

NACHTRAG NR. 1 ZUM VERKAUFSPROSPEKT

# INVESTITION IN WOHNIMMOBILIEN – SACHWERTE AUS DER



**metropolregion nürnberg**

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.

GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT



# Nachtrag Nr. 1 nach § 316 Absatz 5 KAGB der ZBI Fondsmanagement AG vom 08.05.2015

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 22.10.2014 betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen der **ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 22.10.2014 bekannt:

## **A. Neue Umstände und/oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf den Verkaufsprospekt im Sinne des § 316 Absatz 5 KAGB**

Bei den nachfolgend dargestellten Änderungen des Verkaufsprospekts handelt es sich um neue Umstände und/oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf den Verkaufsprospekt. **Aus Sicht der ZBI Fondsmanagement AG sind diese neuen Umstände wichtig bzw. die Unrichtigkeiten insoweit wesentlich, als sie die Beurteilung der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft oder der ZBI Fondsmanagement AG beeinflussen können.**

### **A.I. Angaben zu den Anlageobjekten**

Bezüglich des Objektes Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth ist die Eintragung der Fondsgesellschaft in das Grundbuch zwischenzeitlich erfolgt, sodass die diesbezüglichen Angaben auf Seite 49 (rechte Spalte) hiermit wie folgt aktualisiert werden:

*„Die Umschreibung des Eigentums auf die Fondsgesellschaft ist zwischenzeitlich erfolgt.“*

Die Angaben zur Finanzierung des Objektes Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth auf Seite 46 werden wie folgt richtig gestellt:

*„Zur Finanzierung des Startportfolios hat die Fondsgesellschaft bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von 1.800.000 Euro aufgenommen. Diese sind durch jeweils beide Objekte (Schwabacher Straße 69/ Ecke Amalienstraße 17, 90763 Fürth sowie Moststraße 25, 90762 Fürth) abgesichert. Bei den Darlehen handelt es sich um Tilgungsdarlehen, welche bis zum 31.12.2023 endbefristet sind. Die Tilgungsrate entspricht 2,0 % jährlich. Der Zinssatz beträgt für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro 2,11 % und für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 600.000 Euro 2,16 %. Der Zinssatz ist jeweils bis zum 30.12.2018 unveränderlich.“*

Die Angaben zur Finanzierung des Objektes Moststraße 25 in 90762 Fürth auf Seite 49 werden wie folgt richtig gestellt:

*„Zur Finanzierung des Startportfolios hat die Fondsgesellschaft bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von 1.800.000 Euro aufgenommen. Bei den Sparkassendarlehen handelt es sich um Tilgungsdarlehen, welche bis zum 31.12.2023 endbefristet sind. Die Tilgungsrate entspricht 2,0 % jährlich. Der Zinssatz beträgt für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro 2,11 % und für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 600.000 Euro 2,16 %. Der Zinssatz ist jeweils bis zum 30.12.2018 unveränderlich. Daneben erfolgte für das Objekt Moststraße 25 eine Zwischenfinanzierung von der DIB Vermögensverwaltungs AG in Höhe von weiteren 1.400.000 Euro. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen ist ein endfälliges Darlehen, welches zum 30.06.2015 zurückbezahlt werden muss. Der Zinssatz beträgt während der gesamten Darlehenslaufzeit 4,0 %.“*

Die Angaben zu Höhe der Gewerbemiete im Objekt Moststraße 25 in 90762 Fürth auf Seite 48 oben werden wie folgt richtig gestellt:

*„Der zum Ankaufszeitpunkt durchschnittlich erzielte monatliche Mietpreis liegt bei 4,81 Euro/qm für Wohnflächen und 6,97 Euro/qm für Gewerbeflächen.“*

Sinn und Zweck dieser Änderungen sind die Bekanntgabe neuer Entwicklungen hinsichtlich der zum Startportfolio gehörenden Immobilien und die Vornahme durch Zeitablauf erforderlicher Berichtigungen.

### **A.II. Angaben zu Hauptfunktionen des Herrn Klaus Fella und des Herrn Dr. Bernd Ital und daraus resultierenden Interessenskollisionen**

Die Angaben bezüglich der Hauptfunktionen des Herrn Dr. Bernd Ital auf Seite 27 und Seite 72 werden wie folgt neu gefasst:

*„Herr Dr. Bernd Ital ist alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Vertriebs AG, und der ZBI Dienstleistungs AG sowie gemeinsam vertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Darüber hinaus ist er jeweils alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ZBI Regiofonds Wohnen GmbH, der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH und der F & M Finanzierungs- und Mietgesellschaft mbH.“*

Die Angaben bezüglich der Hauptfunktionen des Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella im dritten Absatz der rechten Spalte der Seite 27 werden um folgenden Satz ergänzt:

*„Er ist als Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Erlangen tätig.“*

Sinn und Zweck dieser Änderungen ist die Information des Anlegers über die Hauptfunktionen der Vorstandsmitglieder der ZBI Fondsmanagement AG außerhalb dieser Gesellschaft.

## **B. Änderungen in Bezug auf den Verkaufsprospekt im Sinne des § 316 Absatz 4 KAGB**

Bei den nachfolgend dargestellten Änderungen des Verkaufsprospekts handelt es sich aus Sicht der ZBI Fondsmanagement AG nicht um neue Umstände und/oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf den Verkaufsprospekt, die Beurteilung der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft oder der ZBI Fondsmanagement AG beeinflussen können. Es handelt sich vielmehr um Änderungen, die bestimmte, im Verkaufsprospekt dargestellte Sachverhalte ergänzend verdeutlichen.

### **B.1. Darstellung der beauftragten Dienstleister einschließlich der zugehörigen Vergütungen**

Aufgrund der zumindest teilweisen Festlegung der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Vertragspartner sind die im Prospekt unter Kapitel 15 vorliegenden Ausführungen zu den dargestellten Dienstleistungsverträgen wie folgt zu ergänzen und anzupassen:

#### **Punkt 15.1 (Seite 93) wird um folgende Sätze ergänzt:**

*„Die ZBI Vertriebs AG erhält hierfür eine pauschale Vergütung in Höhe von 1,19 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die gezeichneten Kommanditbeteiligungen ohne Agio. Die Vergütung ist nach Zahlung des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio fällig. Aus dieser Vergütung erhält die ZBI Fondsmanagement AG einen Betrag in Höhe von 0,12 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, bezogen auf die gezeichneten Kommanditbeteiligungen ohne Agio. Diese Vergütung gehört zu den Initialkosten im Sinne von § 8 Absatz 5 der Anlagebedingungen.“*

Auf Seite 98 wird der letzte Absatz der linken Spalte wie folgt neu gefasst:

*„Der KVG fließen, zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts außer der in Kapitel 15.1 genannten Konzeptionsrückvergütung keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.“*

#### **Punkt 15.2 (Seite 93) wird um folgende Sätze ergänzt:**

*„Die ZBI Fondsmanagement AG hat zwischenzeitlich die ZBI Vertriebs AG mit der Durchführung von Marketingaktivitäten beauftragt. Hierfür erhält die ZBI Vertriebs AG eine pauschale Vergütung in Höhe von 1,31 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Agio. Die Vergütung ist nach Zahlung des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio fällig. Diese Vergütung gehört zu den Initialkosten im Sinne von § 8 Absatz 5 der Anlagebedingungen.“*

#### **Punkt 15.3 Satz 1 (Seite 93) wird um folgende Sätze ergänzt:**

*„Die ZBI Fondsmanagement AG hat zwischenzeitlich die ZBI Vertriebs AG mit der Durchführung von Veranstaltungen, IT-Dienstleistungