ZBI PROFESSIONAL **12**

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

NACHTRAG NR. **2** ZUM VERKAUFSPROSPEKT VOM **18. 03. 2019**

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.
ZWÖLFTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 11, Eilenburger Straße 43, Leipzig

ZBI PROFESSIONAL **12**

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

NACHTRAG NR. **2** NACH § 316 ABSATZ 5 KAGB
DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG VOM 26. 05. 2020

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 18. 03. 2019
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen
der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Zwölfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („ZBI Professional 12“)

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende wichtige
neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten
Verkaufsprospekt vom 18. 03. 2019 in der Fassung
des 1. Nachtrags vom 19. 11. 2019 bekannt:

Titelbild: Fondsobjekt ZBI Professional 11, Eilenburger Straße 43, Leipzig

I. Personelle Veränderung in der Geschäftsleitung der ZBI Fondsmanagement AG

Herr Dirk Meißner wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 20. 03. 2020 mit Wirkung zum 25. 03. 2020 von seinen Aufgaben als Vorstandsvorsitzender und Geschäftsleiter der ZBI Fondsmanagement AG, welche als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („**KVG**") gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB den ZBI Professional 12 verwaltet, entbunden.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellungen des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitel „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft", Ziffer **2.1.** „*Die Gesellschaft*", Seite **19**; Kapitel „*Informationspflichten und Widerrufsrecht*", Ziffer **15.1.** „*Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen*", Seite **120**).

Im Kapitel „*Die Kapitalverwaltungsgesellschaft*", Ziffer **2.1.** „*Die Gesellschaft*" (Seite **19**) in der Fassung des ersten Nachtrags vom 19. 11. 2019 lautet der erste Satz im dritten Absatz nunmehr wie folgt:

„*Der Vorstand besteht aktuell aus drei Mitgliedern: Fabian John, Christian Reißing und Michiko Schöller.*"

Im Kapitel „*Informationspflichten und Widerrufsrecht*", Ziffer **15.1.** „*Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen*", Unterabschnitt „*Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin*" (Seite **120**) in der Fassung des ersten Nachtrags vom 19. 11. 2019 lauten die Angaben zum Vorstand nunmehr wie folgt:

„*Fabian John, Christian Reißing und Michiko Schöller*"

II. Risiken aufgrund der COVID-19-Pandemie

Die rasche Ausbreitung des COVID-19-Virus wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche, europäische und weltweite Wirtschaftsentwicklung haben. Mangels vergleichbarer Krisen aus der Vergangenheit sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen der Krise noch nicht absehbar.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Risiken (Kapitel „*Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot*", Ziffer **6.2.** „*Risiken*", Seite **47** ff.).

Im Kapitel „*Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot*", Ziffer **6.2.** „*Risiken*" (Seite **47** ff.) wird vor der Ziffer **6.2.1.** „*Liquiditätsrisiken*" (Seite **51**) eine neue Ziffer **6.2.0.** eingefügt, die wie folgt lautet:

„6.2.0. Risiken aufgrund der COVID-19-Pandemie

Die rasche Ausbreitung der COVID-19 Viruserkrankung, die sich bereits im März 2020 zu einer weltweiten Pandemie entwickelt hat, wird nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche, europäische und weltweite Wirtschaftsentwicklung haben. Mangels vergleichbarer Krisen aus der Vergangenheit sind die konkreten Ausprägungen und Wirkungen der Krise noch nicht absehbar. Es besteht aber zumindest das Risiko, dass sich die durch staatliche Maßnahmen (z. B. Ausgangsbeschränkungen bzw. Verbot, bestimmten gewerblichen Tätigkeiten nachzugehen) bedingten Beschränkungen für die Wirtschaft auch negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft auswirken werden. Mögliche Ausprägungen der Krise könnten sein:

- *Es besteht das Risiko, dass der Marktwert von Immobilien insgesamt und deshalb auch der Verkehrswert einzelner oder aller Immobilien der Fondsgesellschaft sinkt. Gründe hierfür können eine rückläufige Investitionstätigkeit von Unternehmen, sinkende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie drohende Mietausfälle sein.*

- *Soweit das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien insgesamt zurückgehen, besteht die Gefahr, dass das Kapital der Fondsgesellschaft nicht adäquat investiert werden kann, bzw. dass der Erwerb oder die Veräußerung eines Objekts – auch zum Zweck der Erwirtschaftung kurzfristiger Erträge aus dem Handel von Immobilien – nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder erwarteten Verkaufspreis möglich ist.*

- *Im Rahmen des Vertriebs kann die Nachfrage nach Anteilen an der Fondsgesellschaft aufgrund persönlicher Vermögenseinbußen oder bestehenden Unsicherheiten bei Anlegern mit der Folge zurückgehen, dass das geplante Kapital nicht oder nicht in der für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios erforderlichen Höhe gezeichnet wird.*

