

Wesentliche Anlegerinformationen

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

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Dieser geschlossene Publikums-AIF (im Folgenden AIF) wird verwaltet von der ZBI Fondsmanagement AG (im Folgenden KVG).

Ziele und Anlagepolitik

Der AIF wird in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien belegen im Raum Nordbayern.
- Ausnahmsweise in Anteile oder Aktien an Gesellschaften die ausschließlich Immobilien im Raum Nordbayern halten.
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Ziel des AIF ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und aus Verkaufsgewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Rahmen der Abwicklung des AIF.

Das Investmentvermögen ist als Semi-Blindpool konzipiert. Der AIF hat zu diesem Zweck zunächst in ein Startportfolio bestehend aus zwei Immobilien investiert, welches über eine Immobilienobjektgesellschaft gehalten wird:

- Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17, in 90763 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 hat eine Größe von 360 m² und ist frei von Lasten und Beschränkungen. Die Immobilie beherbergt 13 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.
- Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 hat eine Größe von 580 m² und ist durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofsplatz und Hallplatz – SG XII) belastet. Die Immobilie beherbergt 5 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten.

Die vorstehend als Startportfolio beschriebenen Objekte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch notarielle Kaufverträge angebunden. Die weiteren konkreten Anlageobjekte neben dem vorstehend beschriebenen Startportfolio liegen noch nicht vor.

Grundsätzlich müssen geschlossene Publikums-AIF risikogemischt investiert sein. Das Gesetz sieht für den AIF eine Anlaufphase von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes vor, bis der Grundsatz der Risikomischung eingehalten werden muss. Innerhalb dieser Frist werden Investitionen in mindestens eine weitere Immobilie erfolgen, so dass dem Grundsatz der Risikomischung Rechnung getragen ist.

Die Auswahl der weiteren Immobilien obliegt der KVG. Die Anlageentscheidungen werden auf Basis von in den Anlagebedingungen dargestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen getroffen.

Mindestens 80 % des Wertes der Gesellschaft wird investiert in:

- in der Region Nordbayern belegene Immobilien. Nordbayern sind die bayerischen Regierungsbezirke Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und die Oberpfalz. Außerdem wird angestrebt, dass 75 % der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50 % der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und/ oder Erlangen belegen sind (gewichtet anhand des Kaufpreises inklusive Erhaltungsaufwand) oder
- in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 261 Absatz 1 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen, die ihrerseits nach ihrem Gesellschaftszweck auf den Erwerb von in Nordbayern belegene Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände beschränkt sind.
- Mindestens 75 % der von der Gesellschaft direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Wohnimmobilien sein, wobei der Anteil nutzflächenbezogen ermittelt wird.
- Mindestens 5 % der von der Gesellschaft direkt oder indirekt erworbenen Immobilien müssen Gewerbeimmobilien sein, wobei auf den Gewebetyp Handelsimmobilien mindestens 2,5% und auf den Gewebetyp Büroimmobilien mindestens 2,5% entfallen müssen. Der jeweilige Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.

Der AIF ist berechtigt bis zu 100 % seines Wertes in Sachwerten in Form von Immobilien zu investieren. Er darf jedoch auch mit bis zu 90 % seines Wertes in Anteile oder Aktien an Gesellschaften investieren, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

Bankguthaben dürfen bis zu 20 % des Wertes des AIF gehalten werden.

Der AIF hat im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehende Transaktions- und Investitionskosten zu tragen. Sie entstehen zusätzlich zu den nachstehend unter „Kosten“ aufgeführten weiteren Kosten und können die Rendite des AIF erheblich mindern.

Die KVG darf Kredite bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der im geschlossenen Publikums-AIF befindlichen Vermögensgegenstände aufnehmen.

Derivatgeschäfte und Zinssicherungsgeschäfte sind grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der künftigen 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.

Anleger beteiligen sich in der Regel an dem AIF mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt 10.000 Euro zzgl. 5 % Agio (Ausgabeaufschlag) hiervon.

