

# 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



# INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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

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

# INHALT

1	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK	11
1.1.	Eckdaten der Beteiligung	11
1.2.	Gegenstand der Investition	12
1.3.	Der Fonds und die Beteiligung im Überblick	12
1.4.	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	15
1.5.	Die Verwahrstelle	15
1.6.	Grundlagen der steuerlichen Konzeption	16
1.7.	Das Profil des typischen Anlegers	16
1.8.	Zusammenfassung	16
2	DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	19
2.1.	Die Gesellschaft	19
2.2.	Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
2.3.	Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
2.4.	Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft	20
2.5.	Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	21
3	DIE VERWAHRSTELLE	23
3.1.	Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben	23
3.2.	Vergütung der Verwahrstelle	24
3.3.	Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle	24
3.4.	Haftung	24
4	FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	27
5	VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES	29
5.1.	Allgemeines	29
5.2.	Angaben zum relevanten Markt der Investition	29
5.3.	Anlagegegenstände	31
5.4.	Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel	31
5.5.	Änderung der Anlagestrategie	34
5.6.	Verwaltung des Investmentvermögens	34
5.7.	Regeln für die Vermögensbewertung	35
5.7.1.	Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien	35
5.7.2.	Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften	36
5.7.3.	Bewertung von Gelddarlehen	37
5.8.	Grundsatz der Risikomischung	37
5.9.	Liquiditätsmanagement	37

5.9.1.	Rechtsgrundlagen, Zielsetzung und Umfang	37
5.9.2.	Liquiditätsmanagementverfahren	37
5.9.3.	Stresstests	37
5.9.4.	Maßnahmenplan	38
5.10.	Interessenkonflikte	38
5.10.1.	Interessenkonfliktmanagement	38
5.10.2.	Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte	39
5.11.	Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten	40
5.12.	Treuhandvertrag	41
5.12.1.	Rechte und Pflichten der Treuhänderin	42
5.12.2.	Vergütung der Treuhandkommanditistin	43
5.12.3.	Verantwortlichkeit der Treuhänderin	43
5.12.4.	Übertragung	43
5.13.	Primebroker	44
6	RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN ANGEBOT	47
6.1.	Risikoprofil	47
6.2.	Risiken	47
6.2.1.	Liquiditätsrisiken	51
6.2.2.	Allgemeine Risiken in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen	51
6.2.3.	Finanzierungsrisiken	54
6.2.4.	Zinsentwicklung (Negativzinsen)	56
6.2.5.	Investitionsrisiko	56
6.2.6.	Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital	56
6.2.7.	Blind-Pool-Risiko	57
6.2.8.	Vertragspartner	57
6.2.9.	Insolvenzrisiko	57
6.2.10.	Widerruf von Beitrittserklärungen, Rückabwicklung	58
6.2.11.	Haftungsrisiken der Investoren	58
6.2.12.	Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlentscheidungen	59
6.2.13.	Interessenkonflikte der Geschäftsleitung	59
6.2.14.	Verkauf der Beteiligung: Eingeschränktes Verfügungsrecht und Handelbarkeit; Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels	59
6.2.15.	Ausscheiden eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft	60
6.2.16.	Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen	61
6.2.17.	Politische Risiken	62
6.2.18.	Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip	62

6.2.19. Steuerliche Risiken	62
6.2.20. Risiken aus dem Einsatz von Derivaten	64
6.2.21. Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor	64
6.2.22. Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen	65
6.2.23. Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen	65
6.2.24. Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen	65
6.3. Profil des typischen Anlegers, für den der Publikums-AIF konzipiert ist	66
<b>7 ANTEILE</b>	<b>69</b>
7.1. Anteilklassen	69
7.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen, der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	69
7.2.1. Zustandekommen und Arten der Beteiligung	69
7.2.2. Haftung des Investors	69
7.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Investors	70
7.3. Gesellschaftsvertrag des ZBI Professional 12	70
7.3.1. Gesellschaftsgegenstand	70
7.3.2. Gesellschaftskapital	71
7.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur, Geschäftsführung und Vertretung	71
7.3.4. Informations- und Kontrollrechte	72
7.3.5. Auflösung der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft	74
7.3.6. Ergebnisverteilung, Entnahmen	75
7.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, u. a.	76
7.4. Übertragung von Beteiligungen, Erbfolge	77
7.5. Die Immobilien-Gesellschaften	78
7.6. Einschränkungen der Handelbarkeit von Anteilen	78
7.7. Wichtige Hinweise	79
<b>8 ANGABEN BEZÜGLICH DER KOSTEN</b>	<b>81</b>
8.1. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag	81
8.2. Laufende Kosten	82
8.3. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	84
8.4. Angaben zur Gesamtkostenquote	85
8.5. Angaben zum Nettoinventarwert (NIW) der Fondsgesellschaft	87
<b>9 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE</b>	<b>89</b>

10	ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN	91
10.1.	Vorbemerkung	91
10.2.	Allgemein	91
10.3.	Einkunftsart	92
10.4.	Transparenz von Personengesellschaften	92
10.5.	Beteiligung an der Objektkapitalgesellschaft	92
10.6.	Gewinn- bzw. Einkünfteerzielungsabsicht	93
10.7.	Verfahrensrecht	94
10.8.	Investitions- bzw. Erwerbsphase	95
10.9.	Nutzungs- und Verwaltungsphase	97
10.10.	Beendigung der Beteiligung	103
11	BERATUNG UND AUSLAGERUNG	107
11.1.	Auslagerung der KVG	107
11.1.1.	Verwalterverträge / Property Management	107
11.1.2.	Vertrag über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung bei Ankauf von Anlageobjekten	107
11.1.3.	Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung bei Verkauf von Anlageobjekten	107
11.1.4.	Vereinbarung über das laufende Management von Darlehensverträgen	108
11.1.5.	Interne Revision, IT und Geldwäsche / Compliance	108
11.1.6.	Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung	108
11.2.	Sonstige Dienstleister	108
11.2.1.	Eigenkapitalvermittlungsvertrag	108
11.2.2.	Finanzierungsbeschaffungsvertrag	108
11.2.3.	Ankaufsmaklervertrag	109
11.2.4.	Steuer- und Rechtsberatungsvertrag	109
11.2.5.	Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Eigenkapitaleinwerbung – Initialkosten	109
12	BERICHT, GESCHÄFTSJAHRE, PRÜFER	111
12.1.	Offenlegung u. a. von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht	111
12.2.	Gesellschaftsinterne Kommunikation	111
12.3.	Geschäftsjahr	111
12.4.	Abschlussprüfung	111

13	REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT	113
14	HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ	115
14.1.	Worum geht es? Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?	115
14.2.	Welche personenbezogenen Daten verarbeiten wir, und zu welchem Zweck?	115
14.3.	Werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben?	116
14.4.	Wie lange werden meine personenbezogenen Daten gespeichert?	116
14.5.	Welche Rechte stehen Ihnen zu?	117
14.6.	Wie kann ich Kontakt aufnehmen? An wen kann ich mich wenden?	117
14.7.	Was tun wir, um Ihre personenbezogenen Daten (vor dem Zugriff Dritter) zu schützen?	117
15	INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT	119
15.1.	Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	119
15.2.	Information zu den Vertragsverhältnissen	121
16	ANLAGEN	127
16.1.	Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)	127
16.2.	Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	131
16.3.	Treuhandvertrag	140
17	GLOSSAR	145
18	ANGABENVORBEHALT	151

# 1

## DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

# 1 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## 1.1. Eckdaten der Beteiligung

Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds):	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“):	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung:	EUR 25.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag; die KVG ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von jeweils mindestens EUR 10.000 zu akzeptieren.
Zeichnungsfrist (Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens):	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31. 12. 2019. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31. 12. 2020 verlängern.
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.
Fondslaufzeit:	Bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Geschäftsjahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
Kommanditkapital:	EUR 80 Mio. (plangemäß), EUR 200 Mio. (maximal)
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierte Auszahlungen*:	3,0 % p. a. bis zum 31. 12. 2020, 3,5 % p. a. bis zum 31. 12. 2021, 4,0 % p. a. bis zum 31. 12. 2022, 4,25 % p. a. bis zum 31. 12. 2025, 4,5 % p. a. bis zum 31. 12. 2026, 5,0 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine:	31. 03., 31. 07., 30. 11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*:	Max. 5 % p. a., jeweils berechnet ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*:	156,9 %; entspricht 5,3 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern ( <b>Prognose</b> ) bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag.

\* Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen. Da ein Erwerb und damit eine einhergehende Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen derzeit noch nicht erfolgt ist, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

## 1.2. Gegenstand der Investition

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinne ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger (nachfolgend auch als „Investor“ bezeichnet) kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „ZBI Professional 12“, „Fondsgesellschaft“, „AIF“, „Investmentvermögen“ oder „Emittentin“) mit Sitz in Erlangen beteiligen. Für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Anteile an Immobilien-Gesellschaften sind in den Anlagebedingungen des ZBI Professional 12 Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“).\*

### Die Anlagestrategie

Der ZBI Professional 12 wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und / oder Gewerbeimmobilien erwerben. Investitionen erfolgen sowohl im Rahmen eines Handels wie auch zu Zwecken einer dauerhaften Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien über die Fondslaufzeit. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Immobilien, die vom ZBI Professional 12 erworben werden, sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von sechs bis neun Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Ein Verkauf, verbunden mit einer erneuten Investition, kann im Rahmen der verfolgten Anlagestrategie auch vor Ablauf dieses Zeitraums erfolgen. Die mit Immobilienhandel sowie -verkauf im Liquidationsfall erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis der Fondsgesellschaft bei. Die

Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt.

Gegenstand des ZBI Professional 12 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“) zum Nutzen der Anleger. Der ZBI Professional 12 wird durch die ZBI Fondsmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“, „Fondsverwaltung“ oder „Fondsverwalterin“ genannt) verwaltet.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Für dieses sogenannte „Blind-Pool-Konzept“ sind die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen (§ 2 der Anlagebedingungen; vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“) verbindlich festgelegt. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenziale entwickeln.

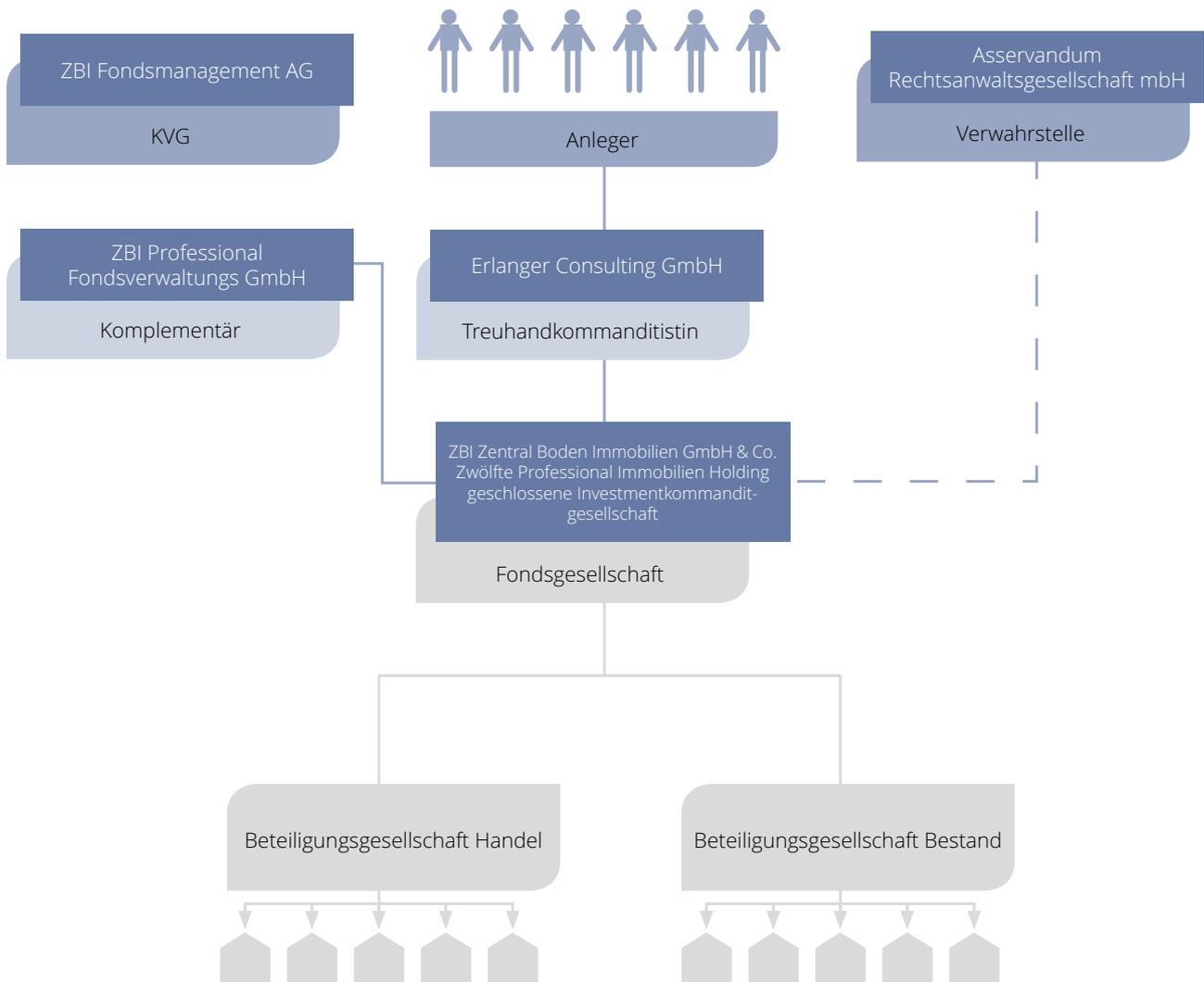
## 1.3. Der Fonds und die Beteiligung im Überblick

### Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital des ZBI Professional 12 beträgt planmäßig EUR 80 Mio., wovon bereits EUR 10.000 durch den Gründungsgesellschafter, die Erlanger Consulting GmbH, gezeichnet wurden. Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages darf das Kommanditkapital auf maximal EUR 200 Mio. erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

\* Soweit im Nachfolgenden eine Differenzierung zwischen einem unmittelbaren oder mittelbaren Immobilienerwerb (auch als direkter oder indirekter Immobilienerwerb bekannt) nicht geboten ist, wird einheitlich entweder von „Immobilien“ oder „Anlageobjekten“ gesprochen.

## ZBI 12 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsfrist gezeichnete Kapital. Der Anleger deklariert die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitrittserklärung. Der Ausgabepreis entspricht der Zeichnungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Unabhängig von der Höhe der gezeichneten Kommanditeinlage ist von dem Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Es werden EUR 500 für jeden Anleger als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich EUR 25.000. Die KVG ist jedoch berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

### **Zeichnungsfrist**

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG die Vertriebszulassung erteilt hat. Die Schließung der Fondsgesellschaft erfolgt am 31. 12. 2019. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder bis längstens zum 31. 12. 2020 verlängern.

### **Entgegennahme der Beitrittserklärung**

Die auf den Erwerb einer Beteiligung gerichtete Willenserklärung nimmt der ZBI Professional 12, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, entgegen. Diese Willenserklärung wird zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkommanditistin, die

Erlanger Consulting GmbH,  
Rathsberger Straße 6,  
91054 Erlangen,

weitergeleitet.

### **Gewinnbeteiligung, Ausschüttungen und Rechte der Anleger**

An dem im Jahresbericht der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers.

Die geplanten Erträge resultieren zunächst aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus Veräußerungsgewinnen. Später werden die unterjährig bewirtschafteten Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, woraus entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI Professional 12 entscheidet über die Höhe der jährlichen Auszahlungen. Allen Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Entnahmen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind insbesondere das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, das Recht auf Gewinnbeteiligung (die Gewinne, die die Hurdle Rate, in Höhe von 5 % p. a., überschreiten, werden zwischen Anlegern und der KVG hälftig aufgeteilt; hierbei darf der Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (nachfolgend „NIW“) des ZBI Professional 12 während der Fondslaufzeit nicht überschreiten), gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe desselben.

### **Dauer der Beteiligung, Übertragung, Einschränkung der Handelbarkeit**

Der ZBI Professional 12 ist befristet bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden. Hierzu muss

nach Einschätzung der KVG eine Verlängerung der Laufzeit im Interesse der Anleger liegen. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die Beteiligung wird vom Anleger grundsätzlich bis zur Beendigung der Liquidation übernommen. Die ordentliche Kündigung von Gesellschafts- und Treuhandvertrag ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Beendigung seiner Beteiligung kann der Anleger durch Übertragung seiner Beteiligung auf Dritte erreichen. Die Übertragung der mittelbaren Beteiligung erfolgt durch vertraglichen Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftervertrag anstelle des ausscheidenden Treugebers.

Bei einem Direktkommanditisten vollzieht sich die Übertragung durch Abtretung des Kommanditanteils. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens EUR 10.000 betragen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sind. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur per Stichtag 31. 12., 24:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt, wie bei börsennotierten Wertpapieren, gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, so dass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Weitere Ausführungen hierzu können dem Unterkapitel 6.2.14., „Verkauf der Beteiligung: Eingeschränktes Verfügungsrecht und Handelbarkeit; Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels“ in Kapitel 6., „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“, entnommen werden. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.

Mehrere Erben können die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen.

### **1.4. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)**

Der ZBI Professional 12 hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt. Diese verfügt über eine Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von offenen und geschlossenen „Publikums- und Spezial-AIF“ in der Assetklasse Immobilie.

Die Aufgaben der KVG umfassen mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehende Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Fondsgesellschaft sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben hinsichtlich des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG die Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Hierzu hat sich die KVG im Geschäftsbesorgungsvertrag gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

### **1.5. Die Verwahrstelle**

Die Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan übernimmt die Asservandum Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen. Weitere Angaben zu der Verwahrstelle, insbesondere ihren Aufgaben, den rechtlichen Grundlagen und ihrer Vergütung, können dem Verkaufsprospekt im Kapitel 3., „Die Verwahrstelle“, entnommen werden.

## **1.6. Grundlagen der steuerlichen Konzeption**

Der ZBI Professional 12 ist gewerblich geprägt. Der jeweilige Anleger erzielt insoweit Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Diese Einkünfte unterliegen, zusammen mit seinen übrigen Einkünften, bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung.

Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können dem Kapitel 10., „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – steuerliche Grundlagen“, entnommen werden.

## **1.7. Das Profil des typischen Anlegers**

Die Anteile der Fondsgesellschaft sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit entsprechender Kapitalanlagenerfahrung und hoher Risikobereitschaft. Der Anleger muss einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben. Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen (vgl. zum Risiko des maximalen Verlustes auch Kapitel 6.2., „Risiken“). Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten und die mangelnde Verfügbarkeit des Kapitals – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kreditbasis ausdrücklich abgeraten. Interessierten Erwerbern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und / oder Rechtsanwälten zu informieren. Weitere Einzelheiten können dem Kapitel 6.3 „Profil des typischen Anlegers, für den der Publikums-AIF konzipiert ist“, entnommen werden.

## **1.8. Zusammenfassung**

Diese Art der Investition bietet Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung. Der ZBI Professional 12 ermöglicht in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Informationen zur Performance der durch die ZBI Gruppe emittierten Fondsgesellschaften der vergangenen Jahre können unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) angefordert werden.

Erlangen, 18.03.2019



# 2

## DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

# 2 DIE KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat die ZBI Fondsmanagement AG mit der Fondsverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt.

## 2.1. Die Gesellschaft

Die KVG des ZBI Professional 12 ist die ZBI Fondsmanagement AG mit Sitz in Erlangen. Sie ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement AG wurde am 15. 10. 2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17. 12. 2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Die KVG ist geschäftsansässig in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.000.000 und wurde vollständig einbezahlt. Die Anteile der KVG werden zu 100 % von der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH mit Sitz in Erlangen gehalten. An dieser wiederum ist mehrheitlich die CI Central Immobilien Holding AG sowie die Union Asset Management Holding AG beteiligt. Die ZBI Fondsmanagement AG verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes des ZBI Professional 12 über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb eines Alternativen Investmentfonds (AIF) wie des ZBI Professional 12. Diese wurde ihr mit Bescheid der BaFin vom 10. 10. 2014 erteilt.

Die ZBI Fondsmanagement AG verwaltet in der Funktion der externen KVG neben dem ZBI Professional 12 weitere, nachfolgend genannte (bereits bestehende) Investmentvermögen:

- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,

- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG,
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG i.L.,
- ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,
- Unilmmo: Wohnen ZBI
- ZBI Wohnen Plus I,
- ZBI Union Wohnen Plus.

Der Vorstand besteht aktuell aus drei Mitgliedern: Herrn Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender), Frau Michiko Schöller und Herrn Christian Reißing. Der Aufsichtsrat setzt sich aus fünf Mitgliedern, Herrn Peter Groner, Herrn Dr. Bernd Ital, Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella, Herrn Dr. Daniel Günnewig und Herrn Jörn Stobbe zusammen. Herr Peter Groner ist über die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH mittelbar Hauptgesellschafter der KVG.

Herr Dr. Bernd Ital ist u. a. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH sowie der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH. Er ist des Weiteren auch Vorstand der ZBI Immobilien AG sowie der ZBI Vertriebskoordinations GmbH. Herr Rechtsanwalt Klaus Fella sitzt als externes Mitglied im Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG. Er ist als Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Erlangen tätig. Herr Dr. Daniel Günnewig ist Geschäftsführer der Union Investment Privatfonds GmbH und Mitglied des Vorstands der R+V Pensionsfonds AG. Herr Jörn Stobbe ist Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH sowie der Union Investment Institutional Property GmbH.

## 2.2. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG hat mit dem ZBI Professional 12 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen („**Fondsverwaltungsvertrag**“), der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet. Der Fondsverwaltungsvertrag ist bis zur Beendigung des ZBI Professional 12 fest abgeschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund, beispielsweise für den Fall des Erlöschens oder der Aufhebung der Erlaubnis der KVG durch die Aufsichtsbehörde, bleibt unberührt.

Die Aufgaben der KVG umfassen mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehende Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Fondsgesellschaft sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Verkauf sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung von den operativen Einheiten insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Es sind insofern regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

## 2.3. Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Verwaltung und des Vertriebs des vorliegenden Investmentvermögens verantwortlich. Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung. Sind in dem vorliegenden Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen. Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sollten diese irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar sein, so bestehen gegebenenfalls Haftungsansprüche gegen die KVG. In beiden vorbezeichneten Fällen kann der Anleger grundsätzlich die Übernahme seiner Beteiligung an dem Investmentvermögen durch die KVG gegen Erstattung des von ihm gezahlten Betrages verlangen.

## 2.4. Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Für die Übernahme aller mit der Fondsverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erhält die KVG eine Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 1,75 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage wie nachfolgend definiert. Sie kann angemessene quartalsweise Abschlagszahlungen verlangen. Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2021, maximal jedoch für einen Zeitraum von 36 Monaten, beträgt die an die KVG zu zahlende Mindestvergütung EUR 300.000 p. a. Ab dem Zeitpunkt der Liquidationseröffnung der Fondsgesellschaft erhält die KVG für alle im Rahmen der Liquidation anfallenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von bis zu 4 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die KVG kann ferner für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil 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 zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., jeweils berechnet ab dem vierten auf die 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 NIWs der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sieht das Vergütungssystem der KVG ausschließlich feste, das heißt nicht variable, Vergütungsbestandteile vor. 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 KVG-Vergütung enthält keine Bestandteile, die der Vergütung von an der Vermittlung von Anteilen des ZBI Professional 12 beteiligten Personen dienen.

### **2.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken**

Um die Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die KVG nachgehen kann, abzudecken, hat die ZBI Fondsmanagement AG eine geeignete Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen.

# 3

## DIE VERWAHRSTELLE

# 3 DIE VERWAHRSTELLE

## 3.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Die Verwahrstelle hat u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu (z. B. Rechtmäßigkeitskontrolle der Weisungen der KVG).

Da Fondsgesellschaften in der Ausprägung des geschlossenen Typs, wie auch hier bei dem ZBI Professional 12, in der Regel in Sachwerte wie Immobilien investieren und damit in nicht physisch verwahrfähige Gegenstände, können diese der Verwahrstelle weder in physischer Form übergeben, noch wie Finanzinstrumente auf einem in den Büchern der Verwahrstelle geführten Konto verbucht werden. Stattdessen hat die Verwahrstelle in diesem Fall die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bzgl. der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses.

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 150.000. Die Gesellschaft wurde am 03. 09. 2013 gegründet und

am 24. 10. 2013 im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 14241 eingetragen. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Rechtsanwalt Micha Shilon. Die Verwahrstelle ist geschäftsansässig in der Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen. Die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH betreut zum Zeitpunkt der Prospekterstellung drei Kapitalverwaltungsgesellschaften als berufsständische Verwahrstelle. Dabei werden derzeit zwölf AIFs verwaltet. Darüber hinaus ist die Asservandum für zwei weitere AIFs als Verwahrstelle designiert. Insgesamt werden AIFs mit einem Nettofondsvermögen von derzeit rd. EUR 636 Mio. verwaltet.

Die KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung des ZBI Professional 12 einen Verwahrstellenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und ein Service Level Agreement mit der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen. Diese Verträge bilden u. a. mit den Vorschriften des KAGB die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle übt sämtliche Verwahrungsfunktionen selbst aus und hat keine Verwahrungsfunktionen auf Dritte übertragen.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Verkaufsprospekts bestehen keine sich aus gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der Verwahrstelle ergebenden Interessenkonflikte. Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neusten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Gründen, aus denen sie sich für die Verwahrstelle entschieden hat, zu etwaigen Unterverwahrern sowie zu den möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder von Unterverwahrern (vgl. zur Kontaktadresse der KVG Kapitel 12.1).

### **3.2. Vergütung der Verwahrstelle**

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 0,19 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage der Fondsgesellschaft (wie nachfolgend definiert) im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2019 sowie ab Liquidationseröffnung beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 11.900 p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann monatlich anteilige Abschlagszahlungen auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen geltend machen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen NIWs auszugleichen. Die genannte Vergütung wird begrenzt auf einen jährlichen Maximalbetrag von EUR 145.000 (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### **3.3. Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle**

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement wurde auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Die Laufzeit dieses Service Level Agreements ist an die Laufzeit des vorgenannten Verwahrstellenvertrages gekoppelt.

### **3.4. Haftung**

Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem ZBI Professional 12 sowie deren Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre gesetzlichen Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.



# 4

## FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

# 4 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die KVG ist nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, die Anleger des ZBI Professional 12 fair zu behandeln. Sie handelt bei Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwalterin ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie der Investoren. Um Interessenkonflikte zu vermeiden und gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger zu gewährleisten, unterliegt die KVG sowohl rechtlichen Rahmenbedingungen als auch selbst auferlegten allgemeinen Verhaltensregeln.

Diese Verhaltensregelungen sind insbesondere in einer Interessenkonflikt-Richtlinie niedergelegt und werden durch einen Compliance-Beauftragten sowie die Mitarbeiter der internen Revision entsprechend überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Es werden alle Anleger insbesondere dahingehend gleich behandelt, als dass keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet werden und somit jede Beteiligung an der Fondsgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist. Abweichend davon musste die Treuhand- und Gründungskommanditistin auf ihre Gründungseinlage in Höhe von EUR 10.000 keinen Ausgabeaufschlag zahlen.

Mittels Einrichtung einer Compliance-Funktion innerhalb der Organisationsstruktur der KVG werden auf Dauer angemessene Grundsätze und Verfahren festgelegt, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftenmissachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

# 5

## VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

# 5 VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

## 5.1. Allgemeines

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebotes ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios und eines Immobilienhandelskonzepts. Der Investor kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an dem ZBI Professional 12 beteiligen. Er ist berechtigt, den Treuhandvertrag auf Grundlage der darin näher spezifizierten Kündigungsgründe zu kündigen und sich selbst unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Der ZBI Professional 12 wird sich an Immobilien-Gesellschaften – in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie der GmbH – beteiligen, die ihrerseits Immobilien erwerben und nachhaltig bewirtschaften werden. Für die mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien sind in den Anlagebedingungen des ZBI Professional 12 konkrete Investitionskriterien geregelt (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018“).

Die Immobilien-Gesellschaft in der Rechtsform der GmbH betreibt einen gewerblichen Handel mit Immobilien und beabsichtigt, sich an weiteren Objektkapitalgesellschaften zu beteiligen.

## 5.2. Angaben zum relevanten Markt der Investition

Der deutsche Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, zählt nach Einschätzung der KVG zu einer der attraktivsten aktuell gegebenen Investitionsmöglichkeiten. Dafür existieren verschiedene Gründe. Investitionen in Sachwerte bieten insbesondere in Zeiten konjunkturell unsicherer Phasen einen vergleichsweise hohen Schutz vor Inflation. Daneben weist der deutsche Immobilienmarkt, auch im Vergleich zu anderen Anlageformen, eine verhältnismäßig geringe Volatilität auf. Diese grundsätzlich gegebene Wertstabilität sowie der

Inflationsschutz führen dabei vor dem Hintergrund der aktuell gegebenen konjunkturellen Lage zu einer erhöhten Nachfrage nach Sachwertanlagen.

Neben dieser konjunkturell bedingten Nachfrageerhöhung lassen demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten, die positive Bevölkerungsentwicklung (prognostiziert)) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen die Nachfrage nach adäquaten Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen.

Vor allem die steigende Anzahl der Privathaushalte wird in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Andererseits sinkt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen die zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im höheren Alter, die immer mehr Menschen das selbstständige Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten ermöglichen. Zum anderen eine immer spätere Ehe- und Familiengründung, die zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten bei den jungen Menschen führt. Nicht zuletzt trug die Binnenwanderung wesentlich zu regionalspezifischen Veränderungen in den Haushaltsstrukturen bei. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch weiterhin fortsetzen wird. (Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035“, 2017).

Die Bundesregierung rechnet in ihrem aktuellen Demografiebericht (BMI, 2017) nicht mehr mit einem Bevölkerungsrückgang. Bis 2035 wird sogar ein leichter Anstieg und langfristig bis 2060 ein konstanter Bevölkerungsstand erwartet und berücksichtigt die Rekordzuwanderung des Jahres 2015 und die sich abzeichnende hohe Nettomigration in den Folgejahren. Diese Entwicklung verteilt sich räumlich jedoch ausgesprochen unterschiedlich. (Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035, IW Köln, 2017) Innerhalb

Deutschlands erfolgen unverändert Wanderungsbewegungen vor allem junger Bevölkerung von strukturschwachen ländlichen Regionen zu den Wirtschaftszentren. In Großstädten und Metropolregionen können steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden, wobei hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus stehen.

Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumnachfrage. Auch in diesem Rahmen sind die starken regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der Leerstandsdurchschnitt im Jahr 2017 bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit unverändert zum Vorjahr bei 2,9 %. Der Gesamtleerstand lag im historischen Vergleich betrachtet auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei große regionale Unterschiede, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland, zu konstatieren sind.

Während der Finanzkrise hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt seine Robustheit bewiesen. Das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien wuchs in Folge von attraktiveren Rendite-Risiko-Profilen. Aus Angst vor steigender Inflation und der Vorstellung von einem sicheren Wohnimmobilienmarkt, boomt die Privatisierung von Wohneinheiten aktuell und lässt die meisten Wohnmarktindizes auf einen Zehnjahreshöchststand steigen.

Wegen der stabilen Finanzierungsstruktur im Wohnsegment und des stark regulierten Mietrechts, zeigte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren alles in allem relativ robust im Hinblick auf sozio-ökonomische Trends. Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist weniger volatil als auf den Märkten anderer Länder. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sind die Eigenkapitalanforderungen im Kreditwesen höher. Des Weiteren ist

die Finanzierung langfristig ausgelegt, was sich in Zeiten volatiler Zinsraten auf Kaufpreise schlichtend auswirkt.

Alle deutschen Metropolregionen gelten gegenwärtig als beliebte Wohngegenden und weisen dementsprechend stabile bzw. steigende Miet- und Kaufpreise auf. Die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt der Top-Städte sind in den letzten Jahren – in Top-Lagen z. T. stark – gestiegen. Der Anstieg schwächte jedoch ab. Die Mieten in Deutschlands bedeutenden Städten, wie Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Dresden, zeigten durchweg einen Aufwärtstrend im Mehrfamilienhaussegment. Im Jahresvergleich stiegen die Durchschnittsmieten bei Mehrfamilienhäusern um 6 % (Quelle: Bulwiengesa, C&W LLP). Allgemein zeigen größere Städte mit einer florierenden lokalen Wirtschaft einen stärkeren Mietpreisanstieg als kleinere und mittlere Städte.

Als Reaktion auf den in Teillagen (Mikrolagen der Top-Standorte) beobachteten starken Anstieg der Mietpreise und den Rückgang des Angebots an erschwinglichem Wohnraum erfolgte seitens des Gesetzgebers die Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse). Ziel war es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Viele Länder (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt. Über die Wirksamkeit und Umsetzung der Mietpreisbremse wurde in Folge der Einführung vielfältig diskutiert, da die Regelung hinsichtlich ihrer Zielstellung keine bzw. eher eine negative Tendenz zeigte. Der Gesetzgeber reagierte auf diese Entwicklung und verabschiedete das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), welches zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Darin wird u.a. geregelt, dass eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wie in dem bisherigen Umfang zulässig ist. Dies ist bei der Standortwahl für mögliche Investitionen

zu beachten und in Investitionsüberlegungen einzubeziehen.

Die vorstehende Darstellung zeigt den allgemeinen Trend der Wertentwicklungsmöglichkeiten von Investitionen in Immobilien deutlich: Entscheidendes Kriterium ist der Standortfaktor. Die mögliche Wertentwicklung eines Anlageobjektes kann vor allem anhand der gegebenen Standortfaktoren abgeleitet werden. Insoweit ist insbesondere zwischen der Lage im ländlichen oder städtischen Raum und der Attraktivität des Umfelds sowohl im Hinblick auf Arbeitsplatz, Ausbildungsmöglichkeiten und Möglichkeiten einer attraktiven Freizeitgestaltung aber auch hinsichtlich rechtlicher Einschränkungen auf den jeweiligen Märkten zu differenzieren.

### 5.3. Anlagegegenstände

Das Investmentvermögen darf, entsprechend seiner Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“), in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser wie auch Gewerbeimmobilien, belegen in der Bundesrepublik Deutschland, zu verstehen. Die Investitionen werden von der Fondsgesellschaft entweder unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften getätigt. Daneben ist die Vergabe von Gelddarlehen zulässig, soweit diese ausschließlich an Immobilien-Gesellschaften zu dem Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften vergeben werden (§ 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB).

### 5.4. Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Ziel des AIF ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und aus Verkaufsgewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften.

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. Die Risikomischung des AIF wird innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt.

Der Grundsatz der Risikomischung besteht insoweit, dass die KVG im Rahmen der für den AIF getätigten Investitionen eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Dies kann dadurch erfolgen, dass in mindestens drei verschiedene Sachwerte investiert wird und diese sich wertmäßig im Wesentlichen gleich verteilen. Eine Streuung des Ausfallrisikos kann aber auch bei einer Investition in nur ein Objekt gewährleistet sein, soweit dieses beispielsweise an eine hinreichende Anzahl verschiedener Mieter vermietet ist.

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

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum von 36 Monaten ab Beginn der Fondslaufzeit, in welcher die KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmalig Investitionen tätigt. In dessen Anschluss folgt eine Bewirtschaftungsphase, in welcher – parallel zur fortlaufenden Handelstätigkeit – durch die Vermietung der Immobilien Einnahmen erzielt werden. Die KVG ist nach Maßgabe der Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase im Rahmen einer sog.

Reinvestitionsphase zu unterbrechen, d. h. es darf in einem Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens zu dem Zweck einer erneuten Investition gemäß der Anlagestrategie in Bankguthaben gehalten werden.

Sollte aus Sicht der KVG eine Verlängerung der 36-monatigen Investitionsphase und einer zwölfmonatigen Reinvestitionsphase angezeigt sein, kann eine solche nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen mittels Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für jeweils zwölf weitere Monate herbeigeführt werden.

Es ist die Anlagepolitik des ZBI Professional 12, Immobilien (Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Darüber hinaus erlauben Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft auch die unmittelbare Investition in Immobilien. Eine mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Immobilien-Gesellschaften. Anlageziel des ZBI Professional 12 ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungs- wie auch mit der Handelsstrategie Erträge zu generieren.

Mittelbare Immobilieninvestitionen über Immobilien-Gesellschaften werden entweder über Objektpersonengesellschaften, d. h. in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, oder über Objektkapitalgesellschaften, d. h. in der Rechtsform einer GmbH, vorgenommen. Die Objektpersonengesellschaft wird dazu genutzt, Immobilien zu erwerben und über die Laufzeit der Fondsgesellschaft zu halten. Die Objektkapitalgesellschaft hingegen wird Immobilieninvestitionen und -reinvestitionen tätigen und betreibt insofern einen gewerblichen Handel mit Immobilien.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen

Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften oder der Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen.

Die Nettoeinnahmen (Einnahmen aus Eigen- und Fremdkapitaleinzahlungen nach Abzug der sogenannten Weichkosten) des ZBI Professional 12 sollen gemäß des dem Investmentvermögen zugrunde liegenden sogenannten Blind-Pool-Konzeptes zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden. Es kann daher nicht angegeben werden, für welche konkreten Projekte die Nettoeinnahmen genutzt werden. Eine Nutzung der Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft für sonstige Zwecke erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, freie Liquidität in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anzulegen. Bei der Vornahme von Investitionen sind die in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“) festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien zu beachten. Diese sind für die KVG insoweit verbindlich.

Eine Änderung dieser Investitionskriterien ist lediglich nach dem im nachfolgenden Kapitel dargestellten Prozedere rechtlich zulässig. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Investitionszielland ist ausschließlich Deutschland. Es ist geplant, ausschließlich Objekte in deutschen Metropolregionen (Definition gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] Bonn, 2012) und ausgewählten Nebenstandorten und deren besonders prosperierenden Mikrolagen zu akquirieren, deren Makro- und Mikrolage eine nachhaltig positive Ertrags- und Wertentwicklung und gegebenenfalls Wertsteigerungspotenziale erwarten lassen.

Zusätzlich zu den Metropollagen wird eine Investition in Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern und einer nach-

haltig positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sowie in Mikrolagen in Städten, die durch eine besonders positive Entwicklung auch im Vergleich der sonstigen Makrolagenqualität eine Wertsteigerung erwarten lassen, angestrebt. Dazu zählen z. B. und insbesondere die folgenden Städte: Freiburg, Würzburg, Regensburg, die Bodenseeregion, Paderborn, Göttingen, Kassel, Gütersloh, Bielefeld, Kiel, Lübeck, Münster, Reutlingen, Tübingen, Karlsruhe, Magdeburg, Rostock, Greifswald, Weimar, Mönchengladbach, Erfurt und Jena. Investitionen in die folgenden Städte und Regionen werden trotz deren Lage in einer der Metropolregionen vor dem Hintergrund der zum Stichtag vorliegenden ökonomischen und demografischen Entwicklungen nicht angestrebt: Bad Hersfeld, Pirmasens, Salzgitter, Süd-Brandenburg und Süd-Niedersachsen.

Eine Investition in die Speckgürtel der Großstädte Berlin, Frankfurt am Main, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf und Köln wird ausdrücklich nicht ausgeschlossen, wenn die vorhandene und prognostizierte ökonomische und demografische Entwicklung einen positiven Trend aufweist.

Es ergeben sich aus den Anforderungen an eine nachhaltig positive Ertragsentwicklung Qualitätsmerkmale der Makro- und Mikrolage der in Frage kommenden Objekte, wie beispielsweise im Hinblick auf die Anbindung an das Verkehrsnetz und Wohnumfeld oder auf die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und Angebote aus den Bereichen Kultur, Bildung und Gesundheitsversorgung, aber auch auf Bauzustand, Funktionalität der Grundrisse, Altlastenfreiheit, Preisniveau und Mietsteigerungspotenzial. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften angelegt.

Die betreffenden Immobilienbestände werden kontinuierlich in einem marktgängigen Zustand gehalten. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 55 % des investierten Kapitals wird in Anlageobjekte in Form von Wohnimmobilien, mindestens 5 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ

Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt werden. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen als auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird (unmittelbar oder mittelbar) in Vermögensgegenstände in Form von Immobilien oder Anteilen an Immobilien-Gesellschaften 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, die einen Verkehrswert in Höhe von mindestens EUR 250.000 aufweisen, angelegt.

Investitionen erfolgen in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („**Neubauten**“) und Bestandsgebäude / Altbauten. Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten. Bei der Auswahl der Vermögensgegenstände stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Mikro- und Makrolage im Vordergrund.

Die Immobilien sollen gemäß vorgenannter und folgender Investitionskriterien, mittelbar oder unmittelbar erworben, gehalten und verwaltet werden. Die Anlageobjekte sind zum Zeichnungszeitpunkt noch nicht bestimmt.

Hinsichtlich der Objektqualität wird beabsichtigt, Objekte mit guter Qualität zu erwerben, die gegebenenfalls einen leichten bzw. bei entsprechendem Mietwachstumspotenzial mittleren Instandhaltungsrückstau aufweisen. Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen eher die Ausnahme bilden.

Investitionen in Gelddarlehen nach entsprechender Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen ausschließlich zu dem Zweck der Liquiditätssteuerung. Bestandteil der Anlagestrategie des ZBI Professional 12 ist insoweit

die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an die von dem AIF gehaltenen Immobilien-Gesellschaften, um diese mit Liquidität zu dem Zweck der Ankaufsfinanzierung von Sachwerten in Form von Immobilien und weiteren Anteilen an Immobilien-Gesellschaften auszustatten. Eine über die vorstehende Liquiditätssteuerung hinausgehende Investition in Gelddarlehen ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentvermögens.

### **5.5. Änderung der Anlagestrategie**

Sofern eine Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie erfolgen soll, hat diese – soweit sie mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist, zu einer Änderung der Kosten der Fondsgesellschaft führt oder die wesentlichen Anlegerrechte berührt – mittels einer Änderung der Anlagebedingungen zu erfolgen. Hierzu ist – vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin – eine qualifizierte Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gezeichneten Kapitals auf sich vereinigen, erforderlich. Eine Änderung der Anlagestrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand der Emittentin gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen zu fassen ist.

### **5.6. Verwaltung des Investmentvermögens**

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt durch die ZBI Fondsmanagement AG, die alle Dienstleistungen im Rahmen des Immobilienerwerbs, der Immobilienfinanzierung, der Immobilienbewirtschaftung und des Immobilienverkaufes erbringt oder beauftragt, koordiniert und überprüft.

Die KVG fertigt oder prüft die jeweils im Rahmen eines Ankaufs durchzuführende Due Diligence und bereitet die Freigabe des Liegenschaftsbudgets für den vereinbarten Planungszeitraum bei einem geplanten Ankauf von Immobilien vor. Im Falle von Instandsetzungs-

Sanierungs- oder Ausbauleistungen steuert die ZBI Fondsmanagement AG alle Leistungen, die zur funktions-, betriebs- und bezugsbereiten Erstellung des jeweiligen Bauprojekts notwendig sind.

Ziel des Portfoliomanagements ist es, Wertsteigerungspotenziale in den Beständen zu realisieren. Insbesondere die Anhebung und Festigung eines hohen Vermietungsstandes stehen im Fokus. Dabei sind aktuell nicht vermietbare Flächen durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbauarbeiten auf einen attraktiven Wohnstandard zu bringen und dauerhaft als Einnahmequelle zu etablieren. Ein effektives Immobilienverwaltungssystem und ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern und Vermieter fördern die Zufriedenheit der Nutzer und schlagen sich positiv auf die Fluktuation nieder. Mit der Angleichung der Monatsmiete an den örtlichen Mietspiegel sorgt das Portfoliomanagement für die laufende Entwicklung der Mieteinnahmen.

Bereits beim Ankauf des jeweiligen Objektes legt das Portfoliomanagement die Objektstrategien inklusive des notwendigen Erhaltungsaufwands fest und verfolgt den Status der erworbenen Immobilien durch ein umfangreiches Reporting. Die Informationen dienen der Auswertung des Erfolgs der getroffenen Maßnahmen und dem Erkennen von Trends im bewirtschafteten Immobilienportfolio.

### 5.7. Regeln für die Vermögensbewertung

#### 5.7.1. Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien

##### Grundlagen der Bewertung

Die Bewertung der von dem ZBI Professional 12 mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien erfolgt sowohl in der Ankaufsbewertung als auch in der jährlichen Regelbewertung durch einen externen Bewerter.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände soll auf der Grundlage geeigneter Bewertungsmodelle erfolgen, die auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruhen. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen Abständen auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Bei der Überprüfung sind aktuelle Marktinformationen zu berücksichtigen.

Bei Anlagen in Immobilien ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Darüber hinaus können zur Plausibilisierung weitere, am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte, Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der KVG oder des externen Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

##### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Marktwert (Verkehrswert) ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Bewertung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des ZBI Professional 12 um vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, die zum Zwecke einer Renditeerzielung aus Mietzahlungen und damit als Ertragsobjekte gehalten und die im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht der Renditeerzielung gehandelt werden.

Der Marktwert der von dem ZBI Professional 12 erworbenen Immobilien wird über ein allgemein anerkanntes Ertragswertverfahren nach den Regelungen der RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors – bemessen. Die Bewertung erfolgt in einem Discounted Cash Flow-Modell.

Die Bewertungen werden auf der Basis der „RICS-Richtlinien über die Bewertung von Vermögenswerten“ erstellt. Zusätzlich wird Wert darauf gelegt, dass die Bewerter durch die RICS zugelassen sind (sogenannte „MRICS“, d. h. Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Der Marktwert der Immobilien definiert sich dabei wie folgt: „Der Marktwert ist der geschätzte Wert, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem zum Abschluss bereiten Käufer und einem zum Abschluss bereiten Verkäufer verkauft wird, wobei unterstellt wird, dass jede der Parteien unabhängig, marktkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

##### Bewertungsverfahren

Für jedes Bewertungsereignis werden dem externen Bewerter eine Vielzahl von für das jeweilige Objekt zutreffende und relevante Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen werden regelmäßig im Rahmen der Ankaufsprüfung von Objekten – zum Teil durch externe Sachverständige – erstellt und während der Objektbewirtschaftung durch die KVG aktualisiert.

Die dem Bewerter zur Verfügung gestellten Unterlagen und Datenbanken werden durch diesen auf augenscheinliche Fehler und logische Widersprüche überprüft. Diese Prüfung beinhaltet einen Check der Genauigkeit und Vollständigkeit der Datenbank, speziell hinsichtlich der einzelnen Adressen, Anzahl der Wirtschaftseinheiten, Objektarten, Mietflächen, Leerständen und Ist-Mieten. Treten Unstimmigkeiten auf, so wird der Auftraggeber informiert und zur Beseitigung der potenziellen Fehlerquelle aufgefordert. Im Rahmen der Bewertung werden die jeweiligen Objekte einer umfangreichen Außen- und Innenbesichtigung unterzogen. Darüber hinaus erfolgt durch den Bewerter eine Besichtigung der

jeweiligen Mikrolage zur Einschätzung der Lagequalität im Verhältnis zur Objektnutzung.

Die Bewerter nehmen auf Basis der übersandten Unterlagen, der Ergebnisse der eigenen Besichtigungen und gegebenenfalls notwendiger weiterer eigener Untersuchungen eine Bewertung der Vermögensgegenstände vor. Die Bewertung erfolgt in einem Discounted Cash Flow-Modell. Dabei wird die Entwicklung der Zahlungsströme jedes einzelnen Vermögensgegenstands innerhalb des Investmentvermögens für die kommenden zehn Jahre prognostiziert. Die Prognose erfolgt jahrgenau und spiegelt damit auch die von Seiten der KVG eingesetzte Methodik zur Prognose und Überwachung der Ist-Zahlungsströme in den Vermögensgegenständen.

Im Rahmen der Bewertung wird im zehnten Jahr ein Endwert ermittelt. Der Endwert stellt die Summe aller zukünftig durch eine Immobilie generierten Reingewinne, diskontiert auf den Zeitpunkt der Kapitalisierung (Jahr 10), dar. Dieser Endwert wird ermittelt durch unendliche Kapitalisierung des Nettoeinertrags des Jahres 10 mit Hilfe eines angemessenen Kapitalisierungszinssatzes. Das Ergebnis wird nachfolgend um zehn Jahre abgezinst, um den Barwert der zukünftigen Zahlungen zum Bewertungsstichtag zu bemessen.

Der Marktwert der Vermögensgegenstände wird abgeleitet durch Addition aller abgezinsten zukünftigen Reingewinne (inklusive des abgezinsten Endwertes) und Abzug der anfallenden Kaufnebenkosten (gemäß der RICS-Definition des „Marktwertes“ wird der Verkauf der Immobilie zum Bewertungsstichtag unterstellt).

Die Vorgehensweise, das Bewertungsmodell, die Angemessenheit der Verfahren, alle Annahmen sowie alle sonstigen im Rahmen der Bewertung gemachten Angaben werden in einem zusammenfassenden Gutachten je Ankaufsportfolio (Ankaufsbewertung) bzw. im Rahmen der Regelbewertung für die gesamte Fondsgesellschaft ausführlich dokumentiert.

## **5.7.2. Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften**

Die Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erfolgt in der Ankaufsbewertung durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Bevor die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erwirbt, ist deren Wert durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 HGB zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist grundsätzlich der mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss der entsprechenden Gesellschaft. Sofern dieser Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung auszugehen, die die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachweist.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung die auf den Zeitpunkt der Bewertung erstellten Vermögensaufstellungen sowie der geprüfte und testierte Jahresabschluss der Gesellschaft zugrunde gelegt.

Für die von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Sachwerte gelten die Bewertungsvorschriften wie unter Kapitel 5.7.1., „Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien“, ausgeführt. Entsprechend gelten die Ausführungen dieses Kapitels 5.7.2., „Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften“, soweit Immobilien-Gesellschaften zu bewerten sind, die ihrerseits von Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 12 gehalten werden.

### 5.7.3. Bewertung von Gelddarlehen

Bei den im Rahmen der Liquiditätssteuerung an Immobilien-Gesellschaften zu begebenden Gelddarlehen werden vorbehaltlich etwaiger Wertberichtigungen die jeweils ausstehende Darlehensvaluta nebst dem zum Zeitpunkt der Bewertung entstandenen Zinsansprüche angesetzt.

### 5.8. Grundsatz der Risikomischung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat das Investmentvermögen noch keine unmittelbare Investition vorgenommen. Aus diesem Grunde wird der Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingehalten. Die Erfüllung dieses Kriteriums, wonach eine Investition in mindestens drei Sachwerte gegeben sein sollte oder durch die getätigten Investitionen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, wird jedoch innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

### 5.9. Liquiditätsmanagement

#### 5.9.1. Rechtsgrundlagen, Zielsetzung und Umfang

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Das Liquiditätsmanagement ist zwingender Teil des unabhängigen Risikomanagementsystems der KVG, da das vorliegende Investmentvermögen eine Hebelfinanzierung (auch als „Leverage“ bezeichnet) aufweist. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren, laufend zu überwachen und für einen Einklang des Liquiditätsprofils und der Investmentstrategie mit den Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft zu sorgen. Bestandteil davon ist auch, im Interesse der Anleger ausreichend liquide Mittel vorzuhalten, um potenziellen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Anlegern jederzeit nachkommen zu können.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird u. a. im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

#### 5.9.2. Liquiditätsmanagementverfahren

Das Liquiditätsmanagement erfolgt im Rahmen einer Gap-Analyse / Liquiditätsablaufbilanz. Hierbei kommt es zu einer Gegenüberstellung der kumulierten Zahlungsmittelzu- und -abflüsse bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, basierend auf den aktuellen Beständen und auf Erwartungswerten. Die so als Residualgröße ermittelte Mindestliquidität berücksichtigt die Zahlungsabflüsse an Investoren (aufgrund laufender Entnahmen und in Ausnahmefällen von Abfindungsverpflichtungen) sowie Kreditoren und Forderungen anderer Gläubiger. Diese Darstellung soll sicherstellen, dass eine mögliche Zahlungsunfähigkeit bereits im Voraus erkannt wird. Kommt es zu einer Limitüberschreitung, werden anhand ex ante definierter Schwellenwerte (Toleranzen) Maßnahmen zur Generierung zusätzlicher Zahlungsmittel (Liquiditätspotenzial) durchgeführt. Zur weiteren Steuerung der Liquidität werden zusätzlich Aussagen zur Dauer der Deckung von Netto-Zahlungsabflüssen über die vorhandenen Barmittel getroffen. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

#### 5.9.3. Stresstests

Stresstests werden durchgeführt, um die Auswirkung von einem oder mehreren negativen Ereignissen auf das Liquiditätsprofil des AIF zu analysieren (Sensitivitätsanalyse bzw. Szenarioanalysen). Durch Stresstests soll der Umfang möglicher Engpässe bestimmt werden. Der Stresstest ist so ausgestaltet, dass er Handlungsempfehlungen präsentiert. Auch wird durch Stresstests die Mindestliquidität ermittelt, über die wiederum das Liquiditätslimit laufend festgestellt und Maßnahmenpläne

für eine Limitannäherung bzw. prognostizierte Überschreitung erstellt und überarbeitet werden.

Für die Höhe der Zahlungsströme und die Höhe der liquiden Mittel müssen jeweils pro Asset-Klasse bzw. jeweils pro Vermögensgut bestimmte Annahmen getroffen werden. Hierbei sind sowohl wahrscheinliche als auch außergewöhnliche Umstände zu berücksichtigen. Berücksichtigt werden sowohl fondsspezifische bzw. globale als auch unterschiedlich lange Zeithorizonte.

Bei Stresstests werden darüber hinaus z. B. auch die Auswirkung von Marktrisiken auf die Höhe der zur Verfügung gestellten Kreditlinien und die zu stellenden Sicherheiten überprüft. Im Rahmen eines Stresstests erfolgt eine Simulation des Liquiditätsablaufes, der auf Kalkulationen des Fonds basiert, jeweils unter Stresskonditionen.

Der Rhythmus eines Stresstests wird vom Charakter des AIF bestimmt. Mindestens einmal pro Jahr muss seitens der KVG ein Stresstest durchgeführt werden.

#### **5.9.4. Maßnahmenplan**

Auf Basis der festgestellten Liquiditätsgrenzen werden Maßnahmen definiert, die bei einer Annäherung oder Überschreitung der Grenzen zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquiditätsgrenze führen sollen.

## **5.10. Interessenkonflikte**

### **5.10.1. Interessenkonfliktmanagement**

Durch die Einführung von angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten bzw., wo diese nicht vermieden werden können, durch die Ermittlung, Beobachtung, Offenlegung und gegebenenfalls Beilegung dieser Interessenkonflikte können potenzielle Konflikte frühzeitig erkannt und fair gehandhabt bzw. nach Möglichkeit vermieden werden. Sollten trotzdem unvermeidbare Konflikte auftreten, so werden diese unter Wahrung der Interessen der Anleger bzw. der Fondsgesellschaft gelöst. Bei Konflikten mit Interessen Dritter sind diese zugunsten der Interessen der eigenen Anleger und des Investmentvermögens zu lösen.

Die KVG setzt dafür alle für eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit erforderlichen Mittel und Verfahren ein, um alle die Geschäftstätigkeit betreffenden, anwendbaren Anforderungen zu erfüllen. Die verwendeten Grundsätze und Verfahren vermeiden dabei unter Berücksichtigung des Wertes des Investmentvermögens und der Anlegerstruktur eine Beeinträchtigung von Anlegerinteressen durch unangemessene Kosten, Gebühren und Praktiken.

Sollten trotz umfassender Vorsorge Interessenkonflikte auftreten, ist die KVG dazu verpflichtet, ihre Anleger darüber in Kenntnis zu setzen, sobald sich herausstellt, dass die von der KVG getroffenen organisatorischen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorkehrung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko einer Beeinträchtigung von Interessen der Anleger und / oder des ZBI Professional 12 vermieden wird. Die Offenlegung der potenziellen oder bereits aufgetretenen Interessenkonflikte erfolgt per Veröffentlichung auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG. Dort stellt die KVG auch alle weiteren, die Anlegerbetreuung betreffenden und für die Anleger bedeutenden Informationen über die Grundsätze für die Auftragsausführung und über

wesentliche Änderungen dieser Grundsätze zur Verfügung. Ergänzend hat die KVG ein Beschwerdemanagement für die Anleger eingerichtet, wodurch Anlegerbeschwerden zügig und wie vom KAGB vorgeschrieben behandelt werden können.

### 5.10.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte

#### Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der KVG

Sofern die KVG ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder eine relevante Person mit einer Dienstleistung im Rahmen des Geschäftsbetriebs des ZBI Professional 12 – gegebenenfalls im Wege der Auslagerung – beauftragt, können aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung innerhalb der ZBI Gruppe Interessenkonflikte entstehen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben. Im Falle der Vornahme einer Investition durch die Fondsverwaltung für den ZBI Professional 12 in ein Anlageobjekt, das einer mit ihr verbundenen Gesellschaft oder einer relevanten Person gehört, können ebenfalls Interessenkonflikte entstehen, die zu negativen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können. Dies insbesondere dadurch, dass gegebenenfalls zu hohe Erwerbspreise für die Anlageobjekte gezahlt werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen.

Bei Auflegung eines zweiten AIF mit einer vergleichbaren Investitionsstrategie, bevor der ZBI Professional 12 ausplatziert bzw. ausinvestiert ist, können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potenzieller Anleger wie auch im Bereich der Investition des erworbenen Kapitals aufgrund der vergleichbaren Investitionsstrategie der beiden verwalteten AIFs entstehen. Dies kann sich negativ auf das Investmentvermögen auswirken. Dies gilt gleichermaßen, soweit sich ein durch die KVG verwalteter AIF noch in der Platzierung und / oder Investition befindet, während der ZBI Professional 12 eine Vertriebszulassung erhält und ebenfalls beginnt, Kapital

zu investieren. Im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten von mehreren, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie agierenden AIFs können sich für die KVG entsprechende Interessenkonflikte ergeben, welche zu negativen Folgen für das Investmentvermögen führen können.

Weitere, von der KVG verwaltete AIFs (siehe Kapitel 2.1., „Die Gesellschaft“) befinden sich zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in einer Investitionsphase (sowohl Erstinvestition wie auch laufende Investitionen, soweit die Anlagestrategie einen fortlaufenden Handel vorsieht).

#### Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe

##### (a) Personelle Verflechtungen

Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen der nachstehend beschriebenen Tätigkeiten beauftragt wird (vgl. zu den Einzelheiten Kapitel 11., „Beratung und Auslagerung“):

- Marketing, Unterstützung der Eigenkapitalwerbung und Vertrieb;
- Beschaffung von Objekt Fremdfinanzierungen;
- Maklertätigkeit im Ankauf;
- Transaktionsberatung / -abwicklung im An- und Verkauf;
- Bestandsverwaltung der Fremdfinanzierungsverträge;
- Durchführung von Verwaltungstätigkeiten auf Objektebene, Vermietung, Baubetreuungsleistungen;
- Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung.

##### (b) Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene

Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass im Zeitpunkt der Auflegung dieser

Fondsgesellschaft Gesellschafter der ZBI Fondsmanagement AG die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH ist, welche über die CI Central Immobilien Holding AG mehrheitlich von Herrn Peter Groner und Frau Bettina Groner gehalten wird.

Die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hält daneben 100 % der Anteile an der ZBI Immobilien AG und der ZBI Vertriebskoordinations GmbH sowie mittelbar an der Komplementärin der Fondsgesellschaft, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, und der ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH.

(c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern

Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern beruhen insbesondere auf Verflechtungen dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital und Mark Münzing sowohl Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH als auch Geschäftsführer bzw. Vorstände etwaiger durch den ZBI Professional 12 zu beauftragender Unternehmen der ZBI Gruppe sind.

Herr Christian Reißing ist Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG und damit zum dritten Geschäftsleiter der KVG bestellt. Darüber hinausgehend ist Herr Christian Reißing Geschäftsführer der ZBI Projektentwicklungs GmbH.

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.

(d) Interessenkollision im Rahmen der Geschäftsleitung der Emittentin

Wie vorstehend ausgeführt, ist die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH (mittelbar) 100 %ige Gesellschafterin der Komplementärin der Fondsgesellschaft wie auch der ZBI Fondsmanagement AG. Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene können die Entscheidungen der Geschäftsleitung der Emittentin unter Umständen negativ beeinflusst werden und zum Nachteil der Emittentin erfolgen. Des Weiteren ist Herr Dr. Bernd Ital sowohl Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH als auch Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH. Aufgrund dieser Verflechtungen auf Organebene kann es zu Interessenkonflikten im Rahmen der Geschäftsleitungsentscheidungen für den ZBI Professional 12 kommen.

### **5.11. Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten**

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beiträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Für das Investmentvermögen ist die Aufnahme von Krediten im Rahmen dieser gesetzlich definierten Höchstgrenze, die auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgeschrieben ist, grundsätzlich auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften vorgesehen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind grundsätzlich bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beiträge,

die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig.

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

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke oder die Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, für das Investmentvermögen möglichst gute Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitengestaltung zu erreichen.

**Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.**

Im Rahmen der Verwaltung des AIF dürfen durch die KVG keine Gesamttrendite-Swaps und Wertpapierfinanzierungsgeschäfte eingesetzt werden.

Es ist darüber hinaus nicht beabsichtigt, etwa im Zusammenhang mit dem Einsatz von Derivaten, Sicherheiten von Dritten zu fordern. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist nicht beabsichtigt. Angaben zu sich hieraus ergebenden Risiken können daher entfallen.

Der Leverage eines AIF stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem NIW dar. Durch Leverage wird der Investitionsgrad einer Fondsgesellschaft erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist vorliegend neben den geplanten Investitionskrediten auch die in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu Absicherungszwecken gestattete Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Gemäß der Verordnung zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Level-II-Verordnung – AIFM-VO) ist der Leverage zwingend nach zwei Methoden zu berechnen. Hierzu wird vorbehaltlich der in Artikel 7 und 8 der AIFM-VO genannten Ausnahmeregelungen zunächst eine Umrechnung aller Derivate, inklusive der in Wertpapiere eingebetteten, in ein entsprechendes Basiswertäquivalent vorgenommen. Bei der Bruttomethode werden dann grundsätzlich die absoluten Werte aller relevanten Positionen des Fonds aufsummiert. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen („Netting- und Hedging“-Vereinbarungen zu Absicherungszwecken). Zum Zwecke eines umfassenden Risikocontrollings werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement der Fondsgesellschaft verbindlich sind.

Das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang des ZBI Professional 12, bezogen auf den Wert des Investmentvermögens (NIW), beträgt nach der Commitmentmethode 300 Prozent, das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang nach der Bruttomethode beläuft sich auf 500 Prozent. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## 5.12. Treuhandvertrag

Die Funktion der Treuhänderin (auch „Treuhandkommanditistin“) wird durch die Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 7209, wahrgenommen. Der Treuhandvertrag ist im Kapitel 16.3., „Treuhandvertrag“, abgedruckt.

Die Treuhänderin wird für den jeweiligen Treugeber (Investor) mit pauschal EUR 500 Haftenlage im Handelsregister eingetragen, unabhängig von der Höhe der jeweiligen Zeichnungssumme eines Treugebers. Die Treuhänderin hat insbesondere die Aufgabe, im eigenen Namen eine Beteiligung für Rechnung und auf Risiko des Treugebers an der Fondsgesellschaft zu begründen und zu halten. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust des Investmentvermögens teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber dem Treugeber stets weisungsgebunden. Die Beteiligungen der direkt eingetragenen Kommanditisten verwaltet die Treuhänderin als unechte Verwaltungstreuhanderin. Dies beinhaltet insbesondere die Führung der Kapitalkonten aller Anleger.

### 5.12.1. Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die Aufgaben und die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin sind folgende:

Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich –

insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist. Sie ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit der Treuhandvertrag nichts anderes vorsieht. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderbetriebsausgaben und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen mit Fristsetzung spätestens zum 28. 02. eines Geschäftsjahres abzufragen. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.

Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto des ZBI Professional 12 zu überweisen. Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhänderin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhänderin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte kann nur durch pro Gesellschafterversammlung ausgestellte Einzelvollmacht erfolgen, auf der zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen vermerkt sein müssen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, die Treuhänderin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend der unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden, ist die Treuhänderin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt nicht, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt. Die Treuhänderin wird auf die Ausübung des ihr zustehenden Ermessens verzichten, soweit es sich bei der betreffenden Beschlussfassung nicht um eine gesellschaftsrechtlich bedingte Anpassung bestehender Verträge auf Grund

veränderter regulatorischer Rahmenbedingungen handelt. Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

### 5.12.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin erfolgt in der im Treuhandvertrag festgeschriebenen Art und Weise (vgl. Kapitel 16.3., „Treuhandvertrag“). Sie erhält, neben ihrer als Kommanditistin zustehenden Entnahme- und Gewinnbeteiligung, aufgrund der übernommenen Funktion als Treuhänderin eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 0,17 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen NIWs auszugleichen. Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2019 beträgt die Vergütung mindestens EUR 47.600 p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt (vgl. Vorbemerkung in Kapitel 8 „Angaben bezüglich der Kosten“).

### 5.12.3. Verantwortlichkeit der Treuhänderin

Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Die Treuhänderin, ihre Organe und

Erfüllungsgehilfen haften nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten.

### 5.12.4. Übertragung

Der Treugeber kann die für ihn gehaltene mittelbare Beteiligung mit Zustimmung der Treuhänderin und der KVG ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Für die bei der Übertragung von Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellte Kosten haften der übertragende Treugeberkommanditist und der neu eintretende Treugeberkommanditist gesamtschuldnerisch.

Die erstmalige Verpfändung des Gesellschaftsanteils an ein inländisches Kreditinstitut bedarf nicht der Zustimmung der Treuhandkommanditistin, Gebühren fallen insoweit nicht an. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung von Teilen des Gesellschaftsanteiles ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens EUR 10.000 betragen. Jede Beteiligung muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhänderin für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen; mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhänderin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhänderin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen wird.

Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht insbesondere, soweit die Treuhänderin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhänderin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhänderin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden. Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen tritt die Treuhänderin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung in das Handelsregister an diesen ab.

Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) bei Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin;
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;

- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;
- d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses wird die Gesellschafterstellung des Treugebers durch den Treuhänder in Form einer unechten Verwaltungstreuhand weitergeführt.

### **5.13. Primebroker**

Angaben zur Identität eines Primebrokers, eine Beschreibung jeder wesentlichen Vereinbarung zwischen dem Investmentvermögen und einem Primebroker, Angaben zur Art und Weise der Beilegung von Interessenkonflikten hinsichtlich solcher wesentlichen Vereinbarungen sowie Angaben über eventuell bestehende Haftungsübertragungen auf Primebroker können vorliegend entfallen, da ein Primebroker nicht Bestandteil der vorliegenden Fondsstruktur ist.



# 6

## RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN ANGEBOT

# 6 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN ANGEBOT

## 6.1. Risikoprofil

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden. Bei der Beteiligung an dem ZBI Professional 12 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches i. d. R. von der Fondsgesellschaft mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehalten wird. Immobilien-Gesellschaften werden bei einer geplanten Haltedauer der Immobilie von sechs Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, bei geplanter kürzerer Haltedauer der einzelnen Immobilie mit Anschlussinvestitionen in der Rechtsform der GmbH gestaltet sein. Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen. Das Kapital der Investoren wie auch des ZBI Professional 12 ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird in allen vorstehend genannten Varianten über die Fondsgesellschaft in Höhe seiner Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Objekte (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Im Folgenden wird – soweit nicht anderweitig ausgeführt – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Immobilien-Gesellschaften erworben werden, an denen der ZBI Professional 12 beteiligt ist. Soweit der ZBI Professional 12 unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar auf Ebene der Fondsgesellschaft realisieren.

## 6.2. Risiken

Nachfolgend werden alle wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Investition eintreten können und die der KVG bei der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes bekannt sind, dargestellt. Neben den nachstehend beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Es wird zwischen den sogenannten „**Prognose gefährdenden Risiken**“, den „**Anlage gefährdenden Risiken**“ und den „**Anleger gefährdenden Risiken**“ unterschieden:

- „**Prognose gefährdende Risiken**“ sind diejenigen Risiken, deren Eintritt die Ergebnisse geringer ausfallen lassen als prognostiziert und damit zu geringeren Auszahlungen an die Investoren führen können. Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (1) gekennzeichnet.
- „**Anlage gefährdende Risiken**“ sind diejenigen Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder das Investmentvermögen als solches und damit die geleistete Einlage des Anlegers sowie des Ausgabeaufschlags gefährden. Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (2) gekennzeichnet.
- Unter „**Anleger gefährdende Risiken**“ versteht man schließlich diejenigen Risiken, die neben dem Verlust des gezeichneten Kapitals (Beteiligungssumme und Ausgabeaufschlag) auch auf das weitere Vermögen des Investors Auswirkungen haben und dieses gefährden können. Risiken dieser Art sind mit (3) gekennzeichnet.

Durch die Unterscheidung dieser Risikotypen wird keine Aussage über die Gefahr der Risikoverwirklichung oder über die Auswirkungen einer Risikoverwirklichung beim Investor getroffen. Verschiedene Risiken, die für sich alleine betrachtet geringe Auswirkungen haben, können kumulativ auftreten und sich insoweit gegenseitig verstärken.

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Soweit der ZBI Professional 12 Immobilien nicht mittelbar durch Immobilien-Gesellschaften, sondern vielmehr unmittelbar erwirbt, können sich sämtliche für die Immobilien-Gesellschaften beschriebenen Immobilien- und finanzierungsbezogenen Risiken auch auf der

Ebene der Fondsgesellschaft realisieren. Dies kann in erheblichem Maße zu einer Reduzierung oder einem Wegfall der Auszahlungen an Investoren führen. Zudem besteht das Risiko, dass es zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des gezeichneten Kapitals im Falle der Insolvenz der Fondsgesellschaft kommen kann. Von diesem Verlust wären auch die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaften betroffen. Insofern kann sich auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften ein an sich die Prognose gefährdendes Risiko bei einer Realisierung auf Ebene der Fondsgesellschaft wegen der fehlenden Abschirmungswirkung zu einem die Anlage gefährdenden Risiko verstärken.

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

## ZBI 12 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN ANGEBOT

<b>Risikoübersicht</b>	Prognosegefährdend	Anlagegefährdend	Anlegergefährdend
Liquiditätsrisiken	■	■	
<b>Allgemeine Risiken in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen</b>			
Mieterträge und Standortfaktor	■	■	
Beschädigungen, Untergang, Mängel der Immobilien, Versicherungsschutz	■	■	
Immobilienbetriebskosten, Instandhaltungskosten, Altlasten	■	■	
Verwertung	■	■	
<b>Finanzierungsrisiken</b>			
Kapitalbindung	■	■	
Finanzierung	■	■	
Risiko der Fremdkapitalaufnahme, Einzahlung des Eigenkapitals	■	■	
Zinsentwicklung	■		
Investitionsrisiko	■	■	
Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital	■	■	
Blind-Pool-Risiko	■	■	
Vertragspartner	■	■	
Insolvenzrisiko	■	■	■
Widerruf von Beitrittserklärungen, Rückabwicklung	■	■	
Haftungsrisiken der Investoren	■	■	■
Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlerscheidungen	■	■	
Interessenkonflikte der Geschäftsleitung	■	■	
Verkauf der Beteiligung: Eingeschränktes Verfügungsrecht und Handelbarkeit; Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels			■

## Risikoübersicht

	Prognosegefährdend	Anlagegefährdend	Anlegergefährdend
Ausscheiden eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft			■
Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen	■	■	■
Politische Risiken	■	■	
Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip		■	
<b>Steuerliche Risiken</b>			
Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung	■		
Anschaffungskosten	■		
Verlustverrechnung	■		
Gewerblicher Grundstückshandel	■		■
Grunderwerbsteuer	■		
Sonstige steuerliche Risiken	■	■	■
<b>Sonstige Risiken</b>			
Risiko aus dem Einsatz von Derivaten	■	■	■
Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor			■
Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen			■
Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen			■
Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen	■	■	■

### 6.2.1. Liquiditätsrisiken

Die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellten Risiken können negativen Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit auch auf deren Liquidität haben. Liquiditätsrisiken können sowohl auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft entstehen. Sofern sich etwaige Liquiditätsrisiken in einem Umfang realisieren, in dem sie nicht durch die Inanspruchnahme einer Liquiditätsreserve oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger beherrscht werden können, gerät die Fondsgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation. Insoweit begründen die aus Liquiditätsrisiken resultierenden Entwicklungen stets die Gefahr eines vollständigen oder teilweisen Ausfalls von Auszahlungen an die Investoren bis hin zu einem Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive des Ausgabeaufschlags. (1, 2)

### 6.2.2. Allgemeine Risiken in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen

Die mittelbare oder unmittelbare Investition in den Anlagegegenstand Immobilie ist unter Berücksichtigung des in der Regel hohen wirtschaftlichen Wertes des Investitionsgutes mit erheblichen Risiken verschiedener Natur verbunden. Diese werden nachfolgend näher erläutert. Alle dargestellten Risiken haben, abhängig von ihrem Realisierungsgrad, unmittelbare Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Jedes einzelne Risiko kann sich wertmindernd auf den jeweiligen Vermögensgegenstand auswirken. Bei einem kumulativen Auftreten verschiedener Risiken muss davon ausgegangen werden, dass diese sich gegenseitig verstärken und im Ergebnis zu einer deutlich stärkeren Wertminderung führen.

#### Mieterträge und Standortfaktor

Bei den Mieterträgen kann es u. a. bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen. Neben

dem Ausfall der Miete kann dies dann außerdem dazu führen, dass regulär auf den Mieter umlegbare Nebenkosten mangels Begleichung durch den Mieter von der Immobilien-Gesellschaft als Vermieterin getragen werden müssen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen einer erforderlichen Anschlussvermietung zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn die seitens des Gesetzgebers eingeführte und seit diesem Jahr durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) verschärfte Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) eingreift und deshalb einer Mieterhöhung in dem geplanten Umfang entgegensteht. Des Weiteren ist eine Mieterhöhung aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nur noch in einer geringeren Höhe als vor in Kraft treten des MietAnpG zulässig.

Zudem können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung oder für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann, z. B. insbesondere bei Wohnimmobilien, durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien, aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Insoweit hat insbesondere die bestehende oder geplante Infrastrukturentwicklung um ein Objekt erhebliche Auswirkungen auf dessen Qualität und damit im Ergebnis auch auf die zu erzielenden Mietpreise und dem potenziell zu erzielenden Verkaufserlös.

Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass gegebenen-

falls Immobilien erworben werden, die für bestimmte Zielgruppen konzipiert sind. Insoweit kann auch eine negative wirtschaftliche Entwicklung dieser Zielgruppe bzw. eine allgemein negative konjunkturelle Entwicklung zu einem verschlechterten Vermietungsstand und somit nicht zur Erzielung der kalkulierten Mieteinnahmen führen. Insbesondere bei zwangsverwalteten oder über Zwangsversteigerung erstandenen Immobilien besteht zudem das Risiko, dass die tatsächlich eingehenden Mieten von dem vertraglich vom Verkäufer zugesicherten Mietertrag zum Nachteil der Immobilien-Gesellschaft abweichen. Dies kann entstehen, weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen beim Kauf von solchen Objekten seitens des Käufers manchmal nur eine stichprobenweise Überprüfung einzelner Mietverträge erfolgen kann. Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mietentwicklung. Sollte diese nicht wie prognostiziert eintreten, kann es zu Mindereinnahmen gegenüber der Fondskalkulation kommen. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotenzial begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inklusive aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet. In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als in der Fondskalkulation kalkulierte Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – gegebenenfalls zu Lasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder weitere Kreditaufnahmen erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis hin zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen führen. Die Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen der Immobilien-Gesellschaften an die Fondsgesellschaft würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlungen an die Investoren zur Folge haben. (1)

Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten einer Immobilien-Gesellschaft, vor allem den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung,

nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende(n) Bank(en) die Darlehensverträge kündigen und eine oder mehrere Immobilien unter Umständen zwangsverwerten. Mit dem Verlust der Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien sowie einer etwaigen Zwangsverwertung geht der Verlust des insoweit investierten Kapitals des ZBI Professional 12 und damit anteilig auch des gezeichneten Kapitals des Investors einher. (1, 2)

### **Beschädigungen, Untergang, Mängel der Immobilien, Versicherungsschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalteinwirkung auf das Gebäude (Schäden durch Feuer, Wasser, Sturm, Erdbeben, Schneedruck, Krieg und Terrorismus usw.) Vermögensschäden für die das Objekt haltende Gesellschaft eintreten, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. nicht versicherbar sind. Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge – soweit kein Versicherungsschutz besteht oder eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt – zu Lasten der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft, was neben erheblichen Einnahmeausfällen die zwangsweise Verwertung der Immobilie durch die finanzierende Bank sowie gegebenenfalls auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft bedeuten kann. (1, 2)

Auch die vorherige technische Due-Diligence-Prüfung der zu erwerbenden Immobilien kann nicht verhindern, dass sich nach dem Erwerb Mängel herausstellen oder neu auftreten. Wenn in einem solchen Fall der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen hat oder diese nicht erfüllt, hat im Ergebnis der ZBI Professional 12 die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten zu tragen. Diese Aufwendungen verschlechtern das Ergebnis der Immobilien-Gesellschaft. Dies führt wiederum zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Investor. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken mögliche Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden, wie Beschädigung und Nutzungsausfall, zu kompensieren. Hierdurch können der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft erhebliche Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Auszahlungen an die Fondsgesellschaft, und damit auch an die Investoren, führen können. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

### **Immobilienbetriebskosten, Instandhaltungskosten, Altlasten**

Soweit die Betriebskosten den in der Fondskalkulation kalkulierten Umfang übersteigen und die Kosten nicht auf die Mieter umzulegen sind, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern tragen die Immobilien-Gesellschaften das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen können zu geringeren Auszahlungen an die Fondsgesellschaft, und damit auch an die Investoren, führen. (1)

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung im Gewerk gegenübersteht. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, kann es zu höheren Gestehungskosten für die Gesellschaft kommen. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Immobilien-Gesellschaften zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Fondsgesellschaft führen kann. Hierdurch kann es zu geringeren Auszahlungen an die Investoren kommen.

Das gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht oder die umgesetzte Bauqualität nicht für eine dauerhafte Vermietbarkeit genügend ist und das betreffende Unternehmen insolvent ist. (1)

Es besteht bei Ankauf von Immobilienbeständen bzw. insbesondere bei Modernisierungen das Risiko unentdeckter bautechnischer bzw. bauphysischer Mängel, die gegenüber der in der Ankaufsprüfung bestimmten Sanierung erhöhte Instandsetzungsaufwendungen verursachen können und ein Ersatz vom Verkäufer – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht erlangt werden kann. Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Wie der Verursacher, ist auch der Eigentümer der Liegenschaft in gleicher Weise sanierungsverpflichtet. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Die hieraus resultierenden höheren Kosten der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft können zu geringeren Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch an die Investoren führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz einer Immobilien-Gesellschaft und damit der Verlust der Kapitalanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

### **Verwertung**

Es ist geplant, dass die Objektpersonengesellschaft zum Ende und die Objektkapitalgesellschaft fortlaufend während der Fondslaufzeit Anlageobjekte verwerten. Da sich der Immobilienmarkt derzeit in einer absoluten Hochphase befindet, besteht insofern das Risiko, dass aufgrund verschiedener Faktoren, wie beispielsweise einer veränderten konjunkturellen Lage oder eines Nachfragerückgangs bei Immobilien, eine Veräußerung der Anlageobjekte zu dem ursprünglich avisierten Verkaufspreis nicht möglich ist. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn das Angebot an Immobilien die Nachfrage nach Immobilien übersteigt. Es kann insofern dazu kommen, dass entweder eine Veräußerung

nur zu einem späteren Zeitpunkt oder zu einem geringeren, als dem ursprünglich angedachten Verkaufspreis, gegebenenfalls sogar unterhalb des Kaufpreises, erfolgen muss. Darüber hinaus bestehen insoweit für die Gesellschaften nur bedingt kalkulierbare Risiken, als dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einem Verkauf eines Anlageobjekts der Käufer seiner Zahlungsverpflichtung nicht bzw. nicht fristgerecht nachkommt oder etwaige Gewährleistungsrechte geltend macht. (1, 2)

### **6.2.3. Finanzierungsrisiken**

Der ZBI Professional 12 setzt zum Immobilienerwerb nicht nur Eigenmittel, sondern in erheblichem Maße auch Fremdmittel ein. Der Einsatz von Fremdmitteln bringt folgende über das Liquiditätsrisiko hinausgehende Risiken mit sich:

#### **Kapitalbindung**

Die fondsgegenständliche Immobilieninvestition ist grundsätzlich längerfristig angelegt, womit eine langfristige Bindung des Kapitals des ZBI Professional 12 in Immobilienvermögen einhergeht. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf des ZBI Professional 12 entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf von Vermögensgegenständen oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden, ist unsicher, jedenfalls kann deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden sein. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der wirkliche Wert der Objekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an den Investor. Sofern der Liquiditätsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit zum Verlust des vom Investor gezeichneten Kapitals führen. (1, 2)

#### **Finanzierung**

Die Kreditgeber der Immobilien-Gesellschaften, deren Finanzierungsbedingungen sowie die Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Stichtag der Prospekt-aufstellung noch nicht verbindlich vereinbart bzw. stehen noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den in der wirtschaftlichen Fondskalkulation prognostizierten Nominalsätzen mit 100 % Auszahlung, ist durch die höheren Finanzierungskosten eine nicht plangemäße Reduzierung der Liquiditätsreserve der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft und damit letztlich der Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und an die Investoren möglich. Zudem besteht im Rahmen einer laufenden Finanzierung während der Fondslaufzeit das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz als ursprünglich angenommen oder mit einer ungünstigeren Tilgungsvereinbarung als ursprünglich zugrunde gelegt abgeschlossen werden kann, so dass sich auch daraus negative Auswirkungen auf Ergebnis und Liquidität und damit verringerte Auszahlungen an die Anleger ergeben können. (1, 2)

Ein vergleichbares Risiko besteht dahingehend, dass laufende Annuitäten einer Finanzierung nicht mehr bedient werden können und es insofern zu einer Kündigung eines Darlehens sowie der Geltendmachung von Verzugszinsen kommt. Dies kann letztlich zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der betroffenen Gesellschaft führen. Es besteht das Risiko, dass die Finanzierungsbedingungen einen Loan-to-Value-Wert vorsehen. Dieser Wert beziffert das Verhältnis des Darlehens zum Immobilienverkehrswert. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts der Immobilie nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass die Immobilien-Gesellschaft Mieterträge nicht mehr ausschütten darf, die finanzierende Bank den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Gleiches gilt, sofern in einem Darlehensvertrag weitere, zur Einhaltung durch den Kreditnehmer vorgesehene, Wertbemessungsgrundlagen vorgesehen sind, die beispielsweise nicht

nur an den Verkehrswert der Immobilie, sondern auch an die zu erwartenden Nettomieteinnahmen gebunden sein können. (1, 2)

Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehens-tranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und / oder Vermietungsstandes, knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. (1)

Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen. (2)

Außerdem ist zu beachten, dass die Realisierung der geplanten hohen Fremdkapitalquote fehlschlagen könnte, weil Kreditinstitute nicht bereit sind, im kalkulierten Umfang Fremdmittel zur Verfügung zu stellen. Eine vollständige oder teilweise Versagung von Kreditmitteln gegenüber dem kalkulierten Wert kann zu erheblichen Abweichungen von der Fondskalkulation führen. Der durch die Fremdfinanzierung erzielte Leverage-Effekt wird geringer ausfallen, je weniger Fremdkapital für Investitionen zur Verfügung steht. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur solange positiv aus, wie die Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt. (1)

Beim Einsatz von Tilgungsvarianten mit Tilgungsaussetzung gegen alternative Tilgungsansparung bzw. endfälliger Tilgung können Vermögensverluste eintreten, die zu Reduzierungen von Auszahlungen an den Investor führen können. (1)

Sofern Einnahmeausfälle bei Immobilien-Gesellschaften dazu führen, dass diese den Kapitaldienst für die Immobilie nicht bedienen kann, droht die Verwertung des

entsprechenden Vermögensgegenstandes. Dies kann im Ergebnis verschiedene Konsequenzen haben. Sofern die Verwertung eines Vermögensgegenstandes im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten Sicherheitengestellung zu dem Verkauf einer Immobilie führt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar ein Verkauf unterhalb des Kaufpreises erfolgen muss. Daneben besteht die Gefahr, dass (zur Abwendung einer Verwertung) der ZBI Professional 12 gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität zur Rettung der Immobilien-Gesellschaft bzw. der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien einzusetzen. Die Zwecke, für die die Liquidität vorgesehen war, z. B. Tötigung anderer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen, können in einem solchen Fall nicht verfolgt werden. (1, 2)

### **Risiko der Fremdkapitalaufnahme, Einzahlung des Eigenkapitals**

Es könnte vorkommen, dass das geplante Fremdkapital inklusive aller Nebenkosten nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb eventuell größere und besonders interessante Objekte nicht von den Immobilien-Gesellschaften des ZBI Professional 12 erworben werden können. Dies gilt auch für das Risiko, dass der ZBI Professional 12 das von bereits beigetretenen Investoren einzuzahlende Eigenkapital trotz Anforderung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erhält. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet gegenüber dem Verkäufer bezahlt werden können, falls das Eigenkapital oder Fremdkapital, wie beschrieben, nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig eingeworben oder eingezahlt wird oder Verträge rückabgewickelt oder Vertragsstrafen gezahlt werden müssen. Sollte die Verbindlichkeit aus vorgenannten Gründen von der Gesellschaft vorübergehend nicht bezahlt werden, könnten zusätzliche Kosten, wie Verzugszinsen, anfallen. Dies könnte zu einer Reduzierung der Einnahmen in der Immobilien-Gesellschaft führen, was die Auszahlungen an die Investoren verringern würde. (1)

Sollte die Immobilien-Gesellschaft den Kaufpreis gar nicht bezahlen, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen. (1, 2)

#### **6.2.4. Zinsentwicklung (Negativzinsen)**

Die KVG legt liquide Mittel des AIF bei Banken an. Für diese Bankguthaben ist oftmals ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen. Entsprechend können auch Anlagen liquider Mittel bei Zugrundelegung eines anderen Zinssatzes als des Euribors zu einer negativen Verzinsung führen.

#### **6.2.5. Investitionsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition bzw. Reinvestition des Eigenkapitals aus dem Immobilienhandel in der Objekt-GmbH nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, verbunden mit der Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Investoren reduzieren würde. (1)

Weiter ist es denkbar, dass der ZBI Professional 12 mangels Angebot an interessanten Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen und damit können sich die geplanten

Auszahlungen an die Investoren reduzieren. Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird dies zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Anlage führen und sich zudem negativ auf die Risikostreuung der Fondsgesellschaft auswirken. Soweit der ZBI Professional 12 über eine Objektkapitalgesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig wieder veräußert, besteht insoweit das dargestellte Investitionsrisiko auch hinsichtlich der Reinvestitionen. Bei Zusammenreffen mehrerer dieser Risiken ist, insbesondere bei geringer Vermögensstreuung aufgrund eines geringen Investitionsvolumens und einer nicht nachhaltigen, kapitaldienstdeckenden Vermietung (z. B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten), ein Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive des Ausgabeaufschlags nicht auszuschließen. (1, 2)

#### **6.2.6. Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital**

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, kann die Risikostreuung nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Fondsgesellschaft gravierend auswirken. Die Kosten der Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Anlagerentabilität beim Investor zur Folge haben. (1, 2)

Es besteht zudem das Risiko, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet oder zu spät einbezahlt wird. Außerdem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der Resteinlagen von einzelnen Anlegern bis zu dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist, könnten rentable Objekte nicht angekauft

werden und die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft von der Fondskalkulation negativ abweichen. Sollte das eingeworbene Kommanditkapital eine Höhe aufweisen, die nach Einschätzung der KVG erwarten lässt, dass der prognostizierte wirtschaftliche Erfolg für die Anleger nicht zu realisieren sein könnte, kann es zudem zu einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommen. In diesem Fall kann der Anleger die von ihm gewünschte Anlage nicht tätigen und die erwarteten Erträge erzielen. Der Anleger kann keinen Ersatz für entgangenen Gewinn geltend machen. Kosten, die dem Anleger im Rahmen der Investition entstanden sind, werden nicht zurückerstattet. (1)

### 6.2.7. Blind-Pool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Emissionsprospektes sind konkrete Anlageobjekte nicht vorhanden. Insofern besteht ein sogenanntes Blind-Pool-Risiko. Das bedeutet, dass der Investor sich kein vollständiges konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und anhand dieser eine eigene Risikoabwägung vornehmen kann. Er kann sich lediglich über die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien einen Eindruck verschaffen, welche Kriterien bei den Immobilieninvestitionen einzuhalten sind. In diesem Prospekt enthaltene Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft und der von ihr gehaltenen Anlageobjekte können daher nur beispielhaften Charakter haben. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannter konkreter tatsächlicher Objektdata ist es systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe erzielt werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als dargestellt entwickeln. (1, 2)

### 6.2.8. Vertragspartner

Die Vertragspartner der Fondsgesellschaft sowie der Immobilien-Gesellschaften müssen die sich aus den abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträgen

ergebenden Verpflichtungen vollumfänglich erfüllen. Es besteht hierbei zu jeder Zeit das Risiko, dass einer oder mehrere dieser Vertragspartner den jeweiligen Verpflichtungen nicht nachkommt und bei endgültigem Ausfall des Vertragspartners ein neuer Vertragspartner gesucht werden muss. Dies ist mit dem Risiko erhöhter Aufwendungen sowie des Ertragsausfalls verbunden. Die Verpflichtung zur Erfüllung der abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträge gilt gleichermaßen für die Fondsgesellschaft und die Immobilien-Gesellschaften. Sofern eine der beteiligten Gesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, besteht das Risiko, dass der jeweilige Vertragspartner Regressansprüche geltend macht. Diese können sodann zu einer Verwendung von Liquidität führen, die seitens der Fondsverwaltung für weitere Investitionen oder zur Auszahlung an Anleger gedacht war. Sofern keine (ausreichenden) liquiden Mittel zur Befriedigung von Gläubigern vorhanden sind, kann die Fondsgesellschaft gezwungen sein, kurzfristig Vermögensgegenstände veräußern zu müssen. Gelingt ihr dies nicht oder nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Verkaufspreis, ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft respektive ihrer Immobilien-Gesellschaften nicht ausgeschlossen. Die Verwahrstelle wird im Interesse der Investoren u. a. die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft sowie die Verwaltung der Anlageobjekte überwachen und dergestalt ihren gesetzlich zugeordneten Kontrollfunktionen nachkommen. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Fehlverwendung von Mitteln kommt, beispielsweise wenn die Verwahrstelle ihren gesetzlichen Kontrollpflichten nicht ordnungsgemäß nachkommt. (1, 2)

### 6.2.9. Insolvenzrisiko

Es besteht insgesamt das Risiko, dass Umstände eintreten, die die Finanz- und Vermögens- bzw. Ertragslage der Fondsgesellschaft insoweit negativ beeinflussen, dass es zur Liquidation derselben, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Dies führt im Ergebnis zur Verringerung oder zum gänzlichen Entfallen der

Auszahlungen an die Investoren. Dieses gilt gleichermaßen für die KVG. Sofern diese einer Liquidation oder insolvenzrechtlichen Maßnahmen unterfallen sollte, müsste die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf eine andere, sich zur Fondsverwaltung bereit erklärende, lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen werden. (1, 2, 3)

Im Fall der Insolvenz der Fondsgesellschaft kann es zur Aussetzung von Auszahlungen an die Anleger kommen, gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Einlage, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört. Im Fall der Fremdfinanzierung der Einlage besteht insoweit für den Anleger das Risiko der Gefährdung seines weiteren Vermögens. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. (3)

#### **6.2.10. Widerruf von Beitrittserklärungen, Rückabwicklung**

Investoren wird ein 14-tägiges Widerrufsrecht gewährt, wenn es außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes zur Beitrittserklärung gekommen ist. Sollte wegen zahlreicher Widerrufe die Rückabwicklung aller Beteiligungen erfolgen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht anderweitig angelegt werden. (1)

Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen und ist im Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt sowie die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden, so ist dem jeweiligen Investor die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inklusive des Ausgabeaufschlags zurückzuzahlen. Soweit im 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 Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Demnach hat ein Anleger im Falle eines Widerrufs

seiner Beitrittserklärung lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist. Soweit im letztbenannten Fall die Zeichnungssumme von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so wird die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen. (1, 2)

#### **6.2.11. Haftungsrisiken der Investoren**

Das Risiko einer Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 500 Euro je Kommanditist noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 500 Euro je Anleger wieder auf. (1, 2, 3)

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Investor Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht. Die Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. (1, 2, 3)

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt.

Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Investoren tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben dem Treuhänder, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen. (3)

### **6.2.12. Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlentscheidungen**

Ein Ausfall des Managements der ZBI Gruppe, insbesondere der verantwortlichen Personen der KVG, kann zu erheblichen Schäden für die Fondsgesellschaft führen. Insoweit sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse und einen eventuellen späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn die aktuellen Vorstände / Geschäftsführer Fehlentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fondsgesellschaft führen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen und / oder Vertragsverletzungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Investoren oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals der Investoren führen. Dies gilt in besonderem Maße für die verantwortlichen Personen der KVG. Diese sind aufgrund ihrer Tätigkeit als Vertreter der Fondsverwaltung unmittelbar mit allen wesentlichen, den wirtschaft-

lichen Erfolg des Investmentvermögens betreffenden, Entscheidungen betraut. Der KVG wurden die Befugnisse und Kompetenzen der Geschäftsführung übertragen. Bei der geschäftsführenden Gesellschafterin verbleiben lediglich die Auswahl und Bestellung der KVG, die Annahme von Zeichnungsscheinen, die Aufstellung und Unterzeichnung des Jahresabschlusses sowie die Vornahme von Handelsregisteranmeldungen. Ein personeller Austausch oder Fehlentscheidungen der verantwortlichen Personen der KVG können somit gravierende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Fondsgesellschaft haben. (1, 2)

### **6.2.13. Interessenkonflikte der Geschäftsleitung**

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn die Gesellschaften mit anderen Gesellschaften der ZBI Gruppe Geschäftsbeziehungen unterhalten (vergleiche auch Kapitel 5.10.2., „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“). So ist z. B. darauf hinzuweisen, dass die KVG die Objektbeschaffung, die Transaktionsberatung, die Finanzierungs- und Bürgerschaftsvermittlung oder auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die Immobilienbewertung, die Miet- und Hausverwaltung und die Verkaufsabwicklung nicht im Fremdauftrag durchführen lassen muss, sondern auch berechtigt ist, diese ganz oder teilweise durch verbundene Unternehmen erbringen zu lassen. Soweit in diesem Zusammenhang Entscheidungen zum wirtschaftlichen Nachteil der Immobilien-Gesellschaften oder des ZBI Professional 12 getroffen werden, kann dies zu einer Verschlechterung im Vergleich zur Fondskalkulation bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals der Investoren führen. (1, 2)

### **6.2.14. Verkauf der Beteiligung: Eingeschränktes Verfügungsrecht und Handelbarkeit; Gefahr des gewerblichen Grundstücks-handels**

Für geschlossene Investmentvermögen, wie den ZBI Professional 12, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleich-

bar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. (3)

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhänderin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Investors ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Investor hat keinen Anspruch gegen die Fondsgesellschaft auf Veräußerung seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Damit besteht das Risiko, dass ein Investor im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein (siehe unten), würde sich das nachteilig auf seine Liquidität auswirken können. (3)

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf der Beteiligung vor Ablauf von zehn Jahren Haltdauer nicht auszuschließen ist, dass der Verkauf der Beteiligung zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Gesellschafterebene herangezogen wird, d. h. der Verkauf der Beteiligung, soweit der Gesellschafter zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der anteilige Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an Grundstücken mehr als EUR 250.000 beträgt, könnte zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Gesellschafters, die sich weniger als zehn Jahre im Eigentum des Gesellschafters befanden, führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich

gewerbesteuerpflichtig würde. Außerdem würde beim Verkauf der Beteiligung ein eventuell zum betreffenden Bilanzstichtag bestehender gewerbsteuerlicher Verlustvortrag anteilig entfallen. Diesen Nachteil hat der ausscheidende Investor zu ersetzen. (3)

### **6.2.15. Ausscheiden eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft**

Ein Anleger kann bei Vorliegen bestimmter Umstände (beispielsweise bei Vollstreckung in die unternehmerische Beteiligung auf Grundlage eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels, vgl. auch § 17 des Gesellschaftsvertrages, Kapitel 16.2., „Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“) aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich aus den Salden seiner Gesellschafterkonten zum 31. 12. des seinem Ausscheiden vorangegangenen Geschäftsjahres bemisst. Sofern die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach Entscheidung der KVG nicht zulässt, erfolgt die Rückzahlung in drei gleichen Jahresraten, ohne dass damit eine weitere Verzinsung verbunden wäre. Insofern besteht seitens des Anlegers das Risiko, dass es zu einer zeitlichen Verzögerung der Auszahlung seines Anteilwertes kommt und er demgemäß nicht unmittelbar nach Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft über Liquidität verfügt. (3)

Bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder bei einer Veräußerung seines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG von dem Anleger die Erstattung notwendiger Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch maximal bis zu 10 % seines Anteilwertes, verlangen. Insofern besteht für den Anleger ein dahingehendes Kostenrisiko, bei der Rückgabe oder Übertragung seines Anteils mit Erstattungsansprüchen der Fondsgesellschaft konfrontiert zu werden. (3)

Sofern der Anleger auf Grund seiner Säumnis auf Basis der diesbezüglich bestehenden, gesellschaftsvertraglichen Regelung gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages, Kapitel 16.2., „Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird, besteht ein Abfindungsanspruch lediglich in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage. Den Ausgabeaufschlag erhält er hingegen nicht zurück. (3)

### **6.2.16. Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen**

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und / oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Immobilien-Gesellschaften und / oder der Fondsgesellschaft, und somit letztlich auch für den Anleger, kommt. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. (1, 2, 3)

Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie zum Beispiel Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Beteiligung an dem Investmentvermögen als Ganzes gefährden. Namentlich besteht u. a. das Risiko, dass es zukünftig zu einer nicht unerheblichen Erhöhung der Grundsteuer kommt und diese ggf. nicht mehr als Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass neben dem zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz weitere gesetzliche Eingriffe zur Stabilisierung der Mieten durch den Gesetzgeber erfolgen und geplante Mieterträge nicht mehr in dieser Höhe realisiert werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieser weiter fortschreitenden Regulierung sich für die Fondsgesellschaft und die sie verwaltende KVG Änderungen ergeben, die sich nachteilig auf die beteiligten Gesellschaften wie auch die prognostizierten Erträge der Investoren auswirken. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen. (1, 2)

Die zur Fondsverwaltung bestellte ZBI Fondsmanagement AG verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese Erlaubnis, auf Grund im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes nicht erkennbarer Tatsachen, erlöschen oder durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben werden sollte, bestünde das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft könnte in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn die Fondsverwaltung auf eine nach § 20 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit erklären würde, übertragen werden würde oder sie sich in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandeln würde. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes der Einlage sowie des gezahlten Ausgabeaufschlags durch den Anleger. (1, 2, 3)

Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten.

Auch in diesem Fall würde der Fondsgesellschaft bzw. der Immobilien-Gesellschaft die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Investoren verloren gehen. (1, 2)

### 6.2.17. Politische Risiken

Zu den politischen Risiken gehören z. B. Aufruhr, kriegerische Ereignisse oder Revolutionen im In- und Ausland, welche die Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten verhindern, die dann zum Verlust von Ansprüchen führen können. Diese Verluste können die Beteiligung des Investors gefährden. (1, 2)

### 6.2.18. Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip

Für alle Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen gilt ein teils qualifiziertes Majoritätsprinzip der anwesenden Stimmen. Es besteht somit das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern eventuell gegen den Willen eines Gesellschafters bzw. ohne Zustimmung der Mehrheit von Gesellschaftern gefasst werden und dennoch für alle Gesellschafter wirken. Aufgrund des für die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen geltenden Majoritätsprinzips kann ein einzelner Gesellschafter (Investor) seine Interessen möglicherweise nicht durchsetzen, wenn er keine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen kann. Andererseits besteht das Risiko, dass ein neu beitretender Gesellschafter (Investor) die Fondsgesellschaft majorisieren kann, wenn er die Mehrheit der Stimmen zeichnet oder ein Investor gegenüber den übrigen anwesenden Stimmen bei einer Gesellschafterversammlung die Mehrheit hat. Somit könnte dieser Investor Entscheidungen durchsetzen, die in seinem, nicht aber im Interesse der anderen Gesellschafter sind.

Dies kann im Extremfall dazu führen, dass der Gesellschaftsanteil wirtschaftlich entwertet wird. (2)

### 6.2.19. Steuerliche Risiken

#### Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung

Die Finanzverwaltung könnte ein fehlendes Totalgewinnstreben unterstellen, wenn in diesem Investmentvermögen die geplante Mindesthaltedauer von

sechs Jahren unterschritten und kein positives steuerpflichtiges Totalergebnis erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalgewinnstrebens wäre die Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht (sogenannte „Liebhaberei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse der Fondsgesellschaft wären somit steuerlich irrelevant. (1)

#### Anschaffungskosten

Es besteht aufgrund des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) lediglich ein geringes Risiko, dass anschaffungsnahe Aufwendungen bzw. fondsbedingte Nebenkosten weiterhin nicht als Betriebsausgaben anerkannt werden, sondern den Anschaffungskosten zugerechnet werden, was die teilweise Zuordnung zu den nicht abschreibungsfähigen Kosten von Grund und Boden und der AfA-Bemessungsgrundlage, im Verhältnis zum Gesamtaufwand für Grund und Gebäude, zu Lasten der sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben, bedeutet. Das Risiko könnte sich jedoch erhöhen, wenn die Finanzverwaltung sich der neuen Rechtsprechung nicht anschließt und die bisherige Verwaltungsauffassung (BMF vom 20. 10. 2003, IV C 3-S2253a-48 / 03, BStBl. I 2003, 546) nicht aufgibt. Die Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Kosten in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der gemäß der Fondskalkulation anfänglich erwartete Verlust entsprechend reduziert und sich früher, als in den Wirtschaftlichkeitsplanprognosen kalkuliert, steuerpflichtige Ergebnisse ergeben. Hieraus könnte sich das Risiko ergeben, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird. (1)

#### Verlustverrechnung

Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge können grundsätzlich mit anderen Einkünften des Investors verrechnet werden. § 15b EStG, nach dem ausschließlich eine Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich ist, sollte zwar konzeptgemäß keine Anwendung finden, aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs

(BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) ist nunmehr aber davon auszugehen, dass der vorliegende Fonds ein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG darstellt (vgl. hierzu die Angaben zu Ziffer 10.8 „Investitions- bzw. Erwerbsphase“). Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit gegenüber der Fondskalkulation verschlechtern, besteht ebenfalls das Risiko, dass Verluste aus der Beteiligung nur noch eingeschränkt verrechnet werden können. (1)

Im Hinblick auf die Anwendung des § 15b EStG auf den vorliegenden Fonds, aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491), verweisen wir bezüglich der entsprechenden Folgen auf die Ausführungen unter Ziffer 10.8 „Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“ (Seite 93 f.). Ist § 15b EStG anwendbar und kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Investoren anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuermehrbelastung der Investoren wäre die Folge. (1)

### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche gewerblichen Einkünfte der Immobilien-Gesellschaft in der Rechtsform der Personengesellschaft aufgrund der Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG (ausschließliche Verwaltung eigenen Immobilienvermögens) ohne Gewerbesteuer kalkuliert wurden. Das gilt auch hinsichtlich der Veräußerungs- und Aufgabenergebnisse. Soweit die Fondsdauer bzw. die Haltedauer der nicht über eine Kapitalgesellschaft gehaltenen Immobilien ganz oder teilweise

weniger als zehn Jahre beträgt oder diese im Rahmen der Liquidation (Betriebsaufgabe oder Betriebsveräußerung) vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer veräußert werden, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, der zur Gewerbesteuerpflicht führen würde, weil die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG nicht anwendbar ist. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Kürzung der Veräußerungsgewinne bei Ermittlung eines gewerbesteuerlich relevanten Ergebnisses im Rahmen einer Liquidation bei unterstelltem Grundstückshandel versagt wird. Auch wenn kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung das Ergebnis der Objektpersonengesellschaften nicht der an sich gewerbesteuerfreien Grundstücksverwaltung zurechnet, sondern der Gewerbesteuer unterwirft. Soweit in diesen Fällen Gewerbesteuer anfiel, würde dies zu geringeren Auszahlungen an den ZBI Professional 12 bzw. den Investor führen. (1)

### **Verklammerungsrechtsprechung des BFH**

Mit Urteil vom 28. 09. 2017 (BFH v. 28.9.2017, IV R 50/15, BStBl II 2018, 89) hat der BFH die sog. Verklammerungsrechtsprechung auch auf unbewegliche Wirtschaftsgüter erweitert. Danach wird die Grenze der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb bei der Vermietung von Grundstücken überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung des Grundbesitzes im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird dann überschritten, wenn das Geschäftskonzept darin besteht, unbewegliche Wirtschaftsgüter zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und zu verkaufen, und bereits bei Aufnahme der Tätigkeit festgestanden hat, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Erlöses aus dem Verkauf der vermieteten Wirtschaftsgüter erzielen lässt. Dies könnte auch die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung beeinträchtigen. (1)

Darüber hinaus könnten im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels auch privat von Gesellschaftern gehaltene Immobilien in einen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene des Gesellschafters einbezogen werden, was insoweit neben der Einkommensteuer auch zu einer Gewerbesteuerpflicht des Investors führen würde. (3)

Außerdem besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen können, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen, sondern als Umlaufvermögen zu erfassen sind. (1)

### **Grunderwerbsteuer**

Sollte der ZBI Professional 12 vor Platzierung von mehr als 5 % des endgültigen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investieren, besteht innerhalb von fünf Jahren das Risiko, dass erneut Grunderwerbsteuer für diese Immobilien ausgelöst wird, soweit weitere Investoren der Fondsgesellschaft neu beitreten (Kapitalaufstockung). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Finanzminister der Bundesländer sich im Rahmen der Finanzministerkonferenz am 29. 11. 2018 darauf geeinigt haben, Gesetzesvorschläge zur Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflicht bei Share Deals zu unterbreiten. Die bislang für Personengesellschaften geltende 95 %-Schwelle soll hierzu auf 90 % herabgesetzt werden. Zudem sollen die im GrEStG vorgesehenen Fünfjahresfristen auf zehn Jahre verlängert werden. Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber einen höheren Steuersatz für die Grunderwerbsteuer zugrunde legen, als im Rahmen der Fondskalkulation angesetzt wurde. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung eine höhere als die prognostizierte Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ansetzt. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass sich die Höhe der Auszahlungen an den Investor reduzieren könnte. (1)

### **Sonstige steuerliche Risiken**

Falls festgestellte steuerliche Ergebnisse bei einem Investor zu Steuernachzahlungen führen, sind mit Beginn des 16. Monats nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, monatlich Zinsen in Höhe von 0,5 % an die Finanzverwaltung zu bezahlen. Folge hiervon kann sein, dass möglicherweise das Privatvermögen des Investors für Steuernachzahlungen und Zinszahlungen in Anspruch genommen wird. (3)

Auf Ebene des ZBI Professional 12 kann es ebenfalls zu wirtschaftlichen Belastungen mit Zinsen und anderen steuerlichen Nebenleistungen kommen. (1)

### **6.2.20. Risiken aus dem Einsatz von Derivaten**

Nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist diese berechtigt, Derivatgeschäfte zu Absicherungszwecken zu tätigen. Hierbei kann es sich insbesondere um Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen aufzunehmenden Fremdkapitals und damit zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände handeln. Hier besteht das Risiko, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann in der Folge dazu führen, dass eine Derivatposition vorzeitig aufgelöst werden muss, verbunden mit den entsprechenden wirtschaftlichen Nachteilen. Dies kann in letzter Konsequenz auch dazu führen, dass der ZBI Professional 12 gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität einzusetzen, die dann z. B. zur Tätigung weiterer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen an Anleger fehlt. Dies kann in letzter Konsequenz auch zu einem Totalverlust der geleisteten Einlage sowie des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen. (1, 2)

### **6.2.21. Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor**

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung durch einen Investor stellt das jeweilige Kreditinstitut bei der Kreditentscheidung in der Regel nicht nur auf den Wert des Fondsanteils, sondern auf die persönliche Boni-

tät des Investors ab. Regelmäßig besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten persönlichen Vermögen und Einkommen des Investors. Unter Umständen verlangt das Kreditinstitut die Mitverpflichtung des Ehegatten. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher einerseits den Kreditspielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein. Andererseits ist zu beachten, dass die Zinsen und die Tilgung ab Valutierung des Darlehens anfallen. Den Kapitaldienst muss ein Investor unabhängig von Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft und auch im Falle des Totalverlusts der Beteiligung bedienen. Bei einer Verringerung, dem gänzlichen Wegfall der prognostizierten Auszahlungen oder dem Totalverlust der Kapitaleinlage muss ein Investor daher weiteres eigenes Vermögen für den Kapitaldienst aufwenden. Im schlimmsten Fall kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Privatinsolvenz des Investors führen.

Die Wirtschaftlichkeit der Fondsbeteiligung würde sich außerdem erheblich verschlechtern, falls die vereinbarten Zinskonditionen teurer als die tatsächlich erwirtschafteten Gewinne aus der Fondsgesellschaft sind. Sollte sich bei Anteilsfinanzierung eine „Überentnahme“ im Sinne des § 4 Absatz 4a EStG ergeben, besteht das Risiko, dass der Gesellschafter seine Darlehenszinsen anteilig nicht als Sonderbetriebsausgabe bei dem Ergebnis der Fondsgesellschaft steuerlich mindernd geltend machen kann. (3)

Aus den genannten Gründen rät die Fondsverwalterin ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab; sie bietet auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung an.

### **6.2.22. Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen**

Im Ausnahmefall kann die KVG Investoren den Beitritt zur Fondsgesellschaft mit einer Kapitaleinlage von mindestens EUR 10.000 gestatten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei kleineren Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen

können. So können z. B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderbetriebsausgaben auf Gesellschafterebene auch zu einem Totalverlust führen. Zumindest wird die Rentabilität gegenüber größeren Zeichnungen gemindert. (3)

### **6.2.23. Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen**

Soweit ein Anleger seine Einlage verspätet erbringt, besteht das Risiko, dass die KVG Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes geltend macht. (3)

### **6.2.24. Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen**

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass kein Anleger, der der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegt, Anteile zeichnen kann. Sofern es doch zu einer Beteiligung eines entsprechenden Anlegers kommen sollte, sind damit umfangreiche Dokumentations- und Meldepflichten für die KVG verbunden. Es besteht insofern das Risiko, dass zur Erfüllung dieser Pflichten erhebliche personelle und technische Ressourcen der KVG gebunden werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die KVG durch eine entsprechende Ressourcenbindung erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, die sich in gravierenden Fällen auch auf die Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwaltung auswirken kann. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies auch zu einer verringerten Rentabilität der Investition aller Anleger und damit zu verringerten Auszahlungen an diese führt. (1, 2, 3)

Weitere wesentliche, über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinausgehende Risiken, existieren nach Kenntnis der Fondsverwalterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts nicht.

### **6.3. Profil des typischen Anlegers, für den der Publikums-AIF konzipiert ist**

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die potenziellen Investoren sollen über ein grundlegendes Verständnis bezüglich des angebotenen Investmentvermögens verfügen. Grundsätzlich wird dem Investor die Überprüfung der Auswirkungen einer Beteiligung in persönlich rechtlicher und steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen rechtlichen und / oder steuerlichen Berater dringend empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot aufgrund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Investoren eignet, die bereits über Kapitalanlageerfahrung und eine hohe Risikobereitschaft verfügen. Es sollte sich bei dieser unternehmerischen Beteiligung nicht um die einzige Kapitalanlage des Anlegers handeln; dieser sollte seine Beteiligung vielmehr im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont vornehmen. Der Anlage-

horizont des Investors sollte daher mindestens für die Laufzeit des AIF einschließlich einer möglichen Verlängerung sowie für die Liquidationsphase gegeben sein. Das Beteiligungsangebot richtet sich, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher vorausgesagt werden können, an Investoren, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Erträge aus der Beteiligung angewiesen sind und auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Dies bedeutet, dass der angesprochene Investorenkreis sich in einer wirtschaftlichen Situation befinden sollte, innerhalb derer ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Anlegers führen würde. Adressaten des vorliegenden Beteiligungsangebots sind neben den, die vorstehenden Kriterien erfüllenden, Privatanlegern auch professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB, insbesondere institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungsunternehmen oder Kreditinstitute. Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und daher aktuell nicht gestattet.

## **ZBI 12** RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN ANGEBOT

# 7 ANTEILE

# 7 ANTEILE

## 7.1. Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet. Im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes weichen die Rechte der Gründungsgesellschafter lediglich in einigen, nachfolgend beschriebenen Punkten ab, was jedoch im Ergebnis nicht zur Bildung unterschiedlicher Anteilklassen führt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH leistet keine Einlage, haftet persönlich mit ihrem gesamten Vermögen und hat unabhängig von einem Kapitalanteil in Gesellschafterversammlungen eine Stimme. Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft – unter Beachtung des mit der KVG abgeschlossenen Fondsverwaltungsvertrages – berechtigt und verpflichtet. Hinsichtlich der Gründungskommanditistin Erlanger Consulting GmbH ist zu berücksichtigen, dass diese nicht zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags verpflichtet ist.

## 7.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen, der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die folgenden Ausführungen sollen dem Investor einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes verschaffen und insbesondere über die wesentlichen Vertragsgrundlagen informieren. Da diese Darstellungen jedoch lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte geben, ist darüber hinaus dringend zu empfehlen, den Verkaufsprospekt und die eigentlichen Vertragstexte, insbesondere den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen vollständig und sorgfältig zu lesen.

## 7.2.1. Zustandekommen und Arten der Beteiligung

Die Beteiligung an dem ZBI Professional 12 ist zunächst nur als mittelbare Beteiligung über die Treuhänderin möglich. Im Rahmen der Unterzeichnung der Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft gibt der Anleger ein Angebot zum Beitritt zur Fondsgesellschaft mittels Abschluss des im Kapitel 16.3., „Treuhandvertrag“, abgedruckten Treuhandvertrages unter Verzicht auf Zugang der Annahmeerklärung ab. Die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag des ZBI Professional 12 sind ebenfalls Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes (vgl. Kapitel 16., „Anlagen“). Der Investor erkennt mit seiner Unterschrift auf der Beitrittserklärung den bestehenden Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag an. Die Treuhänderin entscheidet über die Annahme des Beitrittsangebotes des Anlegers und informiert diesen über die erfolgte Annahme. Nach Annahme ist der Anleger gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw., wie im Gesellschaftsvertrag niedergelegt, nach Aufforderung der KVG gegebenenfalls in Teilbeträgen auf das Treuhandkonto der Treuhänderin einzuzahlen.

Die Treuhänderin teilt der Geschäftsleitung des ZBI Professional 12 den Beitritt hinsichtlich des treuhänderisch übernommenen Anteils mit und erbittet das Einvernehmen der Geschäftsleitung. Erst mit Zustimmung der Geschäftsleitung gegenüber der Treuhänderin ist der Beitritt wirksam erfolgt. Die Geschäftsleitung des ZBI Professional 12 beantragt dann die entsprechenden Handelsregistereintragungen.

## 7.2.2. Haftung des Investors

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar im Außenverhältnis. Sie sind durch ihre im Rahmen des Treuhandvertrages begründete

Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt.

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht pro Anleger pauschal EUR 500; unabhängig von der Höhe seiner Zeichnungssumme. 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 sein Kapitalanteil durch Verluste und / oder Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wird, haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme von EUR 500.

Vor Tätigkeit der, zu der vorstehend geschilderten wieder auflebenden Haftung des Anlegers führenden, Auszahlung ist unter Hinweis darauf sowohl die Zustimmung des Anlegers wie auch der Treuhänderin einzuholen. Scheidet ein Investor während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausscheidende Gesellschafter zudem nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Diese gesetzliche Regelung findet auch auf mittelbar beteiligte Treugeber Anwendung, als dass diese einem unmittelbar beigetretenen Kommanditisten auch hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt sind.

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

### **7.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Investors**

Den Treugeberkommanditisten stehen in Bezug auf ihre Anteile Rechte auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen sowie eines etwaigen Liquidationserlöses, Mitwirkungsrechte, Informations- und Kontrollrechte, Übertragungsrechte und Ansprüche auf ein Abfindungsguthaben bei Ausscheiden zu. Ein etwaiges Rücknahme- oder Umtauschrecht der Anteile während der Fondslaufzeit ist nicht vorgesehen.

Die Rechtsstellung des Investors wird im Gesellschaftsvertrag des ZBI Professional 12 und im Treuhandvertrag konkretisiert, jeweils abgebildet in den Kapiteln 16.2., „Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, und 16.3., „Treuhandvertrag“.

## **7.3. Gesellschaftsvertrag des ZBI Professional 12**

### **7.3.1. Gesellschaftsgegenstand**

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrages definierte Gegenstand der Fondsgesellschaft besteht in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, mithin in der Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien. Die KVG in ihrer Funktion als Fondsverwalterin des ZBI Professional 12 beabsichtigt, mittelbar über Immobilien-Gesellschaften Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, zu erwerben und gegebenenfalls durch Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen für die Vermietung und spätere Veräußerung zu optimieren.

### **7.3.2. Gesellschaftskapital**

Es wird eine Gesamtkapitalhöhe von EUR 80 Mio. bis zum 31. 12. 2019 angestrebt. Die Mindesteinlage für neu beitretende Kommanditisten beträgt EUR 25.000, höhere Zeichnungen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die KVG kann für bis zu 25 % des gezeichneten Kapitals eine geringere Mindesteinlagensumme im Einzelfall zulassen. Jedoch darf die Beteiligungssumme auch in diesen Einzelfällen EUR 10.000 nicht unterschreiten. Die Zahl der Anteile hängt von der Größe der jeweils übernommenen Anteile ab. Die KVG ist berechtigt, kapitalerhöhende Kommanditeinlagen bis zu einer Höhe von insgesamt EUR 200 Mio. anzunehmen. Sie kann ebenfalls beschließen, die Zeichnungsfrist für weitere Beitritte bis längstens zum 31. 12. 2020 zu verlängern. Eine Verlängerung der Zeichnungsphase wird seitens der KVG auf ihrer Internetseite bekannt gegeben.

Die Anleger haben ohne Anforderung der Geschäftsleitung 20 % ihrer Kommanditeinlage zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die gesamte gezeichnete Einlage) innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, den Rest ihrer Einlage – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung durch die KVG, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin, zu leisten. Die Anforderung der Resteinlage erfolgt, soweit gesichert erscheint, dass das für die Durchführung des Investmentvermögens erforderliche Kommanditkapital gezeichnet wird und die Mittel für entsprechende Investitionen benötigt werden. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungspflicht erfüllt. Leistet ein Anleger seine Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, so kann er durch einseitige Erklärung der KVG aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen oder zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe aufgefordert werden. Im Falle des Ausschlusses besteht der Abfindungsanspruch des Anlegers lediglich in Höhe seiner geleisteten Kommanditeinlage, nicht jedoch

auch aus dem gezahlten Ausgabeaufschlag. Kommt ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhänderin die KVG, den Treugeber analog einem unmittelbaren Gesellschafter und mit denselben Folgen auszuschließen.

### **7.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur, Geschäftsführung und Vertretung**

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH mit Sitz in Erlangen; diese ist unter HRB 13092 im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth eingetragen. Geschäftsführer sind Dr. Bernd Ital, Nürnberg, und Gert Wachsmann, Fürth. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus einem Geschäftsanteil zu EUR 25.000 und ist voll eingezahlt. Den Geschäftsanteil hält die ZBI Fondsverwaltungs GmbH, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 7972 eingetragen ist. Ihr Sitz befindet sich in Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet: Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Bei der persönlich haftenden Gesellschafterin handelt es sich um eine juristische Person, deren Haftung gesetzlich beschränkt ist. Normalerweise haftet eine Komplementärin einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt, vorliegend haftet die persönlich haftende Gesellschafterin, weil sie eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist, jedoch nur mit ihrem Vermögen. Insoweit weicht der Gesellschaftsvertrag der Emittentin von der gesetzlichen Regelung des unbeschränkt haftenden Komplementärs (§ 161 HGB) ab. Die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH ist als persönlich haftende Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung des ZBI Professional 12, unter Beachtung der im Rahmen des mit der KVG geschlossenen Fondsverwaltungsvertrages auf diese übertragenen Befugnisse, sowohl berechtigt als auch verpflichtet. Sie vertritt die Fondsgesellschaft in jedem Fall alleine. Die geschäftsführende Gesellschafterin

ist von den Beschränkungen des § 181 BGB (Selbstkontrahierungsverbot) befreit und somit ermächtigt, mit sich selbst oder anderen von ihr vertretenen Unternehmen Verträge rechtswirksam zu schließen. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Haftungsmaßstab für die Geschäftsführung sind die Sorgfalt und Pflichten eines ordentlichen Kaufmannes.

Von der Geschäftsführung in dem ZBI Professional 12 ist die Geschäftsführung in den Immobilien-Gesellschaften zu unterscheiden. Dort kann grundsätzlich eine andere Person oder Gesellschaft die Geschäftsführung innehaben. In der Regel wird aber die Geschäftsleitung des ZBI Professional 12 respektive die Fondsverwaltung auch die Geschäftsführungsaufgaben in den Immobilien-Gesellschaften übernehmen.

#### **7.3.4. Informations- und Kontrollrechte**

Die Gesellschafter des ZBI Professional 12 fassen ihre Entscheidungen grundsätzlich durch Gesellschafterbeschlüsse in einmal jährlich nach Aufstellung der Abschlüsse des vergangenen Geschäftsjahres stattfindenden Gesellschafterversammlungen. Die Gesellschafter werden mit einer Frist von mindestens zwei Wochen über die Einberufung zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung informiert, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitzählen. In dieser Einladung werden Ort und Zeit der Gesellschafterversammlung sowie die Beschlussgegenstände bekannt gegeben.

Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der KVG, außer als Präsenzveranstaltung, auch in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung durchgeführt werden. In diesen Fällen werden den Anlegern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen (wie Telefonkonferenznummer, Internet-Adresse, Login, Pin und Zugangsdaten, etc.) übermittelt.

Wenn mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter oder die Fondsverwaltung es verlangen, kann jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen werden. Die Einladungsfrist beträgt hierbei eine Woche, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitzählen.

Gesellschafterversammlungen können auch im schriftlichen Verfahren erfolgen.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Gesellschafter bzw. Anleger, die insgesamt mindestens 10 % der Stimmen der Fondsgesellschaft auf sich vereinen, sowie die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind.

Ein Anleger kann sich bei der Gesellschafterversammlung durch einen mit Einzelfallvollmacht versehenen anderen Anleger, einen Verwandten gemäß Steuerklasse I oder II im Sinne des § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen.

Die Treugeber sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; ihre Rechte entsprechen denen eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten. Die Treuhänderin ist auf Grundlage des Treuhandvertrages ermächtigt, die Stimmrechte der Treugeber auszuüben, soweit diese ihr Stimmrecht nicht selbst ausüben. Für den Fall, dass der jeweilige Treugeber selbst abstimmt, handelt er aufgrund der im Treuhandvertrag vorgesehenen Vollmacht.

Soweit die Treuhänderin zur Stimmwahrnehmung berechtigt ist, hat sie den Weisungen des jeweiligen Treugebers Folge zu leisten. Treugeber sollen der Treuhänderin für die Wahrnehmung ihrer Rechte innerhalb der Gesellschafterversammlungen zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen erteilen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, von der Treuhänderin

vertretenen Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben.

Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin (mit Ausnahme der Beschlussfassung über die Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt) berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Treuhänderin wird auf eine Ausübung des vorstehenden Ermessens verzichten, soweit es sich bei dem betreffenden Beschlussgegenstand nicht um eine gesellschaftsrechtlich bedingte Anpassung bestehender Verträge auf Grund veränderter regulatorischer Rahmenbedingungen handelt.

Die Fondsgesellschaft entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Bestimmte Beschlüsse, wie z. B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages selbst, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Eine Nachschusspflicht der Investoren ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Beschluss der Gesellschafter begründet werden. Je EUR 1.000 Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der Komplementärin (persönlich haftenden Gesellschafterin) steht eine Stimme zu.

Die Unrichtigkeit von Niederschriften über Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren sowie über Gesellschafterversammlungen und die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat, nach Zugang der jeweiligen Unterlagen der über den Beschluss gefertigten Niederschrift, durch Klage gegen die Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Für die Fondsgesellschaft kann auf Vorschlag der KVG gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages ein aus drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Anlegerausschussmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Für die Anlegerausschusswahl können nur nicht initiatorennahe Anleger zur Wahl vorgeschlagen werden. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die KVG in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende Kompetenz zur Auswahlempfehlung bezogen auf einzelne Investitionsobjekte durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 6 bis 8 des Gesellschaftsvertrages in entsprechender Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Über die Entscheidungen des Anlegerausschusses erstattet dieser den Gesellschaftern und Anlegern in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlich – Bericht. Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen. Auf den Anlegerausschuss sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Investmentaktiengesellschaft oder über den Beirat einer Investmentkommanditgesellschaft nicht analog anwendbar. Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Fondsgesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind – außer im Falle des Vorsatzes – auf höchstens EUR 50.000 pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen. Bei dauerhafter Amts-

unfähigkeit oder Amtsniederlegung eines Anlegerausschussesmitglieds während laufender Amtsdauer ist eine Ersatzwahl spätestens in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung durchzuführen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Für seine Tätigkeit erhält jedes Anlegerausschussesmitglied eine pauschale Vergütung. Diese beträgt für die Teilnahme an einer Anlegerausschusssitzung EUR 1.000 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Abstimmungsverfahren EUR 200 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro schriftlichem Abstimmungsverfahren. Alle übrigen Aufwendungen sind mit der Pauschalvergütung abgegolten. Der Anlegerausschuss kann die Vergütung innerhalb der dargestellten Höchstbeträge durch einstimmigen Beschluss abweichend auf seine Mitglieder verteilen.

Jeder Anleger kann jederzeit in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin verlangen. Sollte er in einer angemessenen Frist keine Auskunft erhalten, kann er einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen, beispielsweise einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, mit der Einsichtnahme in die Bücher der Fondsgesellschaft beauftragen. Die Auskunftserteilung sowie die Einsichtnahme in Bücher und Schriften darf von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausgeübt werden und hierdurch der Fondsgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

### **7.3.5. Auflösung der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft**

Der ZBI Professional 12 weist eine Laufzeit bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsfrist der Fondsgesellschaft auf. Die Fondslaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen

bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen, das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Durch die (außerordentliche) Kündigung eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzten Gesellschaft aus.

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, scheidet er mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet er nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Fondsgesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Fondsgesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird. Darüber hinaus kann ein Investor aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Ein Anleger kann aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er nicht oder nicht fristgerecht seiner Einzahlungsverpflichtung nachkommt. Er erhält sodann lediglich die von ihm geleistete Nominalanlage zurück, nicht jedoch den Ausgabeaufschlag.

Ein unmittelbares Ausscheiden eines Gesellschafters unter Zahlung eines entsprechenden Auseinandersetzungsguthabens erfolgt auch dann, wenn seinerseits eine US-amerikanische Steuerpflichtigkeit begründet wird. Nach der entsprechenden Regelung des Gesellschaftsvertrages ist der Gesellschafter verpflichtet, eine diesbezügliche Änderung seiner persönlichen Verhältnisse der KVG unverzüglich mitzuteilen.

Die vorstehend dargestellten Regelungen finden auch im Falle der mittelbaren Beteiligung Anwendung. In diesem Fall scheidet die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den jeweiligen Treugeber hält.

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters in die Fondsgesellschaft entscheidet.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld. Die Abfindung beläuft sich beim Ausscheiden auf den Buchwert der Beteiligung zum 31. 12. des vorangegangenen Geschäftsjahres, höchstens aber den Betrag der von ihm geleisteten Einlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes. Das Abfindungsguthaben ist vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Anlegers in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Sollte aufgrund der Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsguthabens nicht möglich sein, ist der Anspruch in drei gleichen, zum Ende des Geschäftsjahres fälligen Jahresraten, die erste zum Ende des auf die vorstehend genannte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres fällig. Eine Verzinsung sowie eine Sicherheitsleistung sind nicht geschuldet. Mehrere fällige Abwicklungsansprüche sind gleich zu behandeln. Ergibt sich eine Zahllast des Ausscheidenden, muss dieser den offenen Betrag bis zum Höchstbetrag seiner Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsführung an die Fondsgesellschaft leisten. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p. a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen. Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugebers richtet sich ausschließlich gegen die Fondsgesellschaft und kann nicht gegenüber der Treuhänderin geltend gemacht werden.

### **7.3.6. Ergebnisverteilung, Entnahmen**

Am Ergebnis der Fondsgesellschaft sind die Investoren im Hinblick auf unterschiedliche Beitrittszeitpunkte zunächst durch eine rechnerische Verzinsung ihrer Kapitalkonten I und II in Höhe von 5 % p. a. beteiligt. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Anleger gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Fondsgesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich auf den Verlustvortragskonten der Anleger gebucht. Die Verzinsung berechnet sich jeweils beginnend ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Ein darüber hinausgehendes Ergebnis der Fondsgesellschaft wird auf die Investoren im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitalkonten I zueinander verteilt. Die Verteilung des Jahresergebnisses ergibt sich aus den entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel 16.2., „Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte

Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“). Verluste werden den einzelnen Investoren so zugerechnet, dass ein Gleichstand der Ergebniszuweisung des Rumpfgeschäftsjahres und der folgenden Geschäftsjahre herbeigeführt wird.

Über die Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die KVG. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Investoren ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Fondsverwaltung als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsverwaltung. Sie wird der Geschäftsführung hierüber zu jeder Zeit auf Anfrage Auskunft erteilen.

### **7.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, u. a.**

Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger, der Treuhandkommanditistin und der Fondsgesellschaft sowie der KVG findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort ist, soweit eine vertragliche Regelung diesbezüglich gesetzlich zulässig ist, Erlangen. Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der

Deutschen Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt / Main

Telefon: +49 (0) 69 95 66-32 32  
Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01  
schlichtung@bundesbank.de

erhältlich. Betreffend den Gerichtsstand finden die vertraglichen bzw. gesetzlichen Regelungen Anwendung. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung sowie nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. Insolvenzordnung.

Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem KAGB existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

- Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich seinem Schlichtungsverfahren angeschlossenen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen finden Sie auf der Internetseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.
- Die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen können Sie auf der Homepage der Ombudsstelle abrufen.
- Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter. Die ZBI Fondsmanagement AG sowie die von ihr verwalteten Alternativen Investmentvermögen haben sich der Schlichtungsstelle des BVI angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das KAGB die Schlichtungsstelle des BVI zuständig. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle unter nachfolgenden Kontaktdaten einzureichen:

**Büro der Ombudsstelle des BVI**

Bundesverband Investment und Asset Management e. V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: (030) 644 90 46-0  
Telefax: (030) 644 90 46-29  
info@ombudsstelle-investmentfonds.de  
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

1. Sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen haben,
2. Sie keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat oder mutwillig erschien,
3. die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Verbraucherschlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und
4. Sie keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben.

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Verfahrensordnung für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten im Bereich des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) entnommen werden.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail-Adresse angegeben werden: [info@zbi-kvg.de](mailto:info@zbi-kvg.de).

Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

**7.4. Übertragung von Beteiligungen, Erbfolge**

Die Veräußerung einer Beteiligung ist grundsätzlich nur zum 31. 12., 24 Uhr, eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil durch Abtretung übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Abtretung oder sonstige Verfügung einschließlich der Verpfändung des Geschäftsanteils bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG und, soweit es sich um eine treuhänderische Beteiligung handelt, der Treuhänderin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Gesellschafter.

Eine Abtretung, sonstige Verfügung oder Belastung von Teilen des Gesellschaftsanteiles ist nur möglich, wenn sowohl die verbleibende als auch die übertragene Beteiligung mindestens EUR 10.000 beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der

Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Dies gilt auch, wenn das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhänderin und einem Treugeberkommanditisten, gleich aus welchem Grunde, endet und die Treuhänderin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet ist, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeberkommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen.

Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter stellt die Fondsgesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuer Mehraufwand, frei. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragen, die der Fondsgesellschaft durch Dritte im Einzelfall in Rechnung gestellt werden, haften im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhänderin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber und der Treuhänderin abzuschließenden Treuhandvertrag möglich. Für die der Treuhänderin in diesem Zusammenhang von Dritten in Rechnung gestellten Kosten gilt vorstehender Absatz gleichermaßen.

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Fondsgesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheines oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Fondsgesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter / Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von EUR 10.000 aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen. Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und / oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

## **7.5. Die Immobilien-Gesellschaften**

Zur Durchführung der Investitionen wird sich der ZBI Professional 12 an Immobilien-Gesellschaften beteiligen. Alleiniger Kommanditist der Objektpersonengesellschaft bzw. alleiniger Gesellschafter der Objektkapitalgesellschaft ist in der Regel die Fondsgesellschaft, die insoweit auch die Mehrheit in der Immobilien-Gesellschaft und damit die dortige Entscheidungsbefugnis innehat. Die entsprechenden Geschäftsführungsbefugnisse werden grundsätzlich auf vertraglicher Basis auf die KVG übertragen, um dergestalt entsprechende Durchgriffsrechte der Fondsverwaltung auf die Vermögensgegenstände des AIF zu sichern.

Die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Objektpersonengesellschaft und der Geschäftsführung wird grundsätzlich die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, d. h. die persönlich haftende Gesellschafterin des ZBI Professional 12, übernehmen. Die Geschäftsführung bei den Objektkapitalgesellschaften wird durch die Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH ausgeübt.

#### **7.6. Einschränkungen der Handelbarkeit von Anteilen**

Für geschlossene Investmentvermögen, wie den ZBI Professional 12, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann (mangelnde Fungibilität).

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG, bei einer treuhänderischen Beteiligung mit zusätzlicher Zustimmung der Treuhänderin, verfügt werden. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen.

#### **7.7. Wichtige Hinweise**

Der ZBI Professional 12 ist nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Auch werden seine Anteile nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des ZBI Professional 12 dürfen daher weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

Bei US-Personen handelt es sich sowohl um Staatsangehörige der USA sowie Personen, die dort ihren Wohnsitz haben und / oder dort steuerpflichtig sind, wie auch Personen und Kapitalgesellschaften, die gemäß den Gesetzen der Vereinigten Staaten bzw. eines US-Bundesstaates, einschließlich deren Hoheitsgebieten und Liegenschaften oder anderen, ihrer Gerichtsbarkeit unterstehenden Gebieten, gegründet wurden.

# 8

ANGABEN

BEZÜGLICH DER KOSTEN

# 8 ANGABEN BEZÜGLICH DER KOSTEN

Der Anleger hat bei Zeichnung seiner Beteiligung (unmittelbar) den Ausgabepreis, bestehend aus der Summe der von ihm gezeichneten Kommanditeinlage und des darauf zu leistenden Ausgabeaufschlags (Agio), zu erbringen („**Ausgabepreis**“).

Der Fondsgesellschaft fallen daneben weitere Kosten an, welche die Ertragschancen des Anlegers verringern. Diese können nach Kosten, die zu Beginn der Fondslaufzeit und damit noch während der Zeichnungsphase („**Initialkosten**“) und Kosten, die fortlaufend während der Fondslaufzeit anfallen („**Laufende Kosten**“), differenziert werden.

Eine konsolidierte Kostendarstellung ist auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft wiederzufinden (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“). Zum besseren Verständnis werden diese Positionen im Nachfolgenden erläutert.

Sofern hierbei auf die „**Bemessungsgrundlage**“ als Bezugsgröße referenziert wird, ist damit gemäß der Festlegung in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)“, § 7 Ziffer 2) der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gemeint. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die hier abgebildete Kostendarstellung entspricht den Vorgaben des KAGB und der im Zeitpunkt der Prospekterstellung bestehenden Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden betreffend die Auflage und Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG. Vergleichbare Informationen erhalten Anleger auch durch ihre Vertriebe vor Ort. Die insoweit zur Verfügung zu stellenden Angaben bezüglich der Kosten können von der vorliegenden Darstellung abweichen. Hintergrund dessen ist, dass für die Vertriebe andere aufsichtsrechtliche Vorgaben gelten, die beispielsweise die Berechnung einer laufenden Kostenquote auch unter Berücksichtigung der Transaktionskosten vorsehen. Bitte wenden Sie sich bei weiterem Informationsbedarf im Einzelfall an Ihren Anlageberater oder -vermittler.

## 8.1. **Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage. Sofern es während der Fondslaufzeit zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag. Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft während der Beitrittsphase einmalig anfallende Initialkosten in Höhe von bis zu 10,98 % der Kommanditeinlagen (Initialkosten bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag entspricht 100 %) belastet. Darin enthalten sind die nachfolgend aufgeführten Kostenpositionen (vergleiche hierzu auch nähergehende Darstellung im Kapitel 11., „Beratung und Auslagerung“):

- Für die Vergütung von mit der Eigenkapitalbeschaffung zu beauftragenden Personen oder Gesellschaften wurde ausschließlich für den Zeitraum der Zeichnungsphase ein Betrag in Höhe von bis zu 7 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals kalkuliert.

- Für die im Vorfeld und während der Zeichnungsphase zu erbringenden Tätigkeiten erhalten die KVG und Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 3,98 % des Kommanditkapitals (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese anfällt). Diese Position beinhaltet insbesondere Aufwendung für Marketingtätigkeiten (1,79 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer), Fondskonzeption (1,0 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie Unterstützung der Eigenkapitaleinwerbung von an der Platzierung beteiligten Vertriebsunternehmen (1,19 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,21 % des Ausgabepreises.

Diese Quote beinhaltet die o. g. Kostenpositionen inkl. Ausgabeaufschlag bezogen auf den Ausgabepreis, wie vorstehend definiert (Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag entspricht 105 %).

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttoerträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 8.2. Laufende Kosten

Die KVG, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft erhalten in Summe eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese anfällt) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2019 beträgt die Summe aller laufenden Vergütungen jedoch mindestens EUR 347.600 p. a., vom 01. 01. 2020 bis zum 31. 12. 2021 (maximal jedoch für einen Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsaufgabe) mindestens EUR 300.000 p. a. Ab der Liquidationseröffnung steigt die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft jährlich

auf bis zu 4,20 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese anfällt) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG erhält für die Wahrnehmung aller im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung stehenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,75 % p. a. der Bemessungsgrundlage (vgl. zu den näheren Einzelheiten der Vergütungsstruktur der KVG auch Kapitel 2.4., „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft“), von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2021, maximal jedoch für einen Zeitraum von 36 Monaten, jedoch mindestens EUR 300.000 p. a. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4 % der Bemessungsgrundlage. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen NIW auszugleichen.

Die geschäftsführende Komplementärin, die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, erhält eine Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,03 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,17 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2019 beträgt die Vergütung der Treuhandkommanditistin jedoch mindestens EUR 47.600 p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaft auf den

NIW des AIF aus. Dazu gehören u. a. Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen (jeweils EUR 1.800 p. a. pro Gesellschaft exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Neben diesen vorstehend dargestellten Kostenpositionen hat die Fondsgesellschaft während der Fondslaufzeit die Kosten der Verwahrstelle zu tragen. Diese belaufen sich auf maximal 0,19 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis 31. 12. 2019 sowie ab Liquidationseröffnung beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 11.900 p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Vergütung der Verwahrstelle ist entsprechend der vertraglichen Regelungen des Verwahrstellenvertrages auf einen jährlichen Maximalbetrag in Höhe von EUR 145.000 (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) begrenzt.

Die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin und die Verwahrstelle sind berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen NIW auszugleichen.

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit diese anfallen. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) in der Rechtssache C-595/13 wurde § 4 Nr. 8 lit. h) UStG zum 01. 01. 2018 dahingehend geändert, dass nun auch die Verwaltung geschlossener Vehikel wie die Fondsgesellschaft erfasst sein sollten. Die Neuregelung hat zur Folge, dass viele der an den ZBI Professional 12 erbrachten Leistungen der Umsatzsteuerbefreiung gem. § 4 Nr. 8 lit. h) UStG unterfallen sollten. Die Steuerbefreiung sollte sich dabei aber nicht auf an den ZBI Professional 12 erbrachte Leistungen erstrecken, soweit die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilie der Erhaltung und Vermehrung

des angelegten Kapitals dient. Soweit wider Erwarten von den zuständigen Finanzbehörden eine Umsatzsteuerpflicht hinsichtlich bestimmter Leistungen vertreten wird, die auf Basis einer Umsatzsteuerfreiheit kalkuliert wurden, kann dies unter Berücksichtigung von § 7 Ziffer 3 lit. a.) der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu einer (nachträglichen) Erhöhung der entsprechenden Gebührensätze führen.

Daneben gehen weitere, im Nachfolgenden dargestellte Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft. Es handelt sich dabei sowohl um unmittelbar von der Fondsgesellschaft zu tragende Kosten wie auch Aufwendungen dergestalt, dass diese mittelbar über die erworbenen Immobilien-Gesellschaften anfallen. Letztgenannte Kosten gehen unmittelbar in die Rechnungslegung der Immobilien-Gesellschaften ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich unmittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;

- ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Aufwendungen, die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Neben diesen vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft bzw. den Immobilien-Gesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten einschließlich der Kosten für die technische und kaufmännische Begutachtung der Vermögensgegenstände sowie Kosten für Ankaufs- und Verkaufsmakler belastet („**Transaktionskosten**“). 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 können der Fondsgesellschaft bzw. den Immobilien-Gesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Immobilien-Gesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaften auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen jedweder Art.

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil 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 zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 5 % p. a., jeweils berechnet ab dem vierten auf die 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 NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 8.3. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Die Treuhandkommanditistin erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen, keine zusätzliche Vergütung. Der Anleger hat jedoch 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 KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % seines Anteilwertes, verlangen.

### 8.4. Angaben zur Gesamtkostenquote

Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft zum einen die in vorstehendem Kapitel 8.1., „Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag“, aufgeführten unmittelbaren wie mittelbaren Kosten zu tragen. Zum anderen entstehen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mittelbare Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Die insoweit bestehenden Positionen sind abschließend in vorstehenden Kapiteln 8.2 und 8.3 aufgeführt.

Anhand der von dem Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (siehe Kapitel 8.2., „Laufende Kosten“) ist im Verhältnis zum durchschnittlichen NIW des jeweiligen Jahres eine Gesamtkostenquote zu bilden. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Soweit Pauschalgebühren erhoben werden (was vorliegend nicht der Fall ist), sind diese zu berücksichtigen. Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann auf Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote getätigt werden. Die dieser Berechnung zugrunde liegenden konkreten Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Verwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht entnommen werden. Die nachfolgend aufgeführte prognostizierte Gesamtkostenquote wurde auf Basis der Bemessungsgrundlage für das erste Jahr nach Abschluss der regulären Platzierungsphase (mithin für das Jahr 2020) ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes kann, da die Laufzeit der Fondsgesellschaft erst mit Start der Zeichnungsphase nach Erteilung der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin zu laufen beginnt, die Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen. Dieser Schätzung zugrunde gelegt wird eine Fondskalkulation der Fondsgesellschaft, die einerseits auf der Annahme basiert, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie avisiert eingeworben und zusammen mit dem entsprechenden Fremdkapital zu Investitionszwecken genutzt werden kann; daneben liegen dieser Fondskalkulation im Rahmen der Mittelverwendung umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde, die die im Kapitel 8.2., „Laufende Kosten“, abgebildeten Kostenpositionen wiedergeben.

Auf Basis dieser Daten beläuft sich die (geschätzte) Gesamtkostenquote für das erste volle Geschäftsjahr nach Ende der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft im Verhältnis zum NIW auf maximal 2,23 % p. a. („**Gesamtkostenquote**“).

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten, die Fremdkapitalkosten, die im Rahmen der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehenden Bewirtschaftungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung sind in der dargestellten Gesamtkostenquote nicht berücksichtigt.

Dem Jahresbericht der Fondsgesellschaft können im Nachhinein die Einzelheiten der tatsächlich entstandenen Kosten entnommen werden.

## Investitions- und Finanzierungsplan des AIF (Prognose)

MITTELHERKUNFT	EURO	IN % DER GESAMTINVESTITION
1. Kommanditkapital	80.000.000 €	95,24 %
2. Ausgabeaufschlag	4.000.000 €	4,76 %
<b>3. Summe Mittelherkunft</b>	<b>84.000.000 €</b>	<b>100,00%*</b>

MITTELVERWENDUNG	EURO	IN % DER GESAMTINVESTITION
<b>I. Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen</b>		
4. Beteiligungskapital Objekt KG	37.566.667 €	44,72 %
5. Beteiligungskapital Handels GmbH	30.053.333 €	35,78 %
<b>6. ZWISCHENSUMME</b>	<b>67.620.000 €</b>	<b>80,50 %</b>
<b>II. Fondsabhängige Kosten</b>		
7. Eigenkapitalbeschaffung	5.600.000 €	6,67 %
8. Ausgabeaufschlag	4.000.000 €	4,76 %
9. Marketinggebühren (brutto)	1.428.000 €	1,70 %
10. Konzeptionsgebühren (brutto)	800.000 €	0,95 %
11. Organisation der EK-Einwerbung (brutto)	952.000 €	1,13 %
<b>12. ZWISCHENSUMME</b>	<b>12.780.000 €</b>	<b>15,21 %</b>
<b>III. Startkapital</b>	<b>3.600.000 €</b>	<b>4,29 %</b>
<b>13. SUMME MITTELVERWENDUNG (GESAMTINVESTITION)</b>	<b>84.000.000 €</b>	<b>100 %*</b>
<b>14. Initialkosten inkl. Ausgabeaufschlag</b>		<b>15,21 %*</b>

\* Hinweis: Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen gerundet, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

### 8.5. Angaben zum Nettoinventarwert (NIW) der Fondsgesellschaft

Der NIW der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften ist die der Fondsgesellschaft zustehende Gegenleistung im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. Für die Immobilien ist der zum Bilanzstichtag ermittelte Verkehrswert anzusetzen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselben als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

Der jüngste NIW der Fondsgesellschaft gemäß § 297 Absatz 2 KAGB beträgt EUR 10.000 (Stand: 01. 04. 2019). Das zur Ermittlung des NIW herangezogene Kommandit-anlagevermögen der Fondsgesellschaft soll während der Beitritts- und der nachfolgenden Investitionsphase erst schrittweise aufgebaut werden.

Der vorstehend ausgewiesene NIW berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 10.000, welche für die Ermittlung des NIW wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt wird sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten und bereits eingegangene Verbindlichkeiten. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Die Aussagekraft des angegebenen NIW ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt, da dieser ermittelt wurde, bevor Anleger ihre Einzahlungen geleistet haben. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der NIW Veränderungen.

Der NIW der Fondsgesellschaft wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Internetseite der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der NIW der Fondsgesellschaft auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Internetseite der KVG mitzuteilen.

# 9

## ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

# 9 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentvermögens bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zu Aussetzungen der Auszahlungen kommen. Im Rahmen der vorzunehmenden Auszahlung von Erträgen werden nachfolgend aufgeführte prozentuale Auszahlungsbeträge prognostiziert:

## **Prognostizierte Auszahlungen:**

3,0 %	p. a. bis zum 31. 12. 2020,
3,5 %	p. a. bis zum 31. 12. 2021,
4,0 %	p. a. bis zum 31. 12. 2022,
4,25 %	p. a. bis zum 31. 12. 2025,
4,5 %	p. a. bis zum 31. 12. 2026,
5,0 %	p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Auszahlungsberechtigung eines Anlegers ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten beginnt und bei Berechnung der dem Anleger auszuzahlenden Beträge die ersten drei Monate nach Einzahlung der Einlage unberücksichtigt bleiben.

Eine Thesaurierung der Erträge ist nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Dies gilt gleichermaßen für eine Auszahlung von Veräußerungsgewinnen.

# 10

## ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

# 10 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

## 10.1. Vorbemerkung

Die folgende Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an dem Investmentvermögen geht davon aus, dass die Anleger Privatpersonen sind, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Soweit die Beteiligung von juristischen Personen gehalten wird, kommt es zu einer abweichenden Besteuerung. Die im Weiteren dargestellten Besteuerungsaspekte beschränken sich auf die für die Anleger sowie die Beteiligungsgesellschaft wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Es wird jedem Anleger dringend empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgende Darstellung nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Anlegers ersetzen kann. Interessierte an einer Beteiligung sollten ihren Steuerberater zu den individuellen steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder der Vererbung der Beteiligungen konsultieren. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Anlegers in ausreichender Weise berücksichtigt werden.

## 10.2. Allgemein

Der Anleger beteiligt sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an dem ZBI Professional 12. Sämtliche steuerlichen Ausführungen gelten insofern (auch) für treuhänderisch beteiligte Gesellschafter, da der Treuhandvertrag die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen (vgl. BMF vom 1. 9. 1994, IV B 3-S 2253a-15 / 94, BStBl I 1994, 604 und BFH vom 24. 11. 2009, I R 12 / 09, BStBl II 2010, 590) bei der Einkommensteuer wie folgt beachtet:

- Der vorgeschlagene Treuhandvertrag schließt individuelle Verhandlungen über die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses grundsätzlich nicht aus. Das Treuhandverhältnis ist jederzeit durch Umwandlung in eine Direktkommanditbeteiligung kündbar bzw. kann ohne erhebliche wirtschaftliche Nachteile beendet werden. Der Treugeber kann jederzeit über das Treugut frei verfügen. Einwände gegen einen Erwerber bzw. Rechtsnachfolger des Treugebers sind nur aus wichtigem Grund möglich.
- Den Treugebern stehen dieselben Mitwirkungs- und Kontrollrechte wie einem unmittelbar beteiligten Gesellschafter zu. Sie entfalten damit Mitunternehmerinitiative. Weisungen des Treugebers sind, ungeachtet der gegebenenfalls anders lautenden Weisungen anderer Treugeber, in jedem Fall durch die Treuhänderin zu beachten und umzusetzen.
- Die Treuhänderin ist auf fremde Rechnung und Gefahr tätig, da die Einnahmen ausschließlich dem Treugeber zustehen und dieser alle im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvermögen stehenden Aufwendungen zu tragen hat.

Nach Ansicht der KVG sollte somit der Treuhandvertrag mit seinen umfangreichen Entscheidungs- und Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung erfüllen.

### 10.3. Einkunftsart

Das seit dem 01.01.2018 geltende neue Investmentsteuergesetz sollte nicht anwendbar sein, da Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft grundsätzlich von dessen Anwendungsbereich ausgeschlossen sind (§ 1 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG).

Der ZBI Professional 12 verwaltet, ausweislich des Unternehmensgegenstands und der beabsichtigten Tätigkeit, ausschließlich eigenes Vermögen. Er ist jedoch aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur, bei der ausschließlich die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH als Komplementärin zur Geschäftsführung befugt ist, gemäß § 15 Absatz 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) gewerblich geprägt. Sämtliche Einnahmen, wie auch zum Beispiel die Einnahmen aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsrücklage, der Darlehensgewährung an Objektpersonen oder Objektkapitalgesellschaften oder Dividenden aus einer als Kapitalgesellschaft strukturierten Handelsgesellschaft, stellen aufgrund dieser gewerblichen Prägung Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die Fondsgesellschaft wird sich an verschiedenen Objektpersonengesellschaften beteiligen. Diese Immobilien-Gesellschaften erwerben und verwalten mittelbar für den ZBI Professional 12 Immobilien. Darüber hinaus wird sich der ZBI Professional 12 auch an verschiedenen Objektkapitalgesellschaften beteiligen, um Chancen nutzen zu können, die sich aus dem kurzfristigen Weiterverkauf von Immobilien ergeben können.

### 10.4. Transparenz von Personengesellschaften

Der Gesellschaftsvertrag bzw. bei Treugeberkommanditisten der Treuhandvertrag in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag gewährt jene Stimm-, Mitsprache- und Kontrollrechte, die einem Kommanditisten nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) zustehen. Die Anleger sind damit steuerlich als Mitunternehmer anzusehen, denen somit die Einkünfte zuzurechnen sind. Die einzelnen Anleger erzielen danach Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 2

EStG. Der ZBI Professional 12 selbst sowie die Objektpersonengesellschaften sind einkommensteuerrechtlich keine selbstständigen Steuersubjekte. Es handelt sich vielmehr einkommensteuerrechtlich um sogenannte transparente Gesellschaften.

Die steuerlichen Ergebnisse werden auf Ebene der Gesellschaft und gegenüber dem Betriebsstättenfinanzamt im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erklärt. Von dort aus werden die auf den Anleger entfallenden steuerlich relevanten Ergebnisse entsprechend seiner Beteiligungsquote an dem ZBI Professional 12 an das jeweilige Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Die Fondsgesellschaft ist aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften zur Führung von Büchern und Erstellung von Abschlüssen verpflichtet. Der steuerliche Gewinn ergibt sich durch Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Absatz 1 i. V. m. § 5 Absatz 1 EStG und – im Falle der Objektkapitalgesellschaften – i. V. m. § 8 Absatz 1 Satz 1 KStG.

Auszahlungen des ZBI Professional 12 an die Anleger erfolgen in Form von Entnahmen bzw. „Gewinnauszahlungen“ nach entsprechender Entscheidung der Fondsverwaltung (vgl. § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Sie sind steuerlich neutral und lösen keine zusätzliche Belastung mit Einkommensteuer aus. Die Auszahlungen unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

### 10.5. Beteiligung an der Objektkapitalgesellschaft

Anders als bei transparenten Personengesellschaften ist die Objektkapitalgesellschaft ein selbstständiges Steuersubjekt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Zu diesem Zweck ermittelt die Objektkapitalgesellschaft ihren Gewinn und daraus abgeleitet ihr körperschaftsteuerliches Einkommen. Hierauf fällt Körperschaftsteuer in Höhe von derzeit 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5 % der festgesetzten Körperschaftsteuer an. Zudem unterliegt die Objektkapitalgesellschaft dem Grunde nach der Gewerbesteuer. Ausgehend von dem zu ermittelnden

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Gewerbeertrag ergibt sich der Gewerbesteuermessbetrag (3,5 % des auf volle hundert Euro abgerundeten Gewerbeertrages), auf den dann der Gewerbesteuerhebesatz der Sitzgemeinde der jeweiligen Gesellschaft anzuwenden ist. Der Gewerbeertrag ist auf Basis des steuerlichen Gewinns der jeweiligen Gesellschaft und unter Berücksichtigung der Hinzurechnungen und Kürzungen nach §§ 8 und 9 Gewerbesteuergesetz (GewStG) zu ermitteln. Bei der Objektkapitalgesellschaft anfallende Gewerbesteuer ist für den ZBI Professional 12 bzw. deren Gesellschafter nicht gemäß § 35 EStG bei der Einkommensteuer auf gewerbliche Einkünfte anrechenbar. Soweit sich auf Ebene der Objektkapitalgesellschaft in einzelnen Geschäftsjahren negative Ergebnisse ergeben, mindern diese nicht das Ergebnis des ZBI Professional 12, sondern sind innerhalb der Objektkapitalgesellschaft im Wege des Verlustabzugs nach § 10d EStG zurück- bzw. vorzutragen und mit späteren positiven Ergebnissen der Gesellschaft auszugleichen. Dividendenausschüttungen seitens der Objektkapitalgesellschaft und Gewinne aus deren Veräußerung unterliegen hingegen dem Teileinkünfteverfahren. Dies bedeutet, dass die bereits auf der Ebene der Objektkapitalgesellschaft mit Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls mit Gewerbesteuer belasteten Gewinne in Höhe eines hiernach verbleibenden Betrages im Falle ihrer Auszahlung auf Ebene der Anleger in Höhe von 60 % der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag unterliegen. Die auf Ebene der Objektkapitalgesellschaft einzubehaltende Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5 % der Kapitalertragsteuer der Dividende wird bei unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegern auf deren persönliche Einkommensteuer angerechnet.

Bei ausländischen, gegebenenfalls beschränkt steuerpflichtigen Anlegern ist die jeweilige Bestimmung des Doppelbesteuerungsabkommens mit dem betreffenden Wohnsitzstaat des Anlegers maßgeblich. Eine individuelle Beratung durch den persönlichen Steuerberater wird bei Anlegern mit erstem Wohnsitz im Ausland (gegebenenfalls beschränkt steuerpflichtig in Deutschland) aufgrund unterschiedlicher Regelungen im jeweiligen

ausländischen Staat und im jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen dringend empfohlen. Für Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an der Objektkapitalgesellschaft ist grundsätzlich ebenfalls das Teileinkünfteverfahren anzuwenden. Die im Zusammenhang mit der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft stehenden Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten sind bei Anwendung des Teileinkünfteverfahrens nur in Höhe von 60 % steuerlich zu berücksichtigen.

### 10.6. Gewinn- bzw. Einkünfteerzielungsabsicht

Die Anerkennung einer steuerlich relevanten Betätigung mit (anfänglich) negativen steuerlichen Ergebnissen erfordert eine Darlegung der sogenannten Einkünfteerzielungsabsicht. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu den sogenannten Verlustzuweisungsgesellschaften bejaht die Finanzverwaltung nur dann das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht, wenn bei Gründung der Gesellschaft oder bei Beitritt der Gesellschafter die Absicht zur Erzielung eines Totalgewinns, sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers, vorgelegen hat. Andernfalls würde eine steuerlich nicht relevante Tätigkeit (sogenannte „Liebhäberei“) vorliegen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 8. 10. 2004, IV C3S2253-91 / 04, BStBl I 2004, 933) vom 08. 10. 2004, allerdings dort ergangen für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, ist bei der Prognosebetrachtung für das Totalgewinnstreben grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, soweit nicht andere Tatbestände dafür sprechen, dass die Beteiligung bzw. die Immobilien weniger als 30 Jahre gehalten werden. Da dies die restriktive Sicht der Finanzverwaltung widerspiegelt, wird als Betrachtungszeitraum für die Ermittlung eines steuerpflichtigen Totalgewinnes nur die avisierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von sechs Jahren in der Planprognose unterstellt. In diesem Zeitraum wird in der Planprognose des ZBI Professional 12 ein steuerpflichtiger Totalüberschuss am Ende des Betrachtungszeitraums erzielt. Bei der Frage, ob auch auf Ebene des jeweiligen

Gesellschafter eine Totalgewinnerzielungsabsicht vorliegt, sind die beim jeweiligen Anleger entstehenden Sonderbetriebsausgaben (z. B. Darlehenszinsen, Disagio einer individuellen Anteilsfinanzierung etc.) und die beabsichtigte Dauer seiner Beteiligung an dem ZBI Professional 12 zu berücksichtigen. Sollte sich zum Beispiel durch die Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der Einlage oder durch andere Sonderbetriebsausgaben ein negatives Totalergebnis auf Ebene des Gesellschafter ergeben, kann die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsergebnisse für diesen Anleger im Einzelfall entfallen. Im Falle einer beabsichtigten Finanzierung der Beteiligung an dem ZBI Professional 12 und / oder bei weiteren umfangreichen Sonderbetriebsausgaben sollten die konkreten steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen Steuerberater unter Zugrundelegung einer individualisierten Wirtschaftlichkeitsprognose für den Anleger besprochen werden.

### **10.7. Verfahrensrecht**

Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die auf Ebene einer Personengesellschaft (hier ZBI Professional 12) erzielt werden, sind gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2a AO gesondert und einheitlich festzustellen. Zuständig für die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte ist das Finanzamt, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung befindet. Der endgültigen Feststellung der Einkünfte geht regelmäßig eine steuerliche Außenprüfung (Betriebsprüfung) voraus. Der Feststellungsbescheid für den ZBI Professional 12 ist Grundlagenbescheid für die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteueranlagung der Gesellschafter (§ 182 Absatz 1 AO) mit der Folge, dass die Wohnsitzfinanzämter / Betriebsstättenfinanzämter der Gesellschafter an die amtsintern mitgeteilten anteiligen Einkünfte aus Gewerbebetrieb gebunden sind. Soweit bei der Anlage von liquiden Mitteln der Gesellschaft bzw. bei Dividenden der Objektkapitalgesellschaft Kapitalertragsteuer bzw. Solidaritätszuschlag einbehalten und unmittelbar an das Finanzamt abgeführt wird, werden die insgesamt in einem Kalenderjahr einbehaltenen Steuern im Rahmen der

gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte ermittelt und anteilig entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote auf die einzelnen Gesellschafter verteilt. Die sogenannten anrechenbaren Steuern finden dann bei der persönlichen Steuererklärung des Anlegers Berücksichtigung, so dass diese auf die persönliche Steuerlast angerechnet werden. Sollten Feststellungsbescheide, beispielsweise aufgrund steuerlicher Außenprüfungen geändert werden, sind gegebenenfalls bereits ergangene Einkommensteuerbescheide / Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter ungeachtet einer bereits gegebenen Bestandskraft gemäß § 175 Absatz 1 Nr. 1 AO von Amts wegen zu ändern.

Soweit der sofortige Betriebsausgabenabzug im Rechtsbehelfsverfahren durchgesetzt werden muss, kann eine vorläufige Anerkennung im Wege der Aussetzung der Vollziehung gemäß § 361 AO erreicht werden, sofern ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes bestehen. Eine gegebenenfalls auch anteilige Aussetzung der Vollziehung des Feststellungsbescheides als Grundlagenbescheid hat zur Folge, dass die Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter als Folgebescheide ebenfalls von der Vollziehung auszusetzen sind, so dass der ausgesetzte Einkommensteuer- / Körperschaftsteuerbetrag regelmäßig erst nach Beendigung des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt werden muss.

Sofern das Rechtsbehelfsverfahren allerdings nicht mit Erfolg abgeschlossen wird, ist die ausgesetzte Steuer nachzuzahlen und gemäß § 237 i. V. m. § 233a AO ab dem Tag der Aussetzung mit 0,5 % pro Monat für jeden vollen Monat zu verzinsen.

Die voraussichtlichen steuerlichen Ergebnisse werden den Anlegern für Zwecke der Fertigung der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung jeweils durch die Treuhänderin mitgeteilt. Die persönliche Steuererklärung kann unabhängig von der Mitteilung über die Höhe der steuerlichen Werte aus der Beteiligung abgegeben werden, da die Werte amtsintern mitgeteilt

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

werden. Es genügt bei der Anlage G zur Einkommensteuererklärung den Namen und die Steuernummer der Fondsgesellschaft anzuführen.

### 10.8. Investitions- bzw. Erwerbsphase

Gegenstand der Fondsgesellschaft ZBI Professional 12 ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften. Die Gesellschaft erzielt hierbei jedoch wegen der gewerblichen Prägung gemäß § 15 Absatz 3 Nr. 2 EStG gewerbliche Einkünfte.

#### Steuerliche Behandlung der investitions- und fondsbedingten Nebenkosten

Die KVG geht davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gemäß dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Die bisherige ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach sog. Fondsetablierungskosten bei modellhaften Gestaltungen des Fonds als Anschaffungs(-neben)kosten zu aktivieren waren (vgl. z. B. BFH-Urteile vom 14. April 2011 IV R 8/10, BFHE 233, 226, BStBl. II 2011, 709; IV R 15/09, BFHE 233, 206, BStBl. II 2011, 706; IV R 50/08; IV R 36/08; vom 28. Juni 2001 IV R 40/97, BFHE 196, 77, BStBl. II 2001, 717), kann seit Inkrafttreten des § 15b EStG keine Anwendung mehr finden. Der Gesetzgeber hat mit Einfügung des § 15b EStG durch Art 1. Nr. 4 des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 (BGBl. I 2005, 3683) vielmehr eine eigene Regelung für die vorliegenden Gestaltungen getroffen. Dabei erkennt der Gesetzgeber entsprechende modellhafte Gestaltungen grundsätzlich an und lässt den sofortigen Betriebsausgabenabzug von Fondsetablierungskosten in den Grenzen des § 15b Abs. 1 und Abs. 3 EStG zu.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass derzeit unklar ist, ob die Finanzverwaltung sich dieser neuen Rechtsprechung anschließt und die bisherige Verwaltungsauffassung aufgeben wird (BMF vom 20. 10. 2003, IV C 3-S2253a-48 / 03, BStBl. I 2003, 546).

Im Übrigen unterlagen die in Frage kommenden typischen Kosten und Vergütungen der Bewirtschaftungsphase, also nach Beendigung der Investitionsphase nach Übergang von Nutzen und Lasten pro Objekt, schon in der Vergangenheit nicht den Einschränkungen der durch die frühere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs aufgestellten Grundsätzen. Diese Kosten waren und sind somit im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Betriebsausgaben in den jeweiligen Gesellschaften abzugsfähig. Von der Frage, ob Aufwendungen zu aktivieren oder als Betriebsausgaben zu berücksichtigen sind, ist die weitere Frage zu unterscheiden, inwieweit ein sich dabei ergebendes negatives steuerliches Ergebnis mit anderen positiven Einkünften des Anlegers ausgeglichen werden kann, oder ob dieses nach § 15b EStG nur mit späteren Gewinnen aus derselben Beteiligung verrechnet werden kann (vgl. hierzu im übernächsten Absatz, „Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“).

#### Absetzungen für Abnutzungen, Modernisierungsaufwendungen

Die auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten der durch die Objektpersonengesellschaften zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) steuerlich berücksichtigt. Hierzu sind die Anschaffungskosten auf die Restnutzungsdauer von 40 Jahren (Altgebäude hergestellt bis 31. 12. 1924) mit 2,5 % p. a. bzw. in anderen Fällen auf 50 Jahren linear mit 2 % p. a. abzuschreiben. Bei Gewerbeimmobilien, deren Bau nach dem 31. 03. 1985 beantragt wurde, beträgt die jährliche Absetzung für Abnutzung 3 % (§ 7 Absatz 4 EStG). Im Einzelfall können geringere Restnutzungsdauern vorliegen, was zu entsprechend höheren linearen Abschreibungssätzen führt. Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen können, soweit diese nicht zu

einer wesentlichen Verbesserung des Bauwerkes führen und somit nicht den Gebrauchswert deutlich steigern, innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erwerb bis maximal 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudeanteils sofort als Betriebsausgabe berücksichtigt werden (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG). Übersteigen sie die Grenze von 15 %, sind sie insgesamt zu aktivieren.

### **Verlustrückstellungsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG**

Auch bei Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht ist zu prüfen, ob anfänglich auftretende negative Ergebnisanteile aus der Beteiligung beim Anleger sofort steuerlich zu berücksichtigen sind oder ob diese unter die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG fallen. Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“ Verluste, soweit sie in der Anlaufphase mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital der Investition betragen, in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“, d. h. eine Verrechnung der anteilig auf die Gesellschafter entfallenden Verluste mit deren anderen positiven Einkünften im Verlustentstehungsjahr ist nicht möglich. Nachdem der ZBI Professional 12 aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) in der Investitionsphase voraussichtlich Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, wird aller Voraussicht nach die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG eingreifen. Dies hätte zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Überschüssen aus der Beteiligung an dem ZBI Professional 12 verrechnet werden könnten. Die nicht ausgleichsfähigen Verluste würden dann jährlich durch das Betriebsstättenfinanzamt festgestellt und durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch unklar, ob und ggf. inwieweit die Finanzverwaltung das betreffende Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) auch über den entschiedenen Einzelfall hinaus anerkennt. Die Anwendung des § 15b EStG in der vorliegenden Konstellation ist somit nicht vollständig gesichert.

### **Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Diese variiert in einzelnen Bundesländern und beträgt zwischen 3,5 % und 6,5 % des für die Immobilie aufgewendeten Kaufpreises, gegebenenfalls inklusive der Vergütungen für Dienstleistungen bzw. Modernisierungsaufwendungen, insbesondere wenn diese Leistungen durch den Verkäufer erbracht werden und / oder die Gesellschafter keinen wesentlichen Einfluss auf die Auswahl von verschiedenen Dienstleistern haben. Zur Frage, welche konkreten weiteren Kosten zur Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören, existieren umfangreiche und unterschiedliche Rechtsprechungen und Literaturmeinungen. Immer dann, wenn es sich bei separaten Vergütungen lediglich um die Offenlegung von Kalkulationsbestandteilen des Veräußerers handelt und der Erwerber ein vorgefertigtes Vertragsbündel vorfindet, bei dem für den Fall der Abwahl bestimmter Leistungen der Gesamtaufwand dennoch ungemindert zu zahlen ist, wird davon ausgegangen, dass auch diese Aufwendungen, bis hin zum nahezu vollständigen Gesamtaufwand der Investition, zur Bemessungsgrundlage zählen können. Darüber hinaus fällt Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 % der mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren auf einen oder mehrere neue Gesellschafter übergehen. Diese Regelung des § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) gilt nach herrschender Auffassung auch dann, wenn eine Kapitalaufstockung durch neu beitretende Gesellschafter erfolgt. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von dem ZBI Professional 12 direkt oder von den Objektpersonengesellschaften erworbener Grundstücke auch dann Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Platzierung der Anteile an der ZBI Professional 12 mehr als 95 % der Anteile an der ZBI Professional 12 übergehen.

Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 151 des Bewertungsgesetzes („BewG“) in Verbindung mit § 157 Absatz 3 BewG anzusetzen. Der Grundbesitzwert

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

bestimmt sich damit in Abhängigkeit von der Grundstücksart nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist im Fall der Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren (§ 1 Absatz 2a GrEStG) die Personengesellschaft selbst.

Im Übrigen könnte unter Umständen auch Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Absatz 3 GrEStG oder § 1 Absatz 3a GrEStG anfallen, wenn ein Rechtsträger, mittelbar oder unmittelbar, eine 95 %ige (wirtschaftliche) Beteiligung erwirbt.

Derzeit ist nicht auszuschließen, dass es künftig zu einer Neuregelung des Grunderwerbsteuergesetzes kommen kann. Dies könnte insbesondere dazu führen, dass auch der Übergang von weniger als derzeit 95 % der Anteile zum Anfall von Grunderwerbsteuer führt. Zudem könnte sich auch der maßgebliche Betrachtungszeitraum von derzeit fünf Jahren verlängern. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Finanzminister der Bundesländer sich im Rahmen der Finanzministerkonferenz am 29. 11. 2018 darauf geeinigt haben, Gesetzesvorschläge zur Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflicht bei Share Deals zu unterbreiten. Die bislang für Personengesellschaften geltende 95 %-Schwelle soll hierzu auf 90 % herabgesetzt werden. Zudem sollen die im GrEStG vorgesehenen Fünfjahresfristen auf zehn Jahre verlängert werden.

### 10.9. Nutzungs- und Verwaltungsphase

#### Steuerliche Behandlung von Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen der Gesellschafter

Auf der Ebene der Anleger können Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen entstehen. Hierzu gehören alle Kosten, die für die Beteiligung als im Sinne des Betriebsausgabenbegriffs betrieblich notwendig veranlasst angesehen werden, wie z. B. Fremdkapitalzinsen für eine eventuelle Refinanzierung der

Zeichnungssumme oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung. Sonderbetriebseinnahmen sind Einnahmen, die ein Anleger zwar in eigenem Namen erzielt, die jedoch im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen. So z. B. bei Anlagevermittlern, die Vermittlungsprovision für die Vermittlung von Eigenkapital dieses Fonds vereinnahmen und selbst an der Gesellschaft beteiligt sind. Diese Aufwendungen bzw. Einnahmen sind im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Gesellschaft zu berücksichtigen, eine Erfassung im Rahmen der individuellen Steuererklärung des Anlegers ist hingegen nicht möglich.

#### Schuldzinsenabzug

Gegebenenfalls anfallende Schuldzinsen sind nicht als Betriebsausgaben abziehbar, wenn sogenannte Überentnahmen im Sinne des § 4 Absatz 4a EStG getätigt worden sind. Da diese Regelung allerdings nicht bei der Finanzierung von Anlagevermögen anzuwenden ist, dürfte sich insoweit keine Einschränkung des Schuldzinsenabzuges ergeben. Eine weitere Beschränkung des Betriebsausgabenabzuges von Fremdkapitalzinsen resultiert grundsätzlich aus den Bestimmungen des § 4h EStG (sogenannte „Zinsschranke“), die sowohl auf Kapitalgesellschaften als auch auf Personengesellschaften anwendbar sind. Danach dürfen Zinsaufwendungen grundsätzlich nur dann als Betriebsausgaben für Zwecke der Besteuerung in Abzug gebracht werden, wenn sie die Zinserträge zuzüglich 30 % des steuerlichen EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization; d. h. „Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“) nicht übersteigen. Der in einem Veranlagungszeitraum nicht abziehbare Betrag der Zinsaufwendungen kann jedoch vorgetragen werden und erhöht in den Folgejahren die für die Berechnung maßgeblichen Zinsaufwendungen. Bei Aufgabe oder Übertragung des Betriebes geht ein nicht verbrauchter Zinsvortrag unter. Scheidet ein Mitunternehmer aus der Gesellschaft aus, geht der Zinsvortrag anteilig mit der Quote unter, mit der der ausgeschiedene Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt war. Das Abzugsverbot

kommt jedoch nicht zum Tragen, wenn der Betrag der Zinsaufwendungen den Betrag der Zinserträge, soweit er die Zinserträge übersteigt, weniger als EUR 3 Mio. beträgt und / oder der Betrieb nicht oder nur anteilmäßig zu einem Konzern gehört, oder zwar eine Konzernzugehörigkeit besteht, die Eigenkapitalquote des Betriebes aber am Schluss des vorangegangenen Abschlussstichtages gleich hoch oder höher ist als die Eigenkapitalquote des Konzerns. Die Abzugsfähigkeit ist jeweils auf Ebene der einzelnen Immobilien-Gesellschaften zu prüfen.