- *Es besteht das Risiko, dass Mieter von Wohnimmobilien in Folge einer krisenbedingten Verschlechterung ihrer Einkommenssituation nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete regelmäßig in voller Höhe zu leisten. Die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft können daher insgesamt geringer als kalkuliert sein, bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Nach aktueller Gesetzeslage sind Kündigungen wegen Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 vorübergehend nicht zulässig. Ferner ist die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30. 09. 2020 ausgesetzt, sofern die Insolvenzreife auf den Folgen der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Der vorübergehende gesetzliche Schutz vor Kündigungen und einer Verletzung von Insolvenzantragspflichten lässt die eigentlichen Forderungen aus dem Mietvertrag unberührt.*

- *Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können, sofern dies nicht aus anderen Mitteln dargestellt werden kann."*

III. Änderung der Vergütungspolitik der ZBI Fondsmanagement AG

Die ZBI Fondsmanagement AG hat im Rahmen ihrer periodischen Überprüfung eine Überarbeitung ihrer „Richtlinie zur Umsetzung eines soliden Vergütungssystems für identifizierte Mitarbeiter („Mitarbeitervergütungs-Richtlinie")" vorgenommen, die nunmehr vorsieht, dass das Vergütungssystem für Mitarbeiter sowohl fixe als auch variable monetäre Vergütungselemente umfasst.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitel „*Die Kapitalverwaltungsgesellschaft*", Ziffer **2.4.** „*Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft*", Seite **21**).

Im Kapitel „*Die Kapitalverwaltungsgesellschaft*", Ziffer **2.4.** „*Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft*" (Seite **21**) lautet der zweite Satz des fünften Absatzes nunmehr wie folgt:

„Das Vergütungssystem für die Mitarbeiter umfasst sowohl fixe als auch variable monetäre Vergütungselemente, wobei sichergestellt ist, dass keine Abhängigkeit der Mitarbeiter von der variablen Vergütung besteht und die variable Vergütung zur fixen Vergütung in einem angemessenen Verhältnis steht."

IV. Auslagerung und sonstige Dienstleister

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konnten noch nicht alle Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleister benannt werden, da die entsprechenden Verträge noch nicht abgeschlossen waren. Die ZBI Fondsmanagement AG hat nunmehr Verträge mit den Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleistern mit dem bereits im Verkaufsprospekt dargestellten Inhalt geschlossen.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich des Interessenkonfliktmanagements (Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lit. (a) „*Personelle Verflechtungen*“, Seite **39**) und der Auslagerung (Kapitel „*Beratung und Auslagerung*“, Ziffer **11.**, Seite **107** ff.).

Im Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lit. (a) „*Personelle Verflechtungen*“ (Seite **39**) wird die Auflistung komplett ersetzt und lautet nunmehr wie folgt:

„*– Marketing, Organsiation der Eigenkapitaleinwerbung und Vertrieb (ZBI Vertriebskoordinations GmbH);*
– Beschaffung von Objektfremdfinanzierungen (ZBI Partnerschafts-Holding GmbH);
– Maklertätigkeit im Ankauf (ZBI Immobilien AG);
– Transaktionsberatung / -abwicklung im An- und Verkauf (ZBI Immobilien AG);
– Bestandsverwaltung der Fremdfinanzierungsverträge (ZBI Immobilien AG);
– Durchführung von Verwaltungstätigkeiten auf Objektebene, Vermietung, Baubetreuungsleistungen (ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH);
– Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung (ZBI Immobilien AG)“

Für die im Kapitel „*Beratung und Auslagerung*“, Ziffer **11.1.** „*Auslagerung der KVG*“ (Seite **107** f.) und Ziffer **11.2.** „*Sonstige Dienstleister*“ (Seite **108** f.) beschriebenen Tätigkeiten, wurden die nachfolgend genannten Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleister beauftragt:

11.1. Auslagerung der KVG

Ziffer **11.1.1** „*Verwalterverträge / Property Management*“: ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Ziffer **11.1.2.** „*Vertrag über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung bei Ankauf von Anlageobjekten*“: ZBI Immobilien AG

Ziffer **11.1.3.** „*Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung bei Verkauf von Anlageobjekten*“: ZBI Immobilien AG

Ziffer **11.1.4.** „*Vereinbarung über das laufende Management von Darlehensverträgen*“: ZBI Immobilien AG

Ziffer **11.1.6.** „*Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung*“: ZBI Immobilien AG

11.2. Sonstige Dienstleister

Ziffer **11.2.2.** „*Finanzierungsbeschaffungsvertrag*“: ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Ziffer **11.2.3.** „*Ankaufsmaklervertrag*“: ZBI Immobilien AG

