Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

#### • Maximales Risiko:

Das maximale Risiko besteht in dem Totalverlust der Einlage sowie des gezahlten Ausgabeaufschlags. Dem Anleger können daneben weitere, individuelle Vermögensnachteile, z. B. durch Kosten für Steuernachzahlungen oder in Folge der Fremdfinanzierung der Beteiligung, entstehen, die bis zur privaten Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen können. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 6 zu entnehmen.

### 4. KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 8 zu entnehmen.

#### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

- Ausgabeaufschlag<sup>1)</sup>: 3 % der Kommanditeinlage

#### Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden:

- 10,01 % der gezeichneten Kommanditeinlage

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, der von dem AIF einmalig während der Zeichnungsphase für die Platzierungsgarantie, Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) zu leisten ist.

## Kosten, die der AIF im Laufe des Jahres zu leisten hat:

- Laufende Kosten: 2,25 % p. a. des Nettoinventarwertes<sup>2)</sup>

Die hier angegebenen laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. Da die Veröffentlichung dieser wesentlichen Anlegerinformationen mit Start der Zeichnungsphase des AIF erfolgt, kann die Ausweisung der laufenden Kosten lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen.

## Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

- An die Wertentwicklung des AIF gebundene Gebühren:

Die 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 die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % p. a. bis 31. 12. 2017 und 5 % p. a. ab 01. 01. 2018, jeweils berechnet ab dem ersten auf die jeweilige Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung sind in der Kennzahl „**Laufende Kosten**“ nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten, die dem AIF nach den Regelungen der Anlagebedingungen zukünftig belastet werden können und die noch nicht bezifferbar sind, unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich insbesondere um bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen in Zusammenhang mit Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) des AIF.

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Aus den Kosten wird die laufende Verwaltung des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## 5. AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

Da ein Erwerb (und damit einhergehende Bewirtschaftung) von Vermögensgegenständen derzeit noch nicht erfolgt ist, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

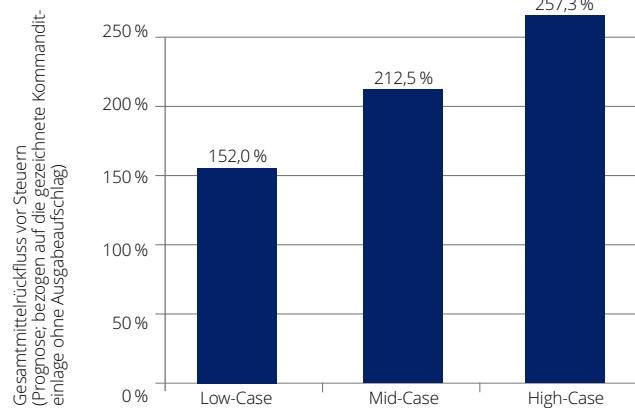
Die drei nachfolgend beispielhaft dargestellten Szenarien beruhen auf den im Rahmen der aufgestellten Fondskalkulation zu Grunde gelegten Wirtschaftlichkeitsdaten. Es werden die Aussichten der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals und der erwarteten Erträge dargestellt. Neben der prognostizierten Renditeerwartung („Mid-Case-Szenario“) erfolgt eine Darstellung basierend auf abweichenden marktpreisbestimmenden Faktoren sowohl in negativer wie auch in positiver Hinsicht („Low-Case- und Best-Case-Szenario“; s. Grafik).

1) Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Der Anleger erhält Informationen über den aktuellen von ihm zu leistenden Ausgabeaufschlag im Verkaufsprospekt (Kapitel 8.1.) bzw. von seinem Finanzberater bei seiner Bank bzw. Sparkasse oder einem sonstigen Vertriebspartner sowie im Rahmen der Beitrittserklärung.

2) Dem AIF können weitere Kosten nach Maßgabe von § 7 Nr. 6 der Anlagebedingungen belastet werden. Die Gesamtkostenquote basiert auf der für das erste Jahr nach Abschluss der Platzierung prognostizierten Bemessungsgrundlage.

Da eine verlässliche Prognose auf Grund des Blind-Pool-Charakters der Beteiligung schwierig ist, muss abhängig von den zukünftig vorzunehmenden Investitionen mit erheblichen Abweichungen der Rückzahlungen und Erträge für den Anleger gegenüber den dargestellten Szenarien und auch über diese Szenarien hinaus gerechnet werden.

	Abweichung vom Basisszenario Low-Case	Abweichung vom Basisszenario High-Case
Ankaufsfaktor	+2,0fach	-1,0fach
Verkaufsfaktor	-2,0fach	+1,0fach
Erhaltungsaufwand	+10%	-10%



## 6. PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Verwahrstelle des AIF ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz in Frankfurt am Main.
- Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen und der Jahresbericht in deutscher Sprache können bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, kostenlos angefordert werden. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen, insbesondere der aktuelle Anteilspreis, verfügbar.
- Der Anleger erzielt Einkünfte je nach Tätigkeit des AIF aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) und/oder sonstige Einkünfte (§ 22 EStG), sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung werden in dem Verkaufsprospekt in Kapitel 10 aufgezeigt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen. Die Steuervorschriften hinsichtlich des AIF können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
- Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher eingerichtet wird. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
- Die ZBI Fondsmanagement AG als KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Der AIF und die KVG sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.