### **Steuersätze in der Einkommensteuer**

Die Einkommensteuersätze betragen zwischen 14 % und 42 %, ab einem Einkommen von EUR 265.327 (zusammen veranlagte Ehegatten: EUR 530.654) 45 %. Der Grundfreibetrag beträgt seit dem Jahr 2019 EUR 9.168. Daneben wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Nicht berücksichtigt ist bei vorstehenden Prozentsätzen und allen Prognoseberechnungen in diesem Emissionsprospekt die gegebenenfalls anfallende Kirchensteuer.

### **Beteiligung im Betriebsvermögen**

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist im Rahmen der Steuerbilanz der Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten, spiegelbildlich mit dem jeweiligen Kapitalkonto bei dem ZBI Professional 12 zu bilanzieren.

## **Gewerbsteuer**

### **Allgemeines**

Der ZBI Professional 12 sowie die Immobilien-Gesellschaften unterliegen mit ihrem jeweiligen laufenden Gewinn grundsätzlich der Gewerbesteuer und sind insoweit – anders als bei der Einkommensteuer – selbst Steuersubjekt. Ausgehend von dem zu ermittelnden Gewerbeertrag ergibt sich nach Abzug des Freibetrages von EUR 24.500 (dieser gilt nicht für die Objektkapitalgesellschaften) der Gewerbesteuermessbetrag (3,5 % des auf volle hundert Euro abgerundeten Gewerbeertrages), auf den dann der Gewerbesteuerhebesatz

der Sitzgemeinde der jeweiligen Gesellschaft anzuwenden ist. Der Gewerbeertrag ist auf Basis des steuerlichen Gewinns der jeweiligen Gesellschaft und unter Berücksichtigung der Hinzurechnungen und Kürzungen nach den §§ 8 und 9 Gewerbesteuergesetz (GewStG) zu ermitteln. Mit der Umsetzung der Unternehmenssteuerreform 2008 ist die Gewerbesteuer nicht mehr als Betriebsausgabe anzusetzen und mindert daher nicht mehr den einkommensteuerlichen Gewinn bzw. das körperschaftsteuerliche Einkommen und damit die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer selbst. Als Hinzurechnungen kommen insbesondere die Entgelte für Schulden der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft bzw. des ZBI Professional 12 in Betracht. Hierzu gehören nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung auch diejenigen Zinsen, die ein Anleger für die Refinanzierung seiner Beteiligung aufwendet. Hinzuzurechnen sind bei der jeweiligen Gesellschaft die Zinsen zu 25 %, soweit sie einen Betrag von EUR 100.000 übersteigen. Soweit die Zinsen der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes zuzurechnen sind, sind diese zwar zunächst hinzuzurechnen, im Rahmen der erweiterten Kürzung jedoch wieder auszusondern (s. u.). Soweit im steuerlichen Gewinn des ZBI Professional 12 Ergebnisanteile der Objektpersonengesellschaften enthalten sind, die bereits (zumindest dem Grunde nach) der Gewerbesteuer unterlegen haben, ist insoweit eine Kürzung vorzunehmen (§ 9 Nr. 2 GewStG), um eine gewerbesteuerliche Doppelbelastung zu vermeiden. Für Ergebnisanteile aus einer Objektkapitalgesellschaft ist dies nur dann möglich, wenn der ZBI Professional 12 zu Beginn des Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % beteiligt war (§ 9 Nr. 2a GewStG). Anfängliche Gewerbeverluste sind nach derzeitigem Recht begrenzt auf EUR 1 Mio. zuzüglich 60 % des übersteigenden Gewerbeertrages des / der betreffenden bzw. folgenden Geschäftsjahre(s) vortragsfähig. Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, so kann ein Verlustvortrag und damit die Verrechnung mit späteren Gewerbeerträgen hinsichtlich des anteilig auf den Ausgeschiedenen entfallenden Gewerbeverlustes nicht mehr stattfinden. Da jedenfalls die Objektpersonengesellschaften konzeptgemäß ausschließlich eigenen,

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

in ihrem Betriebsvermögen befindlichen Grundbesitz verwalten, ist der Gewinn um den Teil des Gewerbeertrages zu kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Die Objektkapitalgesellschaften sind dagegen auf Immobilienhandel ausgelegt. Die sogenannte erweiterte Kürzung kann somit nicht angewendet werden. Die Objektpersonengesellschaften sollten somit bei ausschließlicher Verwaltung eigenen Vermögens durch die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrages für unmittelbar gehaltene Immobilien nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG de facto gewerbsteuerfrei sein. Auf Ebene des ZBI Professional 12 sollte sich eine großteilige Gewerbsteuerfreiheit dadurch ergeben, dass dieser die auf ihn entfallenden Ergebnisanteile der Objektpersonengesellschaften gemäß § 9 Nr. 2 GewStG und die Erträge aus Auszahlungen der Objektkapitalgesellschaften gemäß § 9 Nr. 2a GewStG bei Ermittlung des Gewerbeertrags kürzen kann. Soweit der ZBI Professional 12 neben den Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften selbst unmittelbar Grundstücke erwirbt und hieraus Einkünfte erzielt, unterfallen diese auf Ebene des ZBI Professional 12 nicht der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung, so dass insoweit Gewerbesteuer anfallen könnte.

### **Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer**

Sofern auf Ebene des ZBI Professional 12 oder der Objektpersonengesellschaften Gewerbesteuer anfallen sollte, wäre diese über den ZBI Professional 12 bei dessen Gesellschaftern im Rahmen des § 35 EStG auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbar. Die Anrechnung erfolgt bis zur Höhe des 3,8-fachen des Gewerbsteuermessbetrages, maximal jedoch in Höhe der jeweils festgesetzten Gewerbesteuer. Bei Personengesellschaften werden die auf die Gesellschafter entfallenden anteiligen Anrechnungsbeträge durch das Betriebsstättenfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbsteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen nach ent-

sprechender Mitteilung durch das Betriebsstättenfinanzamt die Anrechnungsbeträge dann von Amts wegen, ohne dass es eines zusätzlichen Antrags des Gesellschafters bedarf. Die Gewerbsteueranrechnung ist beschränkt auf die im zu versteuernden Einkommen der Gesellschafter enthaltenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und die darauf entfallende Einkommensteuer. Zahlt der Gesellschafter keine solche Einkommensteuer, so kann keine Gewerbsteueranrechnung erfolgen. Die konkrete Entlastungswirkung ist folglich von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann daher hier nicht abschließend dargestellt werden. Die Konsultierung des persönlichen Steuerberaters wird empfohlen.

### **Gewerblicher Grundstückshandel Objektpersonengesellschaften**

Wie oben dargestellt, liegen hinsichtlich der Objektpersonengesellschaften, die sich ausschließlich mit Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundvermögen befassen, die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vor. Dies hat zur Konsequenz, dass deren Einkünfte trotz der an sich gewerblichen Prägung der Gesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen, da es sich um eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit handelt. Diese an sich rein vermögensverwaltende Tätigkeit verändert jedoch ihren Charakter, wenn durch An- und Verkäufe von Grundstücken die Schwelle der bloßen Fruchtziehung aus dem Vermögen überschritten und die Gesellschaften durch gezielte Umschichtung von Vermögen quasi als Grundstückshändler tätig wird. In diesem Falle entfielen die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG, und sowohl die laufenden Einkünfte als auch die Veräußerungsgewinne unterlägen der Gewerbesteuer. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 26. 03. 2004 (BMF vom 26. 3. 2004, IV A 6-S 2240-46 / 04, BStBl I 2004, 434) Abgrenzungskriterien zu der Frage erlassen, unter welchen Voraussetzungen im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen nicht mehr von privater Vermögensverwaltung, sondern von gewerblichem Grundstückshandel auszugehen ist. Bei dem vorgenannten Erlass handelt es sich im Wesentlichen um

eine Zusammenfassung der in den vergangenen Jahren durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Frage der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel. Hiernach ist die in einem Zeitraum von fünf Jahren erfolgte Veräußerung von bis zu drei Grundstücken, Grundstücksanteilen bzw. Anteilen an Grundbesitz haltenden Gesellschaften (sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“), die innerhalb von fünf Jahren vor deren Veräußerungen erworben wurden, noch im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung möglich. Bei Anzeichen, dass bereits bei Anschaffung der Immobilien oder danach in einem kürzeren zeitlichen Zusammenhang bereits der Veräußerungsauftrag, z. B. an einen Makler, erteilt wurde, kann es bereits bei einem Objektverkauf zur Anwendung der Grundsätze des gewerblichen Grundstückshandels durch die Finanzverwaltung kommen. Bei der Prüfung der Frage, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wurde, sind auch Auswirkungen aus Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften einzubeziehen, sofern eine Beteiligung von mindestens 10 % an der jeweiligen Gesellschaft besteht. Neben der vorgenannten relativen Beteiligungsgrenze, die bereits in den vorangegangenen Erlassen der Finanzverwaltung zu dieser Thematik Eingang gefunden hat, sieht der Erlass zusätzlich eine absolute Grenze von EUR 250.000 vor. Dabei ist es unerheblich, ob die Immobilien-Gesellschaft Grundstücke, die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an der Objektpersonengesellschaft, oder der Steuerpflichtige seine Beteiligung an dem ZBI Professional 12 veräußert. Sollte ein Verkauf der Objekte erwogen werden, so ist dann die aktuelle Rechtslage zu prüfen.

### **Verklammerungsrechtsprechung des BFH**

Mit Urteil vom 28. 09. 2017 (BFH v. 28.9.2017, IV R 50/15, BStBl II 2018, 89) hat der BFH die sog. Verklammerungsrechtsprechung auch auf unbewegliche Wirtschaftsgüter erweitert. Danach wird die Grenze der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb bei der Vermietung von Grundstücken überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung

gegenüber der Nutzung des Grundbesitzes im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird dann überschritten, wenn das Geschäftskonzept darin besteht, unbewegliche Wirtschaftsgüter zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und zu verkaufen, und bereits bei Aufnahme der Tätigkeit festgestanden hat, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Erlöses aus dem Verkauf der vermieteten Wirtschaftsgüter erzielen lässt. Dies könnte auch die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung beeinträchtigen.

Nach derzeitigem Recht wäre eine eventuelle Gewerbesteuerzahlung auf Ebene der Objektpersonengesellschaften bei den Anlegern als Mitunternehmer des ZBI Professional 12 mit dem 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch in Höhe der tatsächlichen Gewerbesteuer, auf deren Einkommensteuerschuld anrechenbar, so dass – ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls weiteren Auswirkungen auf Ebene des Anlegers – eine zumindest teilweise Steuerneutralität erreicht würde.

### **Ebene des Anlegers**

Zusätzlich zur Ebene der Fonds- bzw. Immobilien-Gesellschaften sind gegebenenfalls auch Auswirkungen eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Gesellschafter zu beachten.

Denn auch hier ist zu prüfen, ob ein Gesellschafter mehr als drei Objekte innerhalb des Fünf- bzw. Zehnjahreszeitraumes veräußert hat. Als Objekt in diesem Sinne gilt nicht nur die unmittelbar vom Anleger, sondern auch der mittelbar über eine Personengesellschaft gehaltene Anteil an Immobilien. Veräußern die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften ihre Immobilien, ist die Veräußerung bei den an ihr beteiligten Gesellschaftern bei der Frage, ob auf der Ebene der beteiligten Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, zu berücksichtigen, wenn Gesellschafter an der Gesellschaft ent-

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

weder zu mindestens 10 % beteiligt sind oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der Anteil an dem veräußerten Objekt mehr als EUR 250.000 beträgt. Dies kann dazu führen, dass Verkäufe an sich privat gehaltener Immobilien des Anlegers im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassen sind. Veräußert der Anleger seinen Anteil an dem ZBI Professional 12, ist diese Veräußerung einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen. Für die Prüfung der Frage, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, kommt es auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen (mittelbar oder unmittelbar) befindlichen Grundstücke an. Voraussetzung für eine Zurechnung der Anteilsveräußerung ist jedoch in diesen Fällen stets, dass der jeweilige Gesellschafter zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist bzw. war oder der Verkehrswert der Beteiligung oder gegebenenfalls des Grundstücks mehr als EUR 250.000 beträgt.

### **Gewerbsteuer bei der Objektkapitalgesellschaft**

Verkauft eine Objektkapitalgesellschaft kurzzeitig Immobilien, so ergeben sich insoweit keine Auswirkungen auf Ebene der Anleger, da die Rechtsform der Kapitalgesellschaft eine Abschirmwirkung entfaltet. Auch der Verkauf von Anteilen an der Objektkapitalgesellschaft vor Ablauf einer Haltedauer von zehn Jahren führt nicht zu der Infizierung der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft bzw. des ZBI Professional 12. Eine andere Auffassung könnte vertreten werden, wenn eine Objektpersonengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt wird und die Anteile an der Kapitalgesellschaft zeitnah nach der Umwandlung verkauft werden, ohne dass hierfür außersteuerliche wirtschaftliche Gründe vorliegen. Vor dem Hintergrund der gegebenenfalls weitreichenden Auswirkungen, die sich bei Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels ergeben können, wird jedem Anleger ausdrücklich empfohlen, vor einer Beteiligung an dem ZBI Professional 12 den Rat seines steuerlichen Beraters einzuholen.

### **Vermögensteuer**

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 22. 06. 1995 und der vom Bundesverfassungsgericht geforderten, aber nicht erfolgten gesetzlichen Neuregelung kann die Vermögensteuer ab 01. 01. 1997 nicht mehr erhoben werden. Ob eine künftige gesetzliche Neuregelung zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommt, ist derzeit nicht absehbar.

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder von Todes wegen unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe Inländer im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes ist oder wenn bestimmtes inländisches Vermögen verschenkt bzw. vererbt wird. Die Besteuerung beider Vorgänge ergibt sich aus dem Erbschaftsteuergesetz. Für Besteuerungszwecke sind die Anteile an einer Personengesellschaft mit ihrem gemeinen Wert anzusetzen (§ 109 Absatz 2 BewG), der entsprechend der Regelung des § 11 Absatz 2 BewG zu ermitteln ist. Der Wert eines Anteils soll dabei vorrangig anhand von Verkäufen ermittelt werden, die weniger als ein Jahr zurückliegen. Die §§ 13a, 13b ErbStG sehen unter gewissen Voraussetzungen eine teilweise oder vollständige Steuerbefreiung für Betriebsvermögen vor. Dies gilt nur für begünstigtes Vermögen i. S. des § 13b Abs. 1 ErbStG. Verwaltungsvermögen ist von der Verschonung ausgenommen, es sei denn, die Grenze von 10 % des gemeinen Werts des begünstigten Vermögens ist nicht erreicht. Es wird aber insgesamt keine Verschonung gewährt, wenn nach einer speziellen Berechnung das Verwaltungsvermögen mehr als 90 % des gemeinen Werts ausmacht. Die Steuerbefreiung wird voraussichtlich auf Anteile an der Fondsgesellschaft keine Anwendung finden, da deren Betriebsvermögen zu mindestens 90 % aus Verwaltungsvermögen besteht. Die Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die fast das gesamte Vermögen der Fondsgesellschaft ausmachen, sind als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren, da diese selbst nur Grundstücke halten (vgl. § 13b Absatz 4 Nr.1 ErbStG). Der ZBI Professional 12 sowie

die Objektgesellschaften sollten auch keine Wohnungsvermietungs-gesellschaft i. S. des § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. d) ErbStG sein, da neben der Vermietung im Rahmen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs Zusatzleitungen erbracht werden müssen, die das bei langfristigen Vermietungen übliche Maß überschreiten (BFH v. 24. 10. 2017, II R 44/15, nn).

Gemäß dem Erlass des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen vom 16. 09. 2010 (S 3811 035 38476 / 10, DStR 2010, 2084) ist Gegenstand der Zuwendung bei treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen der Herausgabeanspruch des Treugebers gemäß § 667 BGB gegen den Treuhänder auf Rückübereignung des Treuguts. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer, bei deren Ermittlung verschiedene persönliche Freibeträge zu berücksichtigen sind, hängt neben dem Umfang der Bereicherung von dem Verwandtschaftsgrad zu dem Schenker bzw. Erblasser ab und beträgt zwischen 7 % und 50 %, je nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs. Gemäß § 16 ErbStG bestehen gewisse persönliche Freibeträge, insbesondere für Ehegatten und Lebenspartner von EUR 500.000, für Kinder von EUR 400.000 und für Enkel von EUR 200.000.

### **Besonderheiten bei Schenkungen**

Wird die Beteiligung, z. B. unter Übernahme von Verbindlichkeiten, schenkweise übertragen, ist zu beachten, dass der entgeltliche Teil der Schenkung (z. B. die Übernahme einer Beteiligungsfinanzierung) ertragsteuerlich als teilentgeltlicher Verkauf eines Gesellschaftsanteils qualifiziert wird, was neben erbschaftsteuerlichen gegebenenfalls auch ertragsteuerliche Konsequenzen nach sich ziehen kann. Insoweit wird angeraten, vor einer Übertragung einen steuerlichen Berater zu befragen.

### **Umsatzsteuer**

Das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen ist keine unternehmerische Tätigkeit (vgl. EuGH-Urteil vom 29. 4. 2004, C-77 / 01, DStRE 2004, 1095 „Empresa de Desenvolvimento Mineiro SGPS SA (EDM)“). Der ZBI Professional 12 ist, soweit dieser sich auf das Halten von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beschränkt, voraussichtlich kein Unternehmer im Sinne des § 2 Absatz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) und wäre daher nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Die Immobilien-Gesellschaften hingegen erbringen mit der Vermietung der Immobilien steuerbare Ausgangsumsätze und sind somit Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Die Vermietung und Verpachtung und der Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 9a bzw. Nr. 12a UStG umsatzsteuerbefreit. Jedoch besteht für Gewerbeimmobilien nach § 9 UStG die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung zu optieren, falls der mietende Unternehmer keine Ausgangsumsätze ausführt, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen und zur Umsatzsteuerpflicht optiert wird, sind die Immobilien-Gesellschaften berechtigt, die ihnen von anderen Unternehmern in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abzuziehen. Bei den Immobilien-Gesellschaften mit Gewerbeobjekten bzw. Wohn- und Geschäftshäusern wird i. d. R. eine Option zur Regelbesteuerung bei zum Vorsteuerabzug berechtigten Mietern sinnvoll sein, da die Umsatzsteuer von den Mietern zusätzlich erhoben werden kann, ohne dass dies für die Mieter zu einer Mehrbelastung führt, da diese die gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen können. In Höhe des umsatzsteuerpflichtigen Anteils der Vermietung ist die jeweilige Immobilien-Gesellschaft dann zum Vorsteuerabzug aus ihr gegenüber erbrachten Eingangsleistungen berechtigt. Für den Fall, dass aus Sicht eines oder mehrerer Verkäufer der Verkauf einer Immobilie als nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von § 1 Absatz 1a UStG beurteilt wird, tritt die Fondsgesellschaft umsatzsteuerlich in die Rechtsstellung des Verkäufers ein (§ 1 Absatz 1a UStG).

## ZBI 12 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

### Grundsteuer

Die Grundsteuer wird durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben. Bemessungsgrundlage ist der sogenannte Einheitswert (§§ 19ff. BewG), der sich nach §§ 78ff. BewG ermittelt. Der Einheitswert repräsentiert i. d. R. nur einen Bruchteil des Verkehrswertes, der sich aufbauend auf einer theoretischen Jahresmiete auf den 01.01.1964 durch Multiplikation mit Vervielfältigern, die u. a. von der Bausubstanz und der Gemeindegröße abhängen, errechnet. Ausgehend vom Einheitswert ergeben 3,5 Promille multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde die Grundsteuer. Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14) wurde die Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Aus diesem Grund sollten sich der Einheitswert, ausgehend von einer künftigen Neubewertung, und damit auch die Grundsteuerzahllast in der Zukunft ändern.

### 10.10. Beendigung der Beteiligung

#### Einkommensteuer

Veräußerungsgewinne bzw. der Gewinn bei Betriebsaufgabe (Liquidation) sind bei dem ZBI Professional 12 und dessen Objektpersonengesellschaften unabhängig von dem Zeitpunkt der Veräußerung grundsätzlich steuerpflichtig. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Betriebsausgaben und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens (aktivierte Anschaffungskosten abzüglich der geltend gemachten Abschreibungen). Veräußerungsgewinne, die unter § 16 EStG fallen (beispielsweise solche aus Betriebsveräußerung, Veräußerung von Mitunternehmeranteilen etc.), zählen, gegebenenfalls nach dem Abzug des Freibetrags gemäß § 16 Absatz 4 EStG, zu den sogenannten außerordentlichen Einkünften i. S. d. § 34 Absatz 2 Nr. 1 EStG. Sie sind unter Beachtung der sogenannten Fünftelregelung zu versteuern. Dabei wird in einem ersten Schritt die tarifliche Einkommensteuer ohne die außerordentlichen Einkünfte ermittelt. Sodann wird ein Fünftel der außerordentlichen Einkünfte den laufenden Einkünften hinzu-

gerechnet und die auf das so ermittelte Einkommen entfallende Steuer errechnet. Die auf die außerordentlichen Einkünfte entfallende Steuer beträgt das Fünffache der Differenz zwischen der Steuer unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte und der Steuer ohne Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte. Hiervon abweichend kann der Veräußerungsgewinn, der den Betrag von EUR 5 Mio. nicht übersteigt, auf Antrag den Begünstigungen des § 34 Absatz 3 EStG unterliegen, wenn die dort genannten Voraussetzungen vollständig erfüllt sind. Hiernach ist ein ermäßigter Steuersatz anzuwenden, der sich auf 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes beläuft, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 14 %. Voraussetzung hierfür ist u. a., dass der Anleger das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist. Die Vergünstigung des § 34 Absatz 3 EStG kann nur einmal im Leben eines Steuerpflichtigen und – wenn der Steuerpflichtige in einem Veranlagungszeitraum mehrere Veräußerungsgewinne im Sinne des § 34 Absatz 3 EStG erzielt – nur für einen dieser Veräußerungsgewinne in Anspruch genommen werden. Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften; ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern. Keine Vorteile aus § 34 EStG haben körperschaftsteuerpflichtige Gesellschafter des ZBI Professional 12. Erfolgt die Veräußerung der Beteiligung an dem ZBI Professional 12 vor Ablauf von zehn Jahren, kann dies die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels begründen. Veräußert der ZBI Professional 12 seine Beteiligung an einer Objektkapitalgesellschaft, so unterliegen daraus resultierende Veräußerungsgewinne dem Teileinkünfteverfahren, das heißt zu 60 % der Einkommen- und Gewerbesteuer.

## Gewerbesteuer

Veräußert die Objektpersonengesellschaft die von ihr gehaltenen Immobilien, ohne dass dies als gewerblicher Grundstückshandel zu beurteilen ist, so kommt insoweit die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zum Tragen, wenn die Veräußerung des letzten Grundstücks der jeweiligen Objektpersonengesellschaft zum Ende des jeweiligen Wirtschaftsjahres, 23:59 Uhr, erfolgt oder die werbende Tätigkeit eingestellt wird, so dass die sachliche Gewerbesteuerpflicht zu diesem Zeitpunkt endet (BFH v. 18.5.2017, IV R 30/15, BFH/NV 2017, 1191). Bei der Beantwortung der Frage, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist maßgebend, ob die Veräußerung noch (letzter) Teilakt der auf die Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz gerichteter Tätigkeit ist oder die Substanzverwertung durch Umschichtung in den Vordergrund tritt (dann wäre gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen). Ein Gewinn aus der Veräußerung der Anteile an dem ZBI Professional 12 durch den Anleger ist nach geltendem Recht gewerbesteuerfrei, soweit dieser auf eine unmittelbar beteiligte natürliche Person entfällt. Hingegen gehört der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung an der Objektpersonengesellschaft durch den ZBI Professional 12 zum Gewerbeertrag der Gesellschaft, da er gerade nicht „auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer entfällt“, sondern auf den ZBI Professional 12, über den der Anleger nur mittelbar an der Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist. Dies gilt aufgrund der ausdrücklichen Regelung des § 9 Nr. 1 Satz 6 GewStG auch dann, wenn hinsichtlich der laufenden Einkünfte der veräußerten Objektpersonengesellschaft an sich die Voraussetzungen der Kürzungsvorschrift § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vorliegen.

## Steuerzahlungen für den Anleger

Soweit der ZBI Professional 12 und die Objektpersonengesellschaften für ihre liquiden Mittel Guthabenzinsen erhalten, müssen sie Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für diese Zinsen bezahlen. Die insoweit geschuldete Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag wird von den die Zinsen gutschreibenden Kreditinstituten einbehalten und für Rechnung der jeweiligen Gesellschaft an die Finanzverwaltung ausgekehrt.

Wegen der Transparenz der Personengesellschaften wirkt diese Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlagszahlung letztendlich für die Anleger des ZBI Professional 12. Die Kreditinstitute haben also die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag mittelbar für Rechnung der Anleger abgeführt. Die Anleger können sich diese Steuerzahlung anteilig entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung an dem ZBI Professional 12 auf die persönliche Einkommensteuer anrechnen lassen. Gleiches gilt bezüglich der von Objektkapitalgesellschaften bei Gewinnausschüttungen abzuführenden Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag. Auch diese Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag werden für Rechnung des ZBI Professional 12 als Auszahlungsempfänger abgeführt und wirken somit als Steuerzahlung für die an dem ZBI Professional 12 beteiligten Anleger entsprechend deren jeweiliger Beteiligungsquote.

**ZBI 12** ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN  
STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

# 11

BERATUNG

UND AUSLAGERUNG

# 11 BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Die KVG wird im Hinblick auf die ihr übertragenen Aufgaben bestimmte Teilbereiche im Wege der Auslagerung bzw. – soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist – im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen. Die KVG wird dabei gegebenenfalls auch die Dienstleistungen von Gruppenunternehmen der ZBI Gruppe in Anspruch nehmen. Auf die in diesem Zusammenhang bestehenden Interessenkonfliktrisiken wird in Kapitel 5.10.2., „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“, hingewiesen. Die KVG hat ihrer Fondskalkulation in diesem Zusammenhang die im Rahmen einer entsprechenden Beauftragung von Gruppenunternehmen enthaltenen Annahmen über die damit einhergehenden Vergütungen zugrunde gelegt. Inwieweit die jeweilige Vergütung der Auslagerungspartner und Dienstleister unmittelbar durch den AIF oder durch die KVG im Rahmen ihrer Verwaltungsvergütung zu tragen ist, wird in den Anlagebedingungen abschließend geregelt (vgl. dazu ebenfalls Kapitel 8., „Angaben bezüglich der Kosten“). Im Zeitpunkt der Fondsaufgabe stehen die Dienstleister und Auslagerungspartner noch nicht (abschließend) fest. Soweit relevante Verträge durch die KVG bzw. den AIF geschlossen wurden, erfolgt eine entsprechende Information der Anleger mittels eines Nachtrags.

## 11.1. Auslagerung der KVG

Gegenstand der zu übertragenden Aufgaben sind nach den Planungen der KVG zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung die folgenden Bereiche:

### 11.1.1. Verwalterverträge / Property Management

Ein Dienstleister soll mit der Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung der Vermögensgegenstände beauftragt werden. Soweit bei Erwerb der Immobilienobjekte Verwalterverträge bestehen, entscheidet der Auslagerungspartner im Zusammenhang mit dem Erwerb über einen eventuellen Eintritt bzw. den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages. Er ist insoweit zur Vornahme von Unter-

auslagerungen berechtigt. Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen pro Wohn- / Gewerbeeinheit bzw. pro Stellplatz kalkuliert.

### 11.1.2. Vertrag über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung bei Ankauf von Anlageobjekten

Die KVG plant die Durchführung einer technischen und kaufmännischen Due-Diligence-Prüfung der als mögliche Anlageobjekte in Betracht kommenden Immobilien sowie der weiteren in Zusammenhang mit einer Transaktion im Ankauf stehenden Tätigkeiten durch Vertrag auf einen Dienstleister auszulagern. Mit erfolgter positiver Beschlussfassung der KVG zum Ankauf der gegenständlichen Anlageobjekte soll der Vertragspartner den Transaktionsprozess abwickeln.

Entschließt sich die KVG für den ZBI Professional 12 zur Durchführung eines unmittelbaren eigenen oder mittelbaren Erwerbs über eine Immobilien-Gesellschaft, erhält der Vertragspartner eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,10 % bezogen auf den notariellen Kaufpreis (bei Immobilien-Gesellschaften der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien) inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine Vergütung ist – jedenfalls anteilig – auch dann geschuldet, wenn ein Objektankauf durch den ZBI Professional 12 bzw. deren Immobilien-Gesellschaften nach erfolgter Prüfung nicht erfolgt.

### 11.1.3. Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung bei Verkauf von Anlageobjekten

Die KVG plant weiterhin, einen Dienstleister mit der Durchführung der Transaktionsabwicklung und der damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten im Fall des Anlageobjektverkaufes zu beauftragen. Der Leistungskatalog der insoweit auf vertraglicher Basis auszulagernden Tätigkeiten soll insbesondere die Durchführung der konzeptionellen Verkaufsplanung

und Erstellung individueller Verwertungskonzepte der einzelnen Anlageobjekte umfassen. Daneben sollen ggf. auch Maklerleistungen erbracht werden. Entschließt sich die KVG für den ZBI Professional 12 zum Verkauf von Anlageobjekten, erhält der mit der Verkaufsabwicklung beauftragte Vertragspartner bis zu 4,76 % bezogen auf den notariellen Verkaufspreis (bei Immobilien-Gesellschaften der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien) inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Eine Vergütung soll – jedenfalls anteilig – auch dann geschuldet sein, wenn ein Objektverkauf durch den ZBI Professional 12 bzw. dessen Immobilien-Gesellschaften nach erfolgter Prüfung durch die Fondsverwaltung nicht erfolgt.

#### **11.1.4. Vereinbarung über das laufende Management von Darlehensverträgen**

Die KVG beabsichtigt, mit einem Dienstleister einen Vertrag über das laufende Management von Darlehensverträgen abzuschließen. Bestandteil des Leistungskataloges sollen im Wesentlichen die Verwaltung und das Management von Fremdmitteln sein, die die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft zur Finanzierung von Anlageobjekten aufgenommen hat bzw. aufnehmen wird. Eine Vergütung erfolgt durch die KVG aus deren laufender Fondsverwaltungsvergütung heraus.

#### **11.1.5. Interne Revision, IT und Geldwäsche / Compliance**

Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde auf die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, übertragen.

Die Funktion des Geldwäsche- und Compliancebeauftragten wird von Herrn Rechtsanwalt Markus Stock, Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen, wahrgenommen.

Die Aufgabenbereiche des Datenschutzbeauftragten sowie des IT-(Sicherheits-)Beauftragten wurden auf Herrn Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen, übertragen.

#### **11.1.6. Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Fondsbuchhaltung der Fondsgesellschaft wird die KVG einen Dienstleister beauftragen.

### **11.2. Sonstige Dienstleister**

#### **11.2.1. Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Die mit der Eigenkapitalvermittlung beauftragten Unternehmen erhalten bei Nachweis einer Investorenbeteiligung an dem ZBI Professional 12 eine Vertriebsprovision in Höhe von 7 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals sowie einen weiteren Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlages von jeweils 5 % bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital. Die Vergütung ist fällig mit Einzahlung der ersten Rate von 20 % sowie des Ausgabeaufschlages der jeweiligen Kommanditeinlage.

#### **11.2.2. Finanzierungsbeschaffungsvertrag**

Die KVG beabsichtigt einen Dienstleister zu beauftragen, in der von der Fondsverwaltung gewünschten und mitgeteilten Höhe für anstehende Immobilieninvestitionen (auch der Immobilien-Gesellschaften) eine Finanzierung zu vermitteln. Über den Abschluss eines entsprechenden Darlehensvertrages entscheidet die KVG. Im Falle des Abschlusses eines von dem Vertragspartner vermittelten bzw. nachgewiesenen Darlehensvertrages erhält dieser eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 % bezogen auf den jeweiligen Darlehensbetrag inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine vom finanzierenden Institut und / oder von Zwischen- oder Untervermittlern für die Bearbeitung der Finanzierungsanfrage in Rechnung gestellte Gebühr (Bearbeitungsgebühr, Wertermittlungsgebühren etc.) hat der Vermittler zu tragen.

### 11.2.3. Ankaufsmaklervertrag

Es wird mit einem Dritten ein Ankaufsmaklervertrag abgeschlossen werden. Dieser soll der KVG gegenüber Dienstleistungen in Form des Nachweises von Gelegenheiten zum Abschluss von Kaufverträgen (Immobilienkaufverträge (Asset Deals) oder Immobiliengesellschaftsanteilskaufverträge (Share Deals)) oder die Gelegenheit zur Teilnahme an einer öffentlichen Immobilienversteigerung oder die Vermittlung eines abschlusswilligen Vertragspartners erbringen. Zu diesem Zweck hat die KVG in der aufgestellten Fondskalkulation eine Vergütung in Höhe von bis zu 3,57 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer), bezogen auf den notariellen Kaufpreis (bei Immobilien-Gesellschaften der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien), kalkuliert. Sofern eine Beauftragung eines Unternehmens der ZBI Gruppe erfolgt, stellt diese Vergütung gleichzeitig die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze dar.

### 11.2.4. Steuer- und Rechtsberatungsvertrag

Es wird mit einem Steuerberater sowie mit einem Rechtsanwalt jeweils ein Vertrag über laufende Beratungsleistungen abgeschlossen werden. Dabei wird die Höhe der Vergütung der Steuerberatungstätigkeit in Abhängigkeit von den erbrachten Buchhaltungs- und Steuerberatungsleistungen vereinbart werden.

### 11.2.5. Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Eigenkapitaleinwerbung – Initialkosten

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt im Hinblick auf die Prospektierung und die Platzierung von Kommanditeinlagen verschiedene, nachfolgend dargestellte Verträge zu schließen (vgl. dazu ebenfalls Kapitel 8., „Angaben bezüglich der Kosten“):

- Im Rahmen des zwischen dem ZBI Professional 12 und der KVG abgeschlossenen Konzeptionsvertrages wurde die KVG beauftragt, die Konzeption des prospektierten Angebotes zu erarbeiten. Die Leistung wird mit bis zu 1,00 % (umsatzsteuerbefreit) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet.
- Im Rahmen eines „Marketingvertrags“ soll ein Dienstleister beauftragt werden, während der Zeichnungsphase der Fondsgesellschaft verschiedene Marketingaktivitäten durchzuführen. Die Leistungen sollen mit bis zu 1,79 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet werden.
- Die KVG beabsichtigt, einen Dienstleister mit Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung („Vertriebskoordination“) zu beauftragen. Diese vertriebskoordinatorischen Leistungen sollen mit bis zu 1,19 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet werden.

# 12

BERICHT, GESCHÄFTSJAHR,  
PRÜFER

# 12 BERICHT, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

## 12.1. Offenlegung u. a. von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht

Der Verkaufsprospekt und etwaige Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen, die aktuellen Jahresberichte der Fondsgesellschaft sowie weitere etwaige für den Anleger relevante Informationen sind auf Anfrage kostenlos in Papierform bei der KVG, der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, sowie im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) erhältlich. Zudem ist auch der aktuelle Anteilspreis unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) abrufbar.

Zusätzliche Informationen für den am Erwerb eines Anteils Interessierten über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form ebenfalls bei der KVG unter der vorbenannten Adresse auf Anfrage erhältlich.

Daneben erteilt die KVG Anlegern gemäß § 300 KAGB im Rahmen der Zurverfügungstellung des Jahresberichts der Fondsgesellschaft die weiteren, nachfolgend aufgeführten Auskünfte:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in welchem die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft.

Sofern sich eine Änderung im Hinblick auf die Haftung der Verwahrstelle ergibt, werden die Anleger unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG informiert.

## 12.2. Gesellschaftsinterne Kommunikation

Die KVG, die Geschäftsleitung, die Treuhänderin und die Verwahrstelle stellen den Investoren die nach den jeweiligen Verträgen geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich auf dem Wege dauerhafter Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation, insbesondere auch auf der Internetseite der KVG, zur Verfügung. Jedem Anleger werden die erforderlichen Informationen auf Wunsch auch in gedruckter Form zur Verfügung gestellt. Durch die Pflege der Stammdaten aller Anleger soll seitens der KVG sichergestellt werden, dass sowohl der Zahlungsfluss wie auch die Informationsvermittlung gegenüber dem jeweiligen Anleger erfolgen kann.

## 12.3. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

## 12.4. Abschlussprüfung

Die Gründungsgesellschafterin hat für das erste Geschäftsjahr die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH gemäß den Vorgaben des KAGB und des HGB als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2019 bestellt. Die KVG beabsichtigt, auch in den Folgejahren die Rödl & Partner GmbH mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft zu beauftragen.

# 13

## REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

# 13 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Ihre Laufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des genannten Zeitraums von sechs Jahren aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Ein außerordentliches (gesetzliches) Kündigungsrecht eines Gesellschafters ist gegeben, führt im Ergebnis jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation der Fondsgesellschaft, sondern lediglich zum Ausscheiden dieses (außerordentlich) kündigenden Gesellschafters. Das Bestehen des Investmentvermögens bleibt von dem Ausscheiden des Gesellschafters unberührt (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 7.3.5). Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Diese kann lediglich mittels Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentvermögens, sofern die KVG aus anderem Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird.

Die Kündigung der Verwaltung des Investmentvermögens kann durch die KVG nur aus wichtigem Grund und nur unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten erfolgen. Die Kündigung der Verwaltung wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht; die Anleger werden mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich darüber informiert. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, dass

die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf diese selbst in Form einer sogenannten internen KVG übergeht oder eine andere externe KVG mit der Verwaltung betraut wird, jeweils verbunden mit einem Genehmigungsvorbehalt der Aufsichtsbehörde. Anderenfalls geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über und das Investmentvermögen wird abgewickelt. Die Gesellschafter sind insoweit befugt die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zu beschließen. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an die Erstellung eines Jahresberichts eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens genügt.

Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentvermögens beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

Im Fall der Abwicklung der Fondsgesellschaft hat der Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft genügt.

# 14

## HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

# 14 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

## 14.1. Worum geht es? Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?

Wir möchten Sie mit diesen Hinweisen zum Datenschutz darüber informieren, wie wir, die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Rahmen der Verwaltung Ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten. Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch uns als datenschutzrechtlich Verantwortlicher i. S. d. Datenschutz-Grundverordnung („**DSGVO**“) mit Blick auf unsere Tätigkeit als KVG.

## 14.2. Welche personenbezogenen Daten verarbeiten wir, und zu welchem Zweck?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen unserer Tätigkeit als KVG betreffend Ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft erhalten. Wir verarbeiten i. d. R. insbesondere die folgenden Daten: Name, Adresse, andere Kontaktdaten (Telefon, E-Mail-Adresse), Geburtsdatum/-ort, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Familienstand, Beruf, Legitimationsdaten (z. B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z. B. Unterschriftprobe), bestimmte steuerlich relevante Informationen (z. B. Steuer-ID), Zahlungsverkehrsdaten, Produktdaten (z. B. Höhe des Zeichnungsbetrags).

Im Einzelnen:

- a) Wir verarbeiten bestimmte Daten von Ihnen zum Zweck Ihres Beitritts zur Fondsgesellschaft (z. B. Name, Adresse, Familienstand, Staatsangehörigkeit) und zur Verwaltung Ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch uns (z. B. Name, Kontaktdaten; unter anderem zur Anlegerkommunikation (z. B. Einladung zu Gesellschafterversammlungen, oder wenn Sie eine Kontaktanfrage an uns stellen)). U. a. verarbeiten wir auch Ihre Zahlungsverkehrsdaten zur Vornahme von Auszahlungen bzw., um für Sie entsprechende Aufträge/Transaktionen durchführen zu können.
- b) Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, werden wir die von der Einwilligung umfassten Daten für die von der Einwilligung umfassten Tätigkeiten verwenden (wenn Sie z. B. eingewilligt haben, dass wir Sie telefonisch über Produkte der ZBI Gruppe informieren dürfen, werden wir zu diesem Zweck Ihre Telefonnummer verwenden).
- c) Zudem unterliegen wir als KVG diversen rechtlichen Verpflichtungen bzw. gesetzlichen Anforderungen (z. B. aus dem Kapitalanlagegesetzbuch, Geldwäschegesetz bzw. aus den Steuergesetzen) sowie bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben (z. B. der BaFin). Diese entsprechenden Anforderungen machen es u. U. erforderlich, dass wir eine Identitäts- und Altersprüfung, insbesondere bestimmte Betrugs- und Geldwäschepräventionsmaßnahmen (siehe dazu auch den nachfolgenden Absatz), durchführen bzw. dass wir bestimmte steuerrelevante Informationen melden (etwa an die Steuerbehörden). Zu diesen Zwecken verarbeiten wir etwa die folgenden Daten: Name, Adresse, Geburtsdatum/-ort, Staatsangehörigkeit, Legitimationsdaten (z. B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z. B. Unterschriftprobe) und bestimmte steuerlich relevante Informationen (wie z. B. Anforderung von Sonderbetriebsausgaben/-einnahmen).

Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz benötigen wir insbesondere die vorstehend in Ziffer 14.2. b genannten Informationen (mit Ausnahme der vorgenannten steuerlich relevanten Informationen). Sollten Sie uns diese Informationen nicht zur Verfügung stellen, ist es uns nicht möglich bzw. gestattet, die von Ihnen gewünschte Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu begründen bzw. fortzusetzen.

- d) Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 14.2. a ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Vertrag bzw. vorvertragliche Maßnahmen). Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 14.2. b ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO (Einwilligung). Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 14.2. c ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO (rechtliche Verpflichtung).

Soweit Sie uns die vorstehend in Ziffer 14.2 genannten personenbezogenen Daten nicht direkt mitgeteilt haben, erhalten wir diese von den jeweiligen Vertriebsgesellschaften der ZBI Gruppe, die Ihre personenbezogenen Daten aufnehmen.

### **14.3. Werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben?**

Wir geben Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich nicht an Dritte weiter, soweit sich aus diesen Hinweisen zum Datenschutz nicht etwas anderes ergibt.

Um Ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft effektiv verwalten zu können, teilen wir (im begrenzten Umfang) personenbezogene Daten von Ihnen mit uns verbundenen Unternehmen der ZBI Gruppe bzw. mit dem Treuhänder (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen) sowie der Verwahrstelle (Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen). Rechtsgrundlage für das Teilen entsprechender Informationen mit Unternehmen der ZBI Gruppe ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO

(berechtigtes Interesse; das berechnigte Interesse ergibt sich aus dem vorgenannten Zweck), mit Blick auf den Treuhänder bzw. die Verwahrstelle Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Vertrag bzw. vorvertragliche Maßnahmen).

Wir setzen ggf. Dienstleister ein, die personenbezogene Daten in unserem Auftrag verarbeiten (z. B. IT-Dienstleister). Diese Dienstleister verarbeiten die entsprechenden personenbezogenen Daten ausschließlich nach unseren Weisungen (Auftragsverarbeiter). Rechtsgrundlage für eine solche Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung und vorvertragliche Maßnahmen) und Art. 28 DSGVO (Auftragsverarbeitung).

Wir geben Ihre personenbezogenen Daten ggf. an Dritte weiter, wenn wir dazu gesetzlich verpflichtet sind (z. B. auf Anfrage eines Gerichts oder einer Strafverfolgungsbehörde bzw. gegenüber den Steuerbehörden). Rechtsgrundlage für eine solche Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO (rechtliche Verpflichtung; vgl. dazu auch bereits oben unter 14.2. c).

### **14.4. Wie lange werden meine personenbezogenen Daten gespeichert?**

Soweit sich aus diesen Hinweisen zum Datenschutz keine andere Speicherdauer ergibt, speichern wir Ihre von uns im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit als KVG erlangten personenbezogenen Daten für den Zeitraum Ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, danach nur in dem Umfang und soweit wir dazu aufgrund zwingender gesetzlicher Aufbewahrungspflichten verpflichtet sind. Soweit wir Ihre Daten nicht mehr für die oben beschriebenen Zwecke benötigen, werden sie während der jeweiligen gesetzlichen Aufbewahrungsfrist lediglich gespeichert und nicht für andere Zwecke verarbeitet.

### 14.5. Welche Rechte stehen Ihnen zu?

Sie haben das Recht, von uns jederzeit Auskünfte zu verlangen über die zu Ihnen bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, haben Sie gegenüber uns ferner Rechte auf Berichtigung, Löschung bzw. Einschränkung der Verarbeitung der entsprechenden personenbezogenen Daten, das Recht, der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns zu widersprechen, sowie darauf, dass Sie die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format von uns erhalten (Sie können diese Daten an andere Stellen übermitteln oder übermitteln lassen).

Wenn Sie eine Einwilligung zur Nutzung von personenbezogenen Daten erteilt haben, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten durch uns gegen das anwendbare Datenschutzrecht verstößt, können Sie sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beschweren.

### 14.6. Wie kann ich Kontakt aufnehmen? An wen kann ich mich wenden?

Sie können mit uns unter der in Ziffer 14.1 angegebenen Adresse sowie über

info@zbi-kvg.de,  
Telefon: +49 (0) 9131 48 009-11 02  
Telefax: +49 (0) 9131 48 009-11 00

Kontakt aufnehmen.

Für alle Fragen zum Thema Datenschutz (einschl. der Geltendmachung Ihrer Rechte nach Ziffer 14.5) können Sie sich auch direkt an unseren Datenschutzbeauftragten wenden. Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten sind: Datenschutzbeauftragter der ZBI Fondsmanagement AG, Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Adresse: Rathsberger Straße 6 in 91054 Erlangen, Telefon-Nr. +49 (0) 9131 / 78 80-0, E-Mail: datenschutz@zbi-kvg.de.

### 14.7. Was tun wir, um Ihre personenbezogenen Daten (vor dem Zugriff Dritter) zu schützen?

Wir unterhalten aktuelle technische Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit, insbesondere zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten vor Gefahren bei Datenübertragungen sowie vor Kenntniserlangung durch Dritte. Diese werden dem aktuellen Stand der Technik entsprechend jeweils angepasst.

# 15

## INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT

# 15 INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT

## § 312d BGB i. V. m. Artikel 246b EGBGB

### 15.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

#### Die Emittentin

Firma	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRA 11250
Gründung	30.01.2019
Persönlich haftende Gesellschafterin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
Vertretung	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Bei der Emittentin handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in ihren Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Sie kann das ihr zur Verfügung stehende Eigen- und

Fremdkapital sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren, im letzteren Fall mittels des Erwerbs von Anteilen an Immobilien haltenden Immobilien-Gesellschaften. Es ist insoweit der mittelbare und unmittelbare Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung der Immobilien avisiert.

#### Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin

Firma	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 13092
Gründung	08.07.2011
Gesellschafter	ZBI Fondsverwaltungs GmbH
Stammkapital	EUR 25.000
Vertretung	Dr. Bernd Ital und Gert Wachsmann
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Geschäftsführung der Emittentin, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

### Die Treuhandkommanditistin der Emittentin

Firma	Erlanger Consulting GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 7209
Gründung	08. 10. 1998
Gesellschafter	Christine Kasanmascheff und Waltraud Schorr (Gesellschafter mit Anteilen oder Stimmrechten von mind. 25 %)
Stammkapital	EUR 25.564,59
Vertretung	Christine Kasanmascheff
Geschäftssitz	Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehende Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrages

### Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin

Firma	ZBI Fondsmanagement AG
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14323
Gründung	15. 10. 2012 als ZBI Fondsmanagement GmbH, Formwechsel zur ZBI Fondsmanagement AG wurde am 17. 12. 2013 im Handelsregister eingetragen
Anteilseigner	ZBI Partnerschafts-Holding GmbH (100 %)
Grundkapital	EUR 1.000.000
Vorstand	Dirk Meißner, Michiko Schöller und Christian Reißing
Aufsichtsrat	Peter Groner, Dr. Bernd Itäl, Klaus Fella, Dr. Daniel Günnewig und Jörn Stobbe
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Übernahme der Fondsverwaltung

### Die Verwahrstelle der Emittentin

Firma	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14241
Gründung	03.09.2013
Stammkapital	EUR 150.000
Vertretung	Micha Shilon
Geschäftssitz	Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB

Die für die Emittentin und die sie verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

#### 15.2. Information zu den Vertragsverhältnissen

Die im Kapitel 16., „Anlagen“, abgedruckten Verträge, d. h. der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Emittentin sowie der Treuhandvertrag, enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

#### Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung

Die wesentlichen Merkmale der Anlage ergeben sich aus diesem Verkaufsprospekt. Mit seinem Beitritt beteiligt sich der Anleger grundsätzlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Emittentin (Fondsgesellschaft). Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in Abhängigkeit von der Höhe seiner geleisteten Einlage sowie des gezahlten Ausgabeaufschlags am wirtschaftlichen Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt.

#### Zustandekommen des Vertrages

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages über eine Kommandit-

beteiligung an dem ZBI Professional 12 ab. Der Vertragsschluss kommt durch Annahme dieses Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrages durch die Treuhandkommanditistin sowie der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zustande. Der Anleger erhält eine Bestätigung der Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin in Schriftform, wobei der tatsächliche Zugang der Bestätigung ohne Einfluss auf die Wirksamkeit des Vertragsschlusses ist. Die Treuhänderin hält nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrages den Kommanditanteil des Anlegers an der Emittentin im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung des Anlegers. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Zeichnungsphase möglich.

#### Angaben über den Gesamtpreis einschließlich aller Preisbestandteile sowie der durch den Unternehmer abzuführenden Steuern

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Zeichnungssumme, zuzüglich des Ausgabeaufschlags, zu leisten. Nach der Regelung des § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft beträgt die Mindestzeichnungssumme EUR 25.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Die KVG ist berechtigt, unter den in der vorstehenden benannten Regelung des Gesellschaftsvertrages aufgeführten Voraussetzungen eine niedrigere Zeichnungssumme in Höhe von mindestens EUR 10.000 zu akzeptieren. In jedem Fall muss die Zeichnungssumme durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Dem Anleger werden von der Fondsgesellschaft

sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist im Handelsregister nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) entstehenden Kosten hat dieser selbst zu tragen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Einlage in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Aufwendungen, die der KVG durch Dritte bei Verfügungen über Gesellschaftsanteile in Rechnung gestellt werden, sind ebenfalls von dem Anleger zu tragen. Diese Erstattung für notwendige Auslagen ist der Höhe nach begrenzt auf 10 % des Anteilwerts des Anlegers. In Bezug auf die der Emittentin sowie dem Anleger entstehenden Steuern wird auf das Kapitel 10., „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – steuerliche Grundlagen“, dieses Verkaufsprospektes verwiesen.

#### **Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung sowie gegebenenfalls zusätzlich anfallender Kosten und Steuern**

Die Zeichnungssumme ist durch den Anleger auf die in der Beitrittserklärung benannte Bankverbindung der Treuhandkommanditistin zu überweisen. 20 % der Zeichnungssumme sowie 5 % Ausgabeaufschlag auf die gesamte Zeichnungssumme sind innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu leisten. Die restliche Summe ist – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach Anforderung durch die KVG, jedoch frühestens zu dem in der Beitrittserklärung definierten Termin, zu erbringen. Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, soweit es im Rahmen des abgeschlossenen Treuhandvertrages zur Leistung der Einlage kommt.

#### **Risikohinweis**

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als unternehmerische Beteiligung mit spezifischen Risiken verbunden, die nähergehend in Kapitel 6., „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“, dieses Verkaufsprospektes dargelegt sind. Die mit der Anlage

verbundenen Risiken können letztlich zum Totalverlust der geleisteten Einlage, des Ausgabeaufschlags und im Extremfall auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen. Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere der Anlageobjekte gekennzeichnet sind. Auf diese Schwankungen können weder die Fondsgesellschaft noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangheitswerte sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft.

#### **Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten, Vertragsstrafen**

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Ihre Laufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des genannten Zeitraums von sechs Jahren, insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen, nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt.

Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Im Falle des Ausscheidens aufgrund einer außerordentlichen Kündigung erhält der Anleger das nach Maßgabe der im Gesellschaftsvertrag diesbezüglich enthaltenen Regeln festzusetzende Auseinandersetzungsguthaben.

#### **Widerrufsrecht, Besondere Widerrufsfolgen**

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtet ist („**Beitrittserklärung**“) folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben

vorstehend unter 15.1., „Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die der Beitrittserklärung beigefügt ist, erläutert.

- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an der Fondsgesellschaft eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Absatz 8 KAGB widerrufen („**Nachtragswiderruf**“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist, als auch die Einlage, jedenfalls teilweise, bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

- a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang. Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

- b) 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 der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 18 des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist.

- c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs; dort allerdings

nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB. Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben a) dem Charakter der Fondsgesellschaft als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und die Gesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbandes dann ausschließlich die Regelungen der Fondsgesellschaft – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird die Fondsgesellschaft für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht der Fondsgesellschaft, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrages gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrages.

### **Gültigkeitsdauer der Informationen**

Diese, als Bestandteil des vorliegenden Verkaufsprospektes, veröffentlichten Informationen behalten, vorbehaltlich der Bekanntgabe von Änderungen, ihre Gültigkeit.

### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der Fondsverwaltung, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand, soweit der Anleger Verbraucher im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches ist. Anderenfalls ist Erlangen als Gerichtsstand und Erfüllungsort – soweit gesetzlich zulässig – vertraglich vereinbart. Der Verkaufsprospekt, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie weitere

zusätzliche Informationen werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für die mit dem Anleger erfolgende Kommunikation während der Vertragslaufzeit.

### **Außergerichtliche Streitschlichtung**

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen. Zur außergerichtlichen Streitbeilegung in Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen im Fernabsatzwege steht, unbeschadet der Möglichkeit, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank zur Verfügung. Bezüglich der dort Anwendung findenden Verfahrensgrundsätze wird auf die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung verwiesen. Diese, sowie ein diesbezügliches Merkblatt, sind bei der

Deutschen Bundesbank  
Schlichtungsstelle

Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt / Main

Telefon: +49 (0) 69 95 66-32 32  
Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01  
schlichtung@bundesbank.de

erhältlich.

Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem KAGB existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

- Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich seinem Schlichtungsverfahren angeschlossen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen finden Sie auf der Internetseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.

- Die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen können Sie auf der Homepage der Ombudsstelle abrufen.
- Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter. Die ZBI Fondsmanagement AG sowie die von ihr verwalteten Alternativen Investmentvermögen haben sich der Schlichtungsstelle des BVI angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das KAGB die Schlichtungsstelle des BVI zuständig. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle unter nachfolgenden Kontaktdaten einzureichen:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
Bundesverband Investment und Asset Management e. V.

Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: (030) 644 90 46-0  
Telefax: (030) 644 90 46-29  
info@ombudsstelle-investmentfonds.de  
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

1. Sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen haben,
2. Sie keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat oder mutwillig erschien,
3. die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Verbraucherschlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war, und
4. Sie keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben.

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Verfahrensordnung für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten im Bereich des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) entnommen werden.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail-Adresse angegeben werden: [info@zbi-kvg.de](mailto:info@zbi-kvg.de).

Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

#### **Einlagensicherung**

Es bestehen kein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung.

# 16

## ANLAGEN

# 16 ANLAGEN

## 16.1. Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23. 11. 2018)

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Henkestraße 10, 91054 Erlangen (nachstehend „**Gesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt), extern verwaltet durch die ZBI Fondsmanagement AG, 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. 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 vorstehenden Ziffer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
4. Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB (Gelddarlehen), die ausschließlich an Gesellschaften gemäß § 1 Ziffer 2 begeben werden und die der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten gemäß § 1 Ziffern 1 und 2 dienen.

#### § 2 Anlagegrenzen und -kriterien

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.

2. Ziel der Gesellschaft ist es, im Rahmen der bestehenden Anlagestrategie – unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften – Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 1 Ziffer 1 oder Beteiligungen an Objektgesellschaften gemäß § 1 Ziffer 2 zu erwerben und sowohl durch deren Bewirtschaftung als auch deren Veräußerung Erträge zu generieren.

3. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffern 1 und 2 angelegt. Die von Objektgesellschaften i. S. v. § 1 Ziffer 2 aufgenommenen Gelddarlehen nach § 1 Ziffer 4 sind bei der Berechnung der vorstehenden Grenze zu berücksichtigen.

Investitionskriterien bei Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2:

Mindestens 55 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien angelegt. Mindestens 5 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Die nach dieser Ziffer 3 zu erwerbenden Vermögensgegenstände sind zu 100 % in der Bundesrepublik Deutschland belegen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in jeweiligen Umlandgemeinden 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 250.000 Euro 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.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 7 Ziffer 3 lit. a.) dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i. S. v. § 1 Ziffern 1, 2 und 4 mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die in § 2 Ziffer 2 festgeschriebene Anlagestrategie der Gesellschaft bleibt hiervon unberührt. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

5. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen.

## § 3 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen sind gemäß § 263 Abs. 1 KAGB bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, und wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, zulässig. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften nach § 1 Ziffer 2 aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 der Anlagebedingungen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß § 263 Abs. 4 KAGB bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

3. 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.

## § 4 Derivate

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

## II. ANTEILKLASSEN

### § 5 Anteilklassen

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

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 25.000,00. 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 EUR 10.000,00 zu akzeptieren.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,21 % des Ausgabe-preises.

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Einlage.

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

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 10,98 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der ersten Teilleistung auf die Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

#### 5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 7 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2019 beträgt die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 jedoch mindestens EUR 347.600,00 p. a., vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2021 (maximal jedoch für einen Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsaufgabe) mindestens EUR 300.000 p. a.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann ab Liquidationseröffnung gemäß nachfolgender Ziffer 3 lit. a.) dieser Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 4,20 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

### 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 1,75 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2021, maximal jedoch für einen Zeitraum von 36 Monaten, beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 300.000 p. a. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise 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.

c) Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,17 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2019 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 47.600,00 p. a. Sie 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 und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften**

Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### **5. Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,19 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2019 sowie ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder nach § 131 HGB beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 11.900,00 p. a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen

Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

#### **6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:**

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- a. Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- 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 und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- h. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene 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;
- j. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- k. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

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 den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### **7. Transaktions- und Investitionskosten**

Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften 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 bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### **8. Erfolgsabhängige Vergütung**

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil 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 5 % p. a., jeweils berechnet ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monats ersten, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-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.

### 9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG 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 erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, neben der Vergütung nach vorstehendem § 7 Ziffer 3 lit. c.) keine zusätzliche Vergütung. Der Anleger hat jedoch im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b) 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 10 % seines Anteilwertes verlangen.

### 11. Steuern

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

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 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.

### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der AIF-KVG eine Liquidation nach Ablauf des in dieser Ziffer 2 Satz 1 genannten Zeitraumes aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (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 verbleibende 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.

Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### § 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

## V. Sonstiges

### § 11 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

## 16.2. Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

### § 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt.
2. Der Sitz der Gesellschaft ist Erlangen.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Auf die Anlagebedingungen der Gesellschaft und die darin enthaltenen Investitionskriterien in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

### § 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH mit Sitz in Erlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlagen und ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

Kommanditistin ist die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen (nachfolgend „**Treuhandkommanditistin**“ genannt) mit einer Kommanditeinlage von 10.000,00 Euro (in Worten: Zehntausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen 1.000,00 Euro.

2. Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihre Beteiligung aufzustocken, bis das Kommanditkapital eine Höhe von insgesamt 80 Mio. Euro (ohne Ausgabeaufschlag; nachfolgend „**Kommanditkapital**“) erreicht. Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, das maximal aufzunehmende Kommanditkapital auf

bis zu insgesamt 200 Mio. Euro. zu erhöhen.

Das Recht zur Aufnahme weiterer mittelbar beteiligter Kommanditisten über die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin (nachfolgend „**Treugeber-Kommanditisten**“ oder „**Anleger**“) beginnt mit Vertriebsfreigabe durch die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung und endet mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 31.12.2019 („**Zeichnungsphase**“). Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens zum 31.12.2020 zu verlängern.

Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten entspricht pauschal 500 Euro für jeden Treugeberkommanditisten.

Die Mindesteinlage eines Anlegers beträgt 25.000,00 Euro, zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Weder die Geschäftsführung noch die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft im Umfang des in § 5 aufgezeigten Aufgabenbereiches tätig werden soll, sind ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe auf den Ausgabeaufschlag zu gewähren. Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist jedoch ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

3. Die Kapitalaufstockung der Gesellschaft erfolgt über die Treuhandkommanditistin. Dies geschieht in der Weise, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Treugeber-Kommanditisten Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Für die Annahme der Beitrittserklärung ist deren Gegenzeichnung durch die Treuhandkommanditistin sowie die Geschäftsführung der Gesellschaft erforderlich. Mit der Annahme der Beitrittserklärung auch durch die Treu-

handkommanditistin kommt zugleich ein Treuhandverwaltungsvertrag zustande. Die Annahme der Beitrittserklärung liegt im freien Ermessen der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin. Der Anleger verzichtet auf Zugang der Annahmeerklärung.

Nur die Treuhandkommanditistin wird für die im Folgenden treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligungen der Treugeber-Kommanditisten im Handelsregister eingetragen.

Ein Recht der Treugeber-Kommanditisten zur Direkteintragung im Handelsregister besteht lediglich dann, wenn das Treuhandverhältnis zwischen Treugeber-Kommanditist und Treuhandkommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft endet.

4. Alle unmittelbar im Handelsregister einzutragenden Kommanditisten sind verpflichtet, die Geschäftsführung in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister auch in ihrem Namen vorzunehmen. Alle mit dieser Vollmacht und der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der betroffene Kommanditist.

5. Die Anleger haben ohne Anforderung der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung 20 % ihrer Einlage zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (auf die gesamte gezeichnete Einlage) innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin, den Rest ihrer Einlage – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach Anforderung der gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugeber-Kommanditisten erhält. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Kommanditeinlage erlischt, sobald er diese erbracht hat. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

6. Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt, einen der Gesellschaft gegenüber säumigen Anleger auf die verspätete Einzahlung zur Zahlung von Zinsen ab Fälligkeit in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes zu verpflichten. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Gesellschaft der Nachweis eines höheren

Schadens vorbehalten. Kommt ein Treugeber-Kommanditist gegenüber der Treuhandkommanditistin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhandkommanditistin die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung, den auf den jeweiligen Treugeber-Kommanditisten entfallenden Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin auszuschließen. Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des jeweiligen Kommanditisten wirksam. Auch insoweit erhält die persönlich haftende Gesellschafterin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers besteht in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. Für den Fall des Ausschlusses ist die persönlich haftende Gesellschafterin von allen übrigen Gesellschaftern zur Vollziehung im Handelsregister unwiderruflich ermächtigt.

Die Treuhandkommanditistin ist zu Schadensersatz und Zinszahlungen nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugeber-Kommanditisten erhält. Sie scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber-Kommanditisten hält. Eine Reduzierung des durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditkapitals ist nur mit Zustimmung der gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung möglich. Die Geschäftsführung soll einer Reduzierung nur zustimmen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das vertraglich zugesagte Kommanditkapital nicht eintreibbar sein wird.

7. Für jeden Kommanditisten werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, und als Unterkonten der Kapitalkonten I und II ein Verrechnungskonto und gegebenenfalls ein Verlustvortragskonto geführt. Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Es ist maßgebend für das Stimmrecht. Auf dem Kapitalkonto II wird der Ausgabeaufschlag gebucht.

Die Kapitalkonten I und II sind unveränderlich.

Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht das Kapitalkonto I betreffende finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Kommanditisten gebucht. Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragskonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

8. Für die Treugeber-Kommanditisten gilt Absatz 7 mit der Maßgabe, dass für jeden mittelbaren Kommanditanteil, den die Treuhandkommanditistin für einen Treugeber-Kommanditisten hält, eigene Konten geführt werden, und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugebers-Kommanditisten an der Gesellschaft wiedergeben.

9. Der Treugeber-Kommanditist hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

10. Ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, bzw. deren Einkommen aus einem anderen Grund einem ausländischen Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen, es sei denn, die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt – vorbehaltlich nachfolgendem Satz 2 – nach eigenem Ermessen zu. Der Beitritt von Personen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen.

### § 4 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH vertreten. Sie ist zur alleinigen Geschäftsführung der Gesellschaft ermächtigt und verpflichtet (nachfolgend auch die „**Geschäftsführung**“). Sie ist hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft

ausgeschlossen. Der persönlich haftenden Gesellschafterin kann die Geschäftsführungsbefugnis nur aus wichtigem Grund entzogen werden.

2. Die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass ihre Geschäftsführung stets von mindestens zwei Personen wahrgenommen wird, die zuverlässig sind und die die zur Leitung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben und zwar insbesondere auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

3. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Sie hat den Vorrang der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung insbesondere im Hinblick auf die, auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten, zu beachten. Näheres regelt § 5

4. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

5. Mitglieder der Geschäftsführung dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditanteilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

**§ 5 Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle**

1. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetz-buch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf eine noch zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die zukünftig als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft im Umfang des in Absatz 2 auf-gezeigten Aufgabenbereiches tätig werden soll („**Fondsverwaltung**“). Darüber hinaus ist die Geschäftsführung ermächtigt und verpflichtet, die Fondsverwaltung mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Geschäftsführung den zukünftigen Weisungen der Fondsverwaltung in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Fondsverwaltung, sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter bzw. der Anleger an die Fondsverwaltung.

2. Die Fondsverwaltung hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der Fondsverwaltung erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Gesellschaft sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft.

3. Die Fondsverwaltung handelt in allen Angelegenheiten der Fondsverwaltung für die Gesellschaft. Sie handelt dabei grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche

Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Fondsverwaltung im Namen der Gesellschaft (offene Stellvertretung).

4. Bei der Geschäftsführung verbleiben nur jene Aufgaben, die zur Sicherstellung der eigenorganschaftlichen Geschäftsführung bei den geschäftsführenden Gesellschaftern verbleiben müssen. Es sind dies unter steter Beachtung der Vorschriften des KAGB zur kollektiven Vermögensverwaltung durch lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften die Auswahl und Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Absatz 1, die Annahme von Zeichnungsscheinen, die Aufstellung und Unterzeichnung des Jahresabschlusses sowie die Vornahme von Handelsregisteranmeldungen.

5. Die Fondsverwaltung wird ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter und Anleger an die Verwahrstelle. Die Fondsverwaltung wird insbesondere ermächtigt, für die Gesellschaft einen Treuhänder als Verwahrstelle zu beauftragen, da nicht in Vermögensgegenstände investiert werden wird, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen.

**§ 6 Gesellschafterversammlung**

1. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Fondsverwaltung. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich oder per E-Mail an jeden Gesellschafter bzw. Anleger an seine zuletzt der Gesellschaft schriftlich bekannt gegebene Anschrift bzw. E-Mail-Adresse mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Tag der Absendung des Briefes bzw. der E-Mail und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Geladen werden nur jene Gesellschafter bzw. Anleger, die am Tag vor Absendung der Ladung bereits Gesellschafter bzw. Anleger der Gesellschaft sind.

2. Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der Fondsverwaltung außer als Präsenzveranstaltung auch in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung durchgeführt werden. Die Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung erfolgt in diesen Fällen im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens. Den Gesellschaftern bzw. Anlegern werden hierfür alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen (wie Telefonkonferenznummer, Internet-Adresse, Login-, Pin- und Zugangsdaten, etc.) sowie unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung alle zugehörigen Informationen und Dokumente schriftlich oder per E-Mail übermittelt.

3. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, und zwar so rechtzeitig, dass die Frist des § 8 Absatz 2 Satz 4 eingehalten werden kann. Die Fondsverwaltung berichtet über das abgelaufene Geschäftsjahr.

4. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschafter bzw. Anleger erforderlich ist. Die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt auf Verlangen von mindestens 10 Prozent der Stimmen der Gesellschafter bzw. Anleger oder wenn die Fondsverwaltung es verlangt. Die Einladung hat schriftlich oder per E-Mail zu erfolgen. Vorstehender Absatz 2 gilt entsprechend. Die Einberufungsfrist beträgt hierbei eine Woche, wobei der Tag der Absendung der Ladung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Einberufung der ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend.

5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn bei ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin sowie Gesellschafter bzw. Anleger anwesend oder vertreten sind, die mindestens 10 Prozent der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen.

Die Treugeber-Kommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

Die Treuhandkommanditistin ist auf Grundlage des Treuhandverwaltungsvertrages ermächtigt, die Stimmrechte der Treugeber-Kommanditisten auszuüben, soweit diese ihr Stimmrecht nicht selbst ausüben; die Treuhandkommanditistin hat dabei ihr etwaig erteilte Weisungen zu beachten. Insofern ist die Treuhandkommanditistin befugt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Für den Fall, dass die Treugeber-Kommanditisten selbst abstimmen, handeln sie aufgrund der in dem Treuhandverwaltungsvertrag vorgesehenen Vollmacht.

6. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, pro Gesellschaftsversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter bzw. Anleger, einen Verwandten der Steuerklassen I und II i. S. d. § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es ihres Identitätsnachweises. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Anleger vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.

7. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Fondsverwaltung innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter bzw. Anleger für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähigen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig.

Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

8. Die Gesellschafterversammlung wird durch die zur Geschäftsleitung der Fondsverwaltung bestellten Personen geleitet, die auch einem Dritten die Versammlungsleitung übertragen können.

9. Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die Fondsverwaltung ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das allen Gesellschaftern bzw. Anlegern in Kopie zu übersenden ist. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post beim ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.

### § 7 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt über:

- a. Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.
- b. Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
- c. Die Auflösung der Gesellschaft.
- d. Die Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.
- e. Eine eventuelle Notierung (Listung) an der Börse und / oder Börsengang der Gesellschaft (IPO).
- f. Entlastung der Treuhandkommanditistin, der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle und der Fondsverwaltung.
- g. Die Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 16.
- h. Alle sonstigen von der Geschäftsführung oder der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.
- i. Die Wahl eines Anlegerausschusses nach Maßgabe von § 19 dieses Vertrages.

2. Daneben berät die Gesellschafterversammlung über Investitionsvorschläge der Fondsverwaltung zum Ankauf von, von dieser vorausgewählten Investitionsobjekten (Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB oder Anteile bzw. Aktien an Gesellschaften

gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen; „**Investitionsobjekte**“) im jeweiligen Einzelfall. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen der durchgeführten Beratung gegenüber der Fondsverwalterin ein unverbindliches Votum abgeben („**Auswahlempfehlung**“).

### § 8 Gesellschafterbeschlüsse

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter und Anleger durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst.

2. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die Fondsverwaltung eine Beschlussfassung in schriftlicher Form verlangt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag und dazugehörigen aussagefähigen Erläuterungen, der Beschreibung des Abstimmverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstages an die Gesellschafter bzw. Anleger zu richten. Am Umlaufverfahren werden nur jene Gesellschafter und Anleger beteiligt, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesellschafter bzw. Anleger der Gesellschaft sind. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens drei Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens eine Woche betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung. Soweit Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren über ein Webportal (internetgestützter Abstimmungsprozess) durchgeführt werden, sind in der Aufforderung zur Stimmabgabe auch das entsprechende Webportal und die Möglichkeiten und Fristen zur Stimmabgabe über das Webportal (Login-, Pin und Zugangsdaten) anzugeben.

3. Die Fondsverwaltung ist berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen im Umlaufverfahren die Frist zur Abgabe der Stimmen einmalig und angemessen, längstens bis zu sechs Wochen nach Ablauf der ersten Frist zur Stimmabgabe zu verlängern, um den fristgerechten Eingang weiterer Stimmabgaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass mit der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung mit oder nach Ablauf der ersten Frist zur ersten Stimmabgabe den Gesellschaftern und Anlegern mitgeteilt wird.

4. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten, gegebenenfalls nach Absatz 3 verlängerten Abstimmungstages, gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 10 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter bzw. Anleger an der Abstimmung teilnehmen (Beteiligungsquorum). Mehrheitsanfordernisse nach den Absätzen 6, 7 und 8 bleiben hiervon unberührt.

5. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Fondsverwaltung ein schriftliches Protokoll zu fertigen und dieses den Gesellschaftern und Anlegern in Kopie zu übersenden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post beim ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.

6. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Fondsverwaltung nach § 5 dieses Vertrages übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179a AktG betreffen.

7. Folgende Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit von 75 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen:

a) Änderung des Gesellschaftsvertrages.

b) Beschlüsse, die den Gegenstand der Gesellschaft ändern.

c) Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.

d) Auflösung der Gesellschaft.

e) Vorbehaltlich einer abweichenden Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung: eine Verlängerung von Investitions- und Reinvestitionsphase.

8. Je 1.000,00 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine Stimme zu.

9. Die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Einreichung einer Klage beim ordentlichen Gericht gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

### **§ 9 Auskunft- und Einsichtsrechte, Verschwiegenheitspflicht**

1. Jeder Gesellschafter und Anleger kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Fondsverwaltung, – auf Grundlage des Verwahrstellenvertrages zwischen der Verwahrstelle und der Fondsverwaltung – der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin verlangen. Die Fondsverwaltung ist gegenüber der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin auskunftspflichtig. Kommen die Fondsverwaltung, die gemäß § 5 zu bestellende Verwahrstelle und die Treuhandkommanditistin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter oder Anleger selbst oder ein auf seine Kosten beauftragter, von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Das Widerspruchsrecht nach § 164 Satz 1, 2. Halbsatz HGB wird ausgeschlossen; im Übrigen bleiben die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164

und 166 HGB unberührt; sie gelten für Treugeber-Kommanditisten entsprechend.

2. Die Fondsverwaltung darf dann gegenüber einem Gesellschafter bzw. Anleger die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass dieser diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

3. Alle Gesellschafter und Anleger haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse wie insbesondere die Informationen über Objektdaten wie Objektadressen bzw. -preise, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitspflicht umfasst sind insbesondere auch die Namen und persönlichen Daten der Mitgesellschafter. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.

4. Die Fondsverwaltung ist in Abweichung von Absatz 3 ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Anleger-schützern, Medienvertretern und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu den bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse und Geschäftsberichte der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

### **§ 10 Jahresbericht**

1. Die Fondsverwaltung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen testieren zu lassen.

2. Die Offenlegung des Jahresberichts der Gesellschaft, der den testierten Jahresabschluss und den testierten Lagebericht zu enthalten hat, erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres. Der Jahresbericht ist den Gesellschaftern und Anlegern auf der Website der Fondsverwaltung sowie auf Anfrage in Papierform zur Verfügung zu stellen.

3. Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-

aufsicht und der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.

4. Die mit der etwaigen Erstellung einer steuerlichen Ergänzungsbilanz einhergehenden Kosten hat derjenige Anleger zu tragen, auf dessen Antrag hin eine solche erfolgt.

### § 11 Ergebnisverteilung

1. Ein Verlust wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten und Anlegers; entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb – gegebenenfalls – in den Folgejahren unter den Kommanditisten und Anlegern auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bzw. Anleger bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten und Anleger zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Die auf den Kapitalkonten I und II der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten mit 5 % p. a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Kommanditisten und Anleger gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in vorstehendem Absatz 1 niedergelegten Verteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht.

3. Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I solange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

4. Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt.

5. Sonderwerbungskosten (wie Reisekosten, Bewirtung oder Darlehens-

zinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der Kommanditeinlage) oder Sondereinnahmen muss jeder Gesellschafter bzw. Anleger spätestens am 31.03. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres der Treuhandkommanditistin schriftlich bekannt geben. Die durch eine verspätete Sonderwerbungskostenmeldung eventuell entstehenden Zusatzkosten hat der verspätet meldende Gesellschafter bzw. Anleger zu tragen.

### § 12 Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung und sonstige Vergütung

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält ab Beginn der Zeichnungsphase, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, eine jährliche Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 1.800,00 Euro (in Worten: eintausend achthundert Euro) pro rata temporis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, jedoch maximal 0,03% p. a. (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

2. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach näherer Vereinbarung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### § 13 Entnahmen und Gewinnauszahlungen

1. Über die Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die Fondsverwaltung.

2. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter und Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht 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, jedoch frühestens ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

3. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsverwaltung.

4. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Im Falle der Beteiligung eines Treugeber-Kommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugeber-Kommanditisten; Satz 2 gilt entsprechend.

5. Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 11 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters bzw. Anlegers, individuell berechnet für jeden Gesellschafter bzw. Anleger.

### § 14 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann, vorbehaltlich des nachstehenden Absatzes 6, seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil jeweils mindestens 10.000,00 Euro betragen und durch 1.000 teilbar sind. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Fondsverwaltung, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund ver-

sagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Gesellschafter gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde und ist die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt.

2. Im Falle der Übertragung oder des sonstigen Übergangs des Gesellschaftsanteils auf einen Dritten werden die Gesellschafterkonten unverändert und einheitlich fortgeführt.

3. Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuer Mehraufwand, frei.

4. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregister-eintragungen, die der Fondsverwaltung im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellt werden, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch.

5. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber-Kommanditisten und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag möglich. Für die bei der Übertragung von Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellten Kosten, haften der übertragende Treugeber-Kommanditist und der neu eintretende Treugeber-Kommanditist gesamtschuldnerisch. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß.

6. Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung an Dritte, um diesen die Übertragung eines Gewinns nach § 6b EStG zu ermöglichen, ist ausgeschlossen.

### **§ 15 Erbfolge**

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.

2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

3. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000,00 Euro aufweisen und durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

4. Solange die Erben sich nicht gemäß Absatz 1 legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter gemäß Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

### **§ 16 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr**

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister. Ihre Dauer ist festgelegt bis zum

Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu drei Geschäftsjahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung aus wirtschaftlichen Gründen eine Verlängerung der Fondslaufzeit angezeigt ist. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

2. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

### **§ 17 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund**

1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

2. Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit Eintritt des betreffenden Ereignisses aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.

3. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter scheidet gleichermaßen in dem Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus, in dem eine

Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischem Recht begründet wird. Diese Tatsache ist seitens des Gesellschafters der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

4. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

6. Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung gemäß § 18 .

7. Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber-Kommanditisten hält. Für die Kündigung eines Treugeber-Kommanditisten ist die Treuhandkommanditistin empfangsbevollmächtigt.

8. Die Treuhandkommanditistin ist zur teilweisen Kündigung ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stets dann und insoweit berechtigt, als ein zwischen ihr und einem Treugeber-Kommanditisten bestehender Treuhandvertrag endet.

9. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus einem der in den Absätzen 1 bis 8 genannten Fälle erst mit der wirklichen Aufnahme einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines oder mehrerer neuer persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft entscheidet.

### **§ 18 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung**

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich gemäß den Regelungen in Absatz 2.

2. Der Gesellschafter erhält ein Abfindungsguthaben in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung nach dem Stande vom 31.12. des dem Ausscheiden vorangehenden Geschäftsjahres. Der Buchwert wird durch Saldierung sämtlicher Konten des Gesellschafters einschließlich seines Anteils an etwaigen gemeinschaftlichen Konten in der letzten Jahresschlussbilanz ermittelt. Stille Reserven, ein selbst geschaffener Unternehmenswert sowie sonstige nicht bilanzierungsfähige Wirtschaftsgüter bleiben ebenso außer Betracht wie schwebende Geschäfte oder der Unternehmensertrag. Die Höhe des Abfindungsguthabens ist begrenzt auf den Betrag der von ihm geleisteten Einlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes.

3. Das Abfindungsguthaben ist – vorbehaltlich nachfolgend geregelter Stundungsanspruch – vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsanspruches nicht zulässt, ist der Anspruch in drei gleichen Jahresraten, die erste zum Ende des auf die vorstehend geregelte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres und die weiteren zum Ende der folgenden Geschäftsjahre, fällig. Eine Verzinsung ist nicht geschuldet. Mehrere fällige Abfindungsansprüche sind gleich zu behandeln.

Einen sich zu Lasten des ausscheidenden Gesellschafters ergebenden Negativsaldo muss dieser der Gesellschaft bis zum Höchstbetrag seiner nicht geleisteten bzw. durch eine Rückgewähr zurückgeführten Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsführung einzahlen. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 Prozent p. a. über dem Basiszins der

Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen.

4. Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

5. Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 4 gelten für Treugeber-Kommanditisten sinngemäß mit der Maßgabe, dass sich die Ansprüche desselben unmittelbar gegen die Gesellschaft richten.

### **§ 19 Anlegerausschuss**

1. Für die Gesellschaft kann auf Vorschlag der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung ein aus drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Anlegerausschussmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Für die Anlegerausschusswahl können nur nicht initiatorenahe Anleger zur Wahl vorgeschlagen werden.

2. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die Fondsverwaltung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende Kompetenz zur Auswahlempfehlung bezogen auf einzelne Investitionsobjekte nach § 7 Ziffer 2 durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 6 bis 8 in entsprechender Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Über die Entscheidungen des Anlegerausschusses erstattet dieser den Gesellschaftern und Anlegern in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlich – Bericht.

3. Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

4. Auf den Anlegerausschuss sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Investmentaktiengesellschaft oder über den Beirat einer Investmentkommanditgesellschaft nicht analog

anwendbar. Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind – außer im Falle des Vorsatzes – auf höchstens EUR 50.000 pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadenersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

5. Wird ein Anlegerausschussmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seines Amtes dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl spätestens in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung durchzuführen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat.

6. Für seine Tätigkeit erhält jedes Anlegerausschussmitglied eine pauschale Vergütung. Diese beträgt für die Teilnahme an einer Anlegerausschusssitzung EUR 1.000 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Abstimmungsverfahren EUR 200 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro schriftlichem Abstimmungsverfahren. Alle übrigen Aufwendungen des Anlegerausschussmitgliedes (Spesen, Telefon, Porti, Fahrtkosten etc.), die er in Ausübung seines Anlegerausschussamtes für die Gesellschaft tätigt, sind mit der Pauschalvergütung abgegolten. Der Anlegerausschuss kann die Vergütung innerhalb der in diesem Absatz dargestellten Höchstbeträge durch einstimmigen Beschluss abweichend auf seine Mitglieder verteilen.

## § 20 Liquidation

1. Zum Liquidator (auch für den Fall einer Nachliquidation) wird die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwalterin bestimmt. Ihre Vergütung richtet sich nach den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere des KAGB, sowie gemäß den nachfolgenden Absätzen.

3. Zur Berichtigung der Schulden und zur Rückerstattung der Einlagen ist das Gesellschaftsvermögen in Geld umzusetzen.

4. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind sodann die Gesellschaftsschulden zu berichtigen (vgl. § 733 Absatz 1 BGB).

5. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind zunächst die noch nicht zurückbezahlten Einlagen der Gesellschafter und Anleger (Kapitalkonten I und II) zurückzuerstatten. § 13 Absatz 4 gilt entsprechend.

6. Verbleibt nach der Berichtigung der Gesellschaftsschulden und nach der Rückerstattung der Einlagen ein Überschuss, so gebührt er den Gesellschaftern und Anlegern nach Maßgabe des § 11 des Gesellschaftsvertrages.

## § 21 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die Fondsverwaltung und die gemäß § 5 zu bestellende Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern und Anlegern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträgern, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der insoweit bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Verfügung.

2. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben. Dieser Wunsch ist der Fondsverwaltung schriftlich mitzuteilen.

3. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger ist verpflichtet, die Gesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich schriftlich zu informieren.

## § 22 Erfüllungsort und Gerichtsstand, anwendbares Recht

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen. Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## § 23 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter bzw. Anleger untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke werden die Gesellschafter eine angemessene Regelung beschließen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

## ZBI 12

Erlangen, den 30.01.2019

ZBI Professional Fondsverwaltungs  
GmbH

---

Dr. Bernd Ital, Nürnberg

Erlanger Consulting GmbH

---

Christine Kasanmascheff

### 16.3. Treuhandvertrag

betreffend die Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zwischen der

#### **Erlanger Consulting GmbH**

– nachstehend „**Treuhänderin**“ genannt – und den der

#### **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

jeweils mittelbar beitretenden Kommanditisten – nachstehend „**Treugeber**“ genannt –

wird der nachfolgende Treuhandverwaltungsvertrag geschlossen. Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber, der entsprechend dem Beteiligungsangebot der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend „**Gesellschaft**“ genannt) dieser mittelbar über die Treuhänderin beitrifft.

Von dem Begriff des Treugebers sind, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt, in dem Kontext dieses Vertrages auch diejenigen Gesellschafter erfasst, die auf Grundlage von § 9 Ziffer 1 dieses Vertrages als Direktkommanditisten der Gesellschaft im Handelsregister eingetragen werden und das Treuhandverhältnis sich insoweit in eine unechte Verwaltungstreuhand wandelt.

#### **§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages**

1. Die Treuhänderin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft an dieser in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugebers angegebenen Betrages beteiligen.

2. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen

mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treugeber bilden keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Er haftet, insbesondere auch im Verhältnis zu anderen Treugebern, nur quotale in Höhe seiner anteiligen Beteiligung. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

4. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ist den Parteien bekannt und Grundlage des Treuhandvertrages. Diejenigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, welche die Rechtsbeziehung zwischen der Treuhänderin und den Treugebern betreffen, sind als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

5. Im Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages vorrangig.

#### **§ 2 Abschluss des Treuhandvertrages**

Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin geschlossen. Seitens des Treugebers wird auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, sodass der Treuhandvertrag mit der Annahme durch die Treuhänderin zustande kommt. Über die Annahme wird die Treuhänderin den Treugeber informieren.

#### **§ 3 Einzahlung der Einlagen, Beitritt zur Gesellschaft**

1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin ist der Treugeber verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw. wie in § 3 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt bzw. nach Anforderung der Fondsverwaltung gemäß § 5 des Gesell-

schaftsvertrages der Gesellschaft und gegebenenfalls in Teilbeträgen auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

2. Unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung durch den Treugeber wird die Treuhänderin gegenüber der Geschäftsleitung der Gesellschaft den Beitritt gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erklären und das Einvernehmen der Geschäftsleitung erbitten.

3. Kommen die Treugeber ihrer Verpflichtung nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so kann die Fondsverwaltung gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes von dem jeweiligen säumigen Treugeber erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

4. Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin auch berechtigt, von diesem Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Fondsverwaltung gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist ermächtigt, den säumigen Treugeber gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.

5. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugebers kann ausschließlich gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Hat der ausscheidende Treugeber Einlagen erbracht, die von der Treuhänderin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung solange verweigern, bis die Treuhänderin die Einlage an sie weitergeleitet hat.

#### **§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin**

1. Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.

2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von

ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.

3. Die Treuhänderin führt im Rahmen ihres Treuhandauftrages die in dem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Kapitalkonten für die von ihr vertretenen Treugeber und ist verpflichtet, die jährlichen Sonderbetriebsausgaben oder -werbungskosten und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen spätestens zum 28.02. eines Geschäftsjahres mit Fristsetzung abzufragen. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin die entsprechenden Daten rechtzeitig zu übermitteln. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.

4. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto gemäß § 3 Absatz 1 einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein für die Gesellschaft geführtes Konto zu überweisen.

### § 5 Rechte der Treugeber

1. Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, kann der Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages selbst oder durch nach dem Gesellschaftsvertrag taugliche, von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Zu diesem Zweck bevollmächtigt die Treuhänderin hiermit den jeweiligen Treugeber, die entsprechend seiner Kommanditeinlage anteilig auf ihn entfallenden Rechte im Namen der Treuhänderin auszuüben.

2. Ermächtigt der Treugeber die Treuhänderin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhänderin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten; der Treugeber soll der Treuhänderin pro Gesellschafterversammlung zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen erteilen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, von der Treuhänderin vertretenen Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen

unterschiedlich auszuüben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen).

3. Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend davon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers nur nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt. Die Treuhänderin wird auf eine Ausübung des vorstehenden Ermessens verzichten, soweit es sich bei dem betreffenden Beschlussgegenstand nicht um eine gesellschaftsrechtlich bedingte Anpassung bestehender Verträge auf Grund veränderter regulatorischer Rahmenbedingungen handelt.

4. Die Treuhänderin tritt hiermit ihre Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen Entnahmen und den Liquidationserlös sowie dasjenige, was ihr im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Gesellschaft hinsichtlich des einzelnen Treugebers zusteht, in dem Umfang an den Treugeber ab, wie diesem die Ansprüche anteilmäßig entsprechend seiner mittelbaren Beteiligung am Kommanditkapital der Gesellschaft gebühren. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an.

Die Treuhänderin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die Auszahlungen gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages an die Treugeber weiterzuleiten.

### § 6 Vergütung der Treuhänderin

1. 1. Die Treuhänderin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,17 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft gemäß § 7 Ziffer 2 der Anlagebedingungen der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2019 beträgt die Vergütung gemäß § 7 Ziffer 3 lit. c) der

Anlagebedingungen der Gesellschaft mindestens EUR 47.600,00 p. a.

2. Als Bemessungsgrundlage der Gesellschaft für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß § 7 Ziffer 2 der Anlagebedingungen der Gesellschaft der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

### § 7 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nur für die ordnungsgemäße Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben. Zu ihren Aufgaben gehört weder die Prüfung des Verkaufsprospekts der Gesellschaft sowie weiterer, im Rahmen des Vertriebsanzeigeverfahrens erstellter Unterlagen, noch die Überwachung der Gesellschaft, der Komplementärin, der Verwahrstelle, der Fondsverwaltung gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft oder der sonstigen Geschäftsbesorger der Gesellschaft. Sie ist für die Treugeber weder prüferisch noch beratend tätig.

2. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

3. Die Treuhänderin, ihre Organe und ihre Erfüllungsgehilfen haften nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhänderin, ihrer Organe sowie ihrer Erfüllungsgehilfen.

4. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

5. Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Sie ist ausgeschlossen, wenn der Kapitalanteil des Treugebers auf das Gesellschaftskonto, zuzüglich etwaiger, nach dem Gesellschaftsvertrag oder Gesetz bestehender Ansprüche eingezahlt und dem Treugeber nicht gemäß § 172 HGB zurückgewährt worden ist.

### **§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge**

1. Der Treugeber kann seine von der Treuhänderin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhänderin und dem gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages zur Fondsverwaltung berufenen Dritten ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Für eine erstmalige Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt.

2. Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über eine Beteiligung mit direkter Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

3. Stirbt ein Treugeber so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treu-

händerin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhänderin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen. Die Erben eines verstorbenen Treugebers haben sich gegenüber der Treuhänderin durch Vorlage eines Erbscheins oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

### **§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses**

1. Der Treugeber ist berechtigt sowie im Falle der Beendigung dieses Vertrages gemäß § 10 verpflichtet, sich selbst anstelle der Treuhänderin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen und die gesamte Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

2. Die Treuhänderin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab, dieser nimmt die Abtretung an.

### **§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses**

1. Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin – vorbehaltlich der nachfolgenden Ziffer 2 – stets berechtigt,

die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 9) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

2. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde besteht insbesondere, soweit die Treuhänderin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhänderin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhänderin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden.

Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

3. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) mit Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin;
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 9 Absatz 1 bleibt hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhandschaft unberührt;
- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;
- d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

4. Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprüche der Treuhänderin bleiben von der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages, gleich zu welchem Zeitpunkt, unberührt.

Erlangen, den 30. 01. 2019

---

Treugeber

Erlanger Consulting GmbH  
(Treuhänderin)

---

gez. Christine Kasanmascheff

### § 11 Schlussbestimmungen

1. Sollten Bestimmungen dieses Treuhandvertrages gleich aus welchem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. Teile dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Gleiches gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt. Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

2. Erfüllungsort für sämtliche Leistungen der Treuhänderin und der Treugeber ist der Sitz der Treuhänderin. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ebenfalls der Sitz der Treuhänderin, soweit eine Gerichtsstandsvereinbarung im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander zulässig ist.

3. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Anschrift der Treugeber gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als dem Treugeber zugegangen.

4. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.



# 17

## GLOSSAR

# 17 GLOSSAR

## **AfA / Absetzung für Abnutzung**

Steuerrechtlich zu ermittelnde Wertminderung eines Wirtschaftsgutes, die das zu versteuernde Einkommen senkt, ohne dass damit Auszahlungen verbunden sind. Mit Hilfe der Abschreibungen werden die Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter über die Nutzungsdauer verteilt und in der jeweiligen Höhe als Aufwand behandelt.

## **Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene der Fondsgesellschaft in Höhe von 5 % auf das Emissionskapital (Kommanditeinlage) zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Vertriebskosten der Vermögensanlage abgedeckt.

## **AIF / Alternativer Investmentfonds**

Als Alternativer Investmentfonds werden seit dem 22.07.2013 geltenden KAGB alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.07.2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

## **AIFM-Richtlinie**

Die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen

wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des KAGBs am 22.07.2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB / Kapitalanlagegesetzbuch“).

## **Anlageobjekt**

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobilien-Gesellschaften sind die Immobilien-Gesellschaften das Anlageobjekt. Sollte es entgegen der derzeitigen Planung zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommen, wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

## **Anleger**

Als Anleger werden im Kontext dieses Verkaufsprospektes sowohl mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar als im Handelsregister eingetragene Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligte Personen bezeichnet (auch „Investor“).

## **Anschaffungskosten**

Summe aller Aufwendungen für den Immobilieneinkauf. Diese setzen sich unter anderem aus dem Kaufpreis der Immobilien und den sonstigen übernommenen Leistungen wie Kosten der Vertragsvermittlung, des Vertragsabschlusses, der Besichtigung sowie Steuern, die mit der Anschaffung zusammenhängen (z. B. Grunderwerbsteuer) und den anschaffungsnahe Aufwendungen zusammen.

## **Asset Deal / Share Deal**

Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber, bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer

zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

## **Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme**

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden, vorbehaltlich der am Laufzeitende an die KVG zu zahlenden Performance Fee (vgl. u. a. Kapitel 2.4., „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft“), regelmäßig an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kommanditeinlage ausgezahlt. Über die Höhe der Entnahmen beschließt die Fondsverwaltung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn der Fondsgesellschaft. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlung.

## **BaFin**

Kürzel für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie die Fondsgesellschaft.

## **Beitrittserklärung**

Vereinbarung, mit welcher der Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, auch „Zeichnungsschein“ genannt.

## **Bemessungsgrundlage**

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer aktuell gültigen Fassung (vgl. Kapitel 16.1., „Anlagebedingungen für ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 23.11.2018)“, „Anlagebedingungen des ZBI Professional 12“) der durchschnittliche Nettoinventarwert (NIW) der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäfts-

jahr. Wird der NIW nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### **Bewirtschaftungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich – mit Ausnahme von Immobilienhandelsgeschäften – keine Investitionen mehr getätigt.

### **Blind Pool**

Bei einem Blind Pool wissen die Anleger zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung noch nicht, in welche Anlageobjekte (Immobilien) ihr Kapital investiert wird. Das heißt, dass die Immobilien noch nicht beziehungsweise erst zum Teil angekauft sind, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht.

### **Due Diligence**

Detaillierte und umfangreiche Überprüfung von zumeist steuerlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und/oder technischen Gegebenheiten bei Immobilien im Vorfeld einer Investitionsentscheidung.

### **Eigenkapital**

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals, bei Kommanditgesellschaften auch als Kommanditkapital oder Kommanditeinlage bezeichnet.

### **Fondsgesellschaft**

Die Gesellschaft (ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhänderin als Treugeber beteiligt sind.

### **Geschäftsführende Gesellschafter(in), persönlich haftende Gesellschafter(in)**

Siehe „Komplementär(in)“.

### **Gesetzestexte und Verordnungen (Abkürzungen)**

AO	Abgabeordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl	Bundessteuerblatt
I und II	I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz

### **Immobilien-Gesellschaft**

Im vorliegenden Falle wird darunter eine Beteiligungsgesellschaft (Tochtergesellschaft) des ZBI Professional 12 verstanden.

### **Instandhaltung / Instandsetzung**

Alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt im funktionsfähigen Zustand zu erhalten sowie die Behebung von baulichen Mängeln beziehungsweise die Durchführung von Wert steigernden Maßnahmen, die zur Wiederherstellung oder Verbesserung des Gebrauchs dienen.

### **Investitionsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem die Fondsgesellschaft Investitionen tätigt, also Immobilien oder Beteiligungen ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, also wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

### **Investor**

Als Investor ist der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet (siehe auch vorstehend „Anleger“).

### **Juristische Personen**

Unter juristische Personen sind Personenvereinigungen zu verstehen, die rechtlich verselbstständigt sind, insbesondere Kapitalgesellschaften.

### **KAGB / Kapitalanlagegesetzbuch**

Das KAGB implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das KAGB wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22.07.2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

### **Kapitalgesellschaft**

Kapitalgesellschaften, wie z. B. GmbH oder AG, sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

### **Kapitalkonto**

Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen.

### **Kapitalkontoverzinsung**

Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für den Ausgabeaufschlag geführt. Der Stand dieser Konten ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/Aus-

zahlungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

**KVG / Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fondsverwaltung)**

Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung von Alternativen Investmentvermögen oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

**Kommanditist**

Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat. Er ist im Gegensatz zum unbeschränkt haftenden Komplementär der nur beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (Investor). Die Haftung ist summenmäßig beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (pauschal EUR 500 je Anleger). Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird, z. B. auch durch Entnahme von nicht durch Gewinne gedeckter Beträge.

**Komplementär(in)**

Ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

**Leverage-Effekt**

Unter Leverage-Effekt wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen auf-

genommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

**Liquidation**

Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Fondsgesellschaft aufzulösen.

**Liquidationserlös**

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

**Liquiditätsreserve**

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

**NIW / Nettoinventarwert (auch Net Asset Value, NAV)**

Der NIW der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehende Gegenleistung im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselbigen als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

**Objektpersonengesellschaft (Objekt KG)**

So wird im Prospekt die Immobilien-Gesellschaft genannt, die in Form einer Personengesellschaft konzeptionsgemäß aus Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt.

**Objektkapitalgesellschaft (Handels GmbH)**

So wird im Prospekt die Handelsgesellschaft bezeichnet, die konzeptionsgemäß nicht nur aus Vermietung, sondern auch aus Objektverkäufen Erträge erzielt.

**Personengesellschaft**

Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

**Platzierungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird (auch Zeichnungsphase). Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

**Pro rata temporis (p. r. t.)**

Pro rata temporis bedeutet ratierlich oder zeitanteilig.

**Publikums-AIF**

Investmentvermögen, dessen Anteile sowohl von Privatanlegern wie auch von professionellen oder semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben werden können. Publikums-AIF unterliegen – im Gegensatz zu Spezial-AIF – strengeren gesetzlichen Vorgaben, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Privatanleger über geringere Kenntnisse hinsichtlich unternehmerischer Beteiligungen verfügen als professionelle oder semi-professionelle Anleger. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu den zulässigen Assetklassen und zur Risikomischung.

### **Quorum**

Erforderliche Mindestquote von Stimmrechten der Gesellschafter, die auf einer Gesellschafterversammlung anwesend oder durch Vollmacht vertreten sein müssen, um Beschlüsse fassen zu können

### **Reinvestitionsphase**

Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i. S. v. § 1 Ziffer 1 und 2 der Anlagebedingungen mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in den §§ 2 und 3 der Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bleibt hiervon unberührt.

### **Restbuchwert**

Darunter sind die Anschaffungs- / Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes, gekürzt um die vorgenommenen Abschreibungen, zu verstehen.

### **Sensitivitätsanalyse**

Stellt die mögliche Änderung des Anlageerfolges bei Veränderung von verschiedenen Einflussfaktoren dar.

### **Spezial-AIF**

Investmentvermögen, dessen Anteile im Gegensatz zu Anteilen an einem Publikums-AIF nur von solchen Anlegern erworben werden können, die bereits über größeres Fachwissen verfügen, d. h. als sogenannte professionelle oder semi-professionelle Anleger im Sinne des KAGB einzustufen sind.

### **Totalgewinn**

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

### **Treugeber / Treugeberkommanditist**

Beteiligt sich der Investor mittelbar an der ZBI Professional 12, so hält die Treuhänderin die Beteiligung formell im eigenen Namen, aber für Rechnung

und auf Risiko des Treugebers, d. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhänderin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

### **Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds, Treuhanderkommanditistin**

Die Treuhänderin verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Der Treuhandvertrag ist im vorliegenden Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt. Die Treuhänderin fungiert hier als Treuhanderkommanditistin, sie wird also im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Investor / Anleger / Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeberkommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat wie ein direkt eingetragener Kommanditist.

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird im Falle der Anlageobjekte des ZBI Professional 12 nach dem sog. Ertragswertverfahren ermittelt (vgl. Ausführungen zur Bewertung

Kapitel 5.7., „Regeln für die Vermögensbewertung“).

### **Verrechnungskonto**

Verrechnungskonto ist ein buchhalterisch geführtes Konto für die Bilanz. Hier werden die Entnahmen und anteilige Gewinne und Verluste gebucht. Das Verrechnungskonto wird dann mit dem Kapitalkonto saldiert. Dies ergibt den tatsächlichen Kapitalkontostand siehe „Kapitalkonto“.

### **Verwahrstelle**

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen, welche von der KVG zu beauftragen ist. Die Verwahrstelle hat, unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG, die Interessen der Anleger zu wahren und u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.



18

ANGABENVORBEHALT

# 18 ANGABENVORBEHALT

Dieser Verkaufsprospekt gibt die bis zum Tag der Vertriebszulassung durch die BaFin bekannten und erkennbaren Tatsachen und Rechtsauffassungen wieder. Die zu diesem Zeitpunkt aktuellen rechtlichen und steuerlichen Vorschriften wurden bei der Erstellung beachtet. Er wurde unter Beachtung der vielfältigen und unterschiedlichen Interessen der potenziellen Anleger erstellt. Es ist jedoch nicht möglich, den Anforderungen und Interessen aller potenziellen Anleger gerecht zu werden. Insbesondere ist eine Darstellung aller denkbaren ökonomischen und gesetzlichen Zusammenhänge nicht möglich. Der Anleger geht mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, deren Zweck unter Umständen nicht erreicht wird.

Dem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich vor einer Unterzeichnung der Beitrittserklärung eingehend mit den im Prospekt enthaltenen Informationen, insbesondere mit den in Kapitel 6., „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“, enthaltenen Risikohinweisen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu befassen und diese detailliert zu überprüfen.

Es wird jedem Anleger, aber insbesondere unerfahrenen Anlegern geraten, sich vor Zeichnung der Beitrittsunterlagen durch einen Rechts- oder Steuerberater beraten zu lassen. Sollten Dritte, beispielsweise Vermittler und Anlageberater, beauftragt werden, die Beteiligung zu bewerben und zu vertreiben, dürfen sie keine über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen und Angaben machen. Solche Zusicherungen und Angaben sind nur verbindlich, wenn sie durch die Fondsverwaltung vor dem Beitritt des Anlegers schriftlich bestätigt werden.

Im Prospekt enthaltene Berechnungen geben ausschließlich die bei Prospektaufstellung prognostizierte Entwicklung der Investition wieder. Aus diesem Grund sind Abweichungen von dem prognostizierten Investitionsverlauf und dem prognostizierten Investitionserfolg nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich. Die vorausgesagten Ergebnisse, insbesondere bezüglich der Erträge, können variieren, da sie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Es kann daher keine Gewährleistung für das Eintreffen im Prospekt dargestellter Kalkulationen, Kostenübersichten oder für das prognostizierte Gesamtergebnis übernommen werden. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung müssen auch Änderungen der einschlägigen Gesetzesvorschriften, der Rechtsprechung sowie der Verwaltungsansichten vorbehalten bleiben. Eine über die gesetzliche Prospekthaftung hinausgehende Haftung von Unternehmen der ZBI Gruppe sowie der Vertriebspartner wie Anlagevermittler oder -berater, Banken und Makler ist ausgeschlossen. Gleichermaßen ist die Haftung der Organe von der ZBI Gruppe angehörenden Gesellschaften, soweit gesetzlich zulässig, auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Diese Haftungsausschlüsse erstrecken sich auch auf alle anderen Veröffentlichungen, insbesondere Werbematerialien.





**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](http://www.zbi-kvg.de)