Ziffer **11.2.5.** „*Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Eigenkapitaleinwerbung – Initialkosten*“

Marketingvertrag: ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Vertrag zur Organisation der Eigenkapitaleinwerbung: ZBI Vertriebskoordinations GmbH

V. Auslagerung des IT-Betriebs

Mit Wirkung zum 01. 01. 2020 hat die KVG den Bereich IT-Betrieb an die ZBI Immobilien AG ausgelagert.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich des Interessenkonfliktmanagements (Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lit. (a) „*Personelle Verflechtungen*“, Seite **39**) und der Auslagerung (Kapitel „*Beratung und Auslagerung*“, Ziffer **11.1.** „*Auslagerung der KVG*“, Seite **107** f.).

Im Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lit. (a) „*Personelle Verflechtungen*“ (Seite **39**) wird am Ende der wie oben unter IV. „*Auslagerung und sonstige Dienstleister*“ beschriebenen neu eingefügten Auflistung nach „*Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung (ZBI Immobilien AG)*“ ein weiterer Spiegelstrich ergänzt, der wie folgt lautet:

„*– IT-Betrieb (ZBI Immobilien AG)*“

Im Kapitel „*Beratung und Auslagerung*“, Ziffer **11.1.** „*Auslagerung der KVG*“ (Seite **107** f.) wird nach der Ziffer **11.1.6.** „*Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung*“ und vor der Ziffer **11.2.** „*Sonstige Dienstleister*“ eine neue Ziffer **11.1.7.** eingefügt, die wie folgt lautet:

„11.1.7. IT-Betrieb

Die KVG hat den Aufgabenbereich IT-Betrieb auf die ZBI Immobilien AG, Erlangen, übertragen. Gegenstand des Auslagerungsvertrags ist die Erbringung verschiedener IT-Dienstleistungen gegenüber der KVG.“

VI. Interessenkollisionen

Aufgrund des Abschlusses der zuvor unter Abschnitt IV. „*Auslagerung und sonstige Dienstleister*“ genannten Verträge werden die potenziellen Interessenkonflikte näher ausgeführt.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich des Interessenkonfliktmanagements (Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lit. (c) „*Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern*“, Seite 40).

Im Kapitel „*Verwaltung des Anlagegegenstandes*“, Ziffer **5.10.2.** „*Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte*“, Unterabschnitt „*Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe*“, lauten die Ausführungen in lit. (c) „*Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern*“ (Seite **40**) nunmehr wie folgt:

„Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern beruhen insbesondere auf Verflechtungen dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital, Mark Münzing und Thomas Wirtz Geschäftsführer bzw. Vorstände der durch den ZBI Professional 12 beauftragten oder zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe sind (siehe unter (a)). Herr Dr. Bernd Ital und Herr Mark Münzing sind daneben Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH sowie Aufsichtsratsmitglieder der KVG. Herr Jörg Kotzenbauer ist neben seinem Mandat als Aufsichtsratsvorsitzender der KVG Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH.

Herr Dr. Bernd Ital ist zudem Geschäftsführer der ZBI Vertriebskoordinations GmbH sowie Vorstand der ZBI Immobilien AG.

Herr Mark Münzing ist Vorstand der ZBI Immobilien AG.

Herr Thomas Wirtz ist ebenfalls Vorstandsmitglied der ZBI Immobilien AG sowie Geschäftsführer der ZBI Vertriebskoordinations GmbH.

Herr Christian Reißing ist Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG. Darüber hinausgehend ist Herr Christian Reißing Geschäftsführer der ZBI Projektentwicklungs GmbH sowie in weiteren Gesellschaften tätig (Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: UIW Austria Verwaltungs GmbH, CI Wohnen GmbH, DIB Beteiligungs GmbH und ZBI Bau- und Entwicklungsgesellschaft Mainzer Landstraße mbH).

Herr Fabian John ist neben seiner Tätigkeit als Vorstand in der ZBI Fondsmanagement AG auch Geschäftsführer in etwaigen durch den ZBI Professional 12 zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können. Aktuelle Informationen über die vorstehend erwähnten Mandate werden gegenüber den Anlegern jederzeit auf Anfrage mitgeteilt."

Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

Widerrufsrecht:
Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (AIF) gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Fax: 0 91 31/ 78 80 80, E-Mail: info@erlanger-consulting.de, zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Widerrufsfolgen:
Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes: Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern Sie vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über

die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern Sie Ihre Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nach **§ 18** des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu bestimmen ist.

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat.

Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

Ende der Widerrufsbelehrung.

Dieser Nachtrag ist unter www.zbi-kvg.de abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in gedruckter Form kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter www.zbi-kvg.de angefordert werden.

Erlangen, 26. 05. 2020

Fabian John
(Vorstand 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