Die Beteiligung läuft bis zum 31.12.2026. Eine Pflicht der KVG oder des AIF, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht. Der Anleger hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Zeitpunkt der prognostizierten Fondsliquidation (frühestens 31.12.2026), wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

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

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

- **Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko:**

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital platziert werden kann als geplant (20 Mio. Euro), 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 negativ auswirken. Es besteht das Risiko einer Reduzierung bzw. des Wegfalls der Auszahlung an den Anleger sowie der Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers inklusive Agio. Sofern die Fondsgesellschaft mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals nicht durchgeführt werden kann und deshalb aufzulösen ist, ist nicht gewährleistet, dass die Investoren ihre Kapitaleinlage und das Agio vollständig zurückerhalten.

- **Geschäftsrisiko und spezifische Risiken der Vermögensgegenstände:**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in den AIF kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Mehrere Faktoren bestimmen den wirtschaftlichen Erfolg der Kapitalanlage. Dies sind insbesondere die Entwicklung der jeweiligen Immobilien und Kapitalmärkte. Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, 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 und sich zudem negativ auf die Risikostreuung des Fonds auswirken würde. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Emissionsprospektes sind bis auf das vorgestellte Startportfolio (siehe Kapitel 9.6 des Verkaufsprospektes) keine weiteren konkreten Anlageobjekte vorhanden. Die Erträge des AIF können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

- **Fremdfinanzierung:**

Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital, z.B. ein Darlehen, finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen ist. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des Fonds dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zinsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.

- **Insolvenzrisiko:**

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

- **Allgemeines Haftungsrisiko:**

Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften gegenüber den Gläubigern des AIF zwar nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder Kommanditisten, welche in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme gegenüber Gläubigern des AIF haften, jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 10 % der Einlage (ohne Agio). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen.

- **Eingeschränkte Handelbarkeit:**

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich, insbesondere über sog. Zweimarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Fondsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.

Aufgrund der Konzeption des AIF als Semi-Blind-Pool ist das Ergebnis des AIF von den noch zu tätigen Investitionen abhängig.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 zu entnehmen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der von dem AIF gezahlten Provisionen ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt (Kapitel 16 „Kosten“) und den Anlagebedingungen (§ 8 und § 9) zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabenaufschlag (Agio):	5,00% des gezeichneten Kommanditkapitals
Rücknahmeabschlag:	Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden:	Während der Emissionsphase fallen bezogen auf den Ausgabepreis (Summe der eingezahlten Einlagen zzgl. Ausgabenaufschlag) Initialkosten (Kosten für Marketing, Konzeption und Vertrieb) und Ausgabenaufschlag i.H.v. bis zu 11,40% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) an. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der von der Anlage abgezogen wird.

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

Laufende Kosten:	10,97% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts Bei den vorliegenden angegebenen Kosten handelt es sich um eine prognostische Schätzung für das Jahr 2015. Einkalkuliert wurden alle unter § 9 der Anlagebedingungen aufgeführten Kostenpositionen. Initialkosten, Transaktionskosten und eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung der KVG sind in den laufenden Kosten nicht enthalten. Die laufenden Kosten werden jeweils zum Geschäftsjahresende berechnet und können von Jahr zu Jahr schwanken.
------------------	---

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Transaktionskosten:

Dem AIF werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten, einschließlich Ankaufs- und Verkaufsmakler, sowie technischer und kaufmännischer Due-Diligence belastet.

Für die KVG entstehen folgende Transaktionsvergütungen:

Vergütung der KVG für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes:

1,79% des Kaufpreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes

Vergütung der KVG für die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes:

3,57% des Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes

Die Transaktionskosten werden einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis des AIF haben. Sie werden aus den Vermögenswerten des AIF zusätzlich zu Ausgabeaufschlag, Initialkosten und laufenden Kosten gezahlt.

Erfolgsabhängige Vergütung der KVG:

50,00% (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 2,00% p.a. bis zum 31.12.2014 und 6,00% p.a. ab dem 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Erläuterungen:

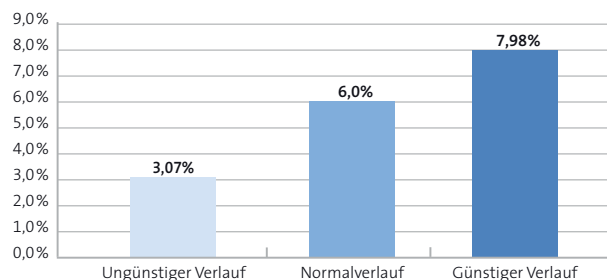
Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise des AIF verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der AIF-Anteile. Diese Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

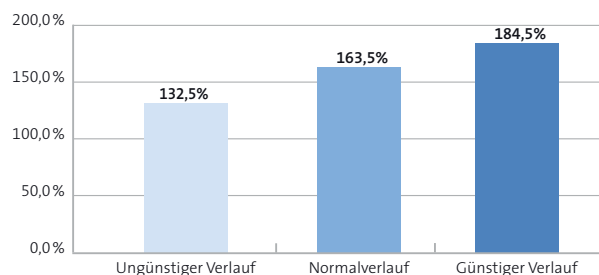
Da bisher außer dem im Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 9.6) beschriebenen Startportfolio noch keine weiteren Anlageobjekte erworben wurden und die Bewirtschaftung der Fondsobjekte derzeit noch nicht begonnen hat, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden:

Die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge des AIF stellen sich bezogen auf einen Kommanditanteil in Höhe von 100.000 Euro zuzüglich des Ausgabeaufschlages in Höhe von 5% (Bezugsbetrag in Summe somit 105.000 Euro) prognostisch wie folgt dar:

Ertrag p.a. in % vom Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag



Kapitalrückzahlung und Ertrag am Ende der Laufzeit in % bezogen auf Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag



Bei den vorstehend grafisch dargestellten Berechnungen des **prognostischen** Ertrages und der **prognostischen** Kapitalrückzahlung und Ertrag am Ende der Fondslaufzeit wurde mit **Annahmen** gearbeitet, da bisher außer dem im Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 9.6) beschriebenen Startportfolio noch keine weiteren Anlageobjekte erworben wurden. Diese **Annahmen** sind prognostischer Natur. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage kann von den hier getroffenen **Annahmen** auch über die vorstehend grafisch dargestellten Szenarien hinaus in positiver wie negativer Hinsicht abweichen. Zur Ermittlung der vorstehend grafisch dargestellten Szenarien wurden die im Rahmen der Ertrags- und Kapitalrückzahlungsrechnung unterstellten **Annahmen** anhand der im Folgenden ausgewiesenen Parameter modifiziert:

Parameter	ungünstiger Verlauf	Normalverlauf	günstiger Verlauf
Fremdkapitalzinsen p.a.	3,25%	2,75%	2,25%
Mietsteigerung p.a.	1,00%	2,00%	3,00%
Mietausfall p.a.	2,50%	2,00%	1,50%
Leerstand p.a.	0,50%	0,00%	0,00%
Verkaufsfaktor (im Jahr des Verkaufs)	14,00	14,50	15,00

Praktische Informationen

- Verwahrstelle des AIF ist die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu sowie die „wesentlichen Anlegerinformationen“ und Anlagebedingungen unter www.zbi-kvg.de und kann diese kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen anfordern.
- Die Jahresberichte sowie alle den Anleger betreffende Unterlagen in deutscher Sprache können kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert werden.
- Weitere Informationen sind erhältlich unter www.zbi-kvg.de.
- Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sowie Zinseinkünfte. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes sind im Kapitel 13 „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospekts dargestellt. Im Übrigen haben die Steuervorschriften in Deutschland als Herkunftsmitgliedstaat des AIF Einfluss auf die persönliche Steuerlage des Anlegers. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Konsultation eines Steuerberaters empfohlen.

Erklärung über den Haftungsumfang:

- Die ZBI Fondsmanagement AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Bestimmungen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Der AIF ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 10.11.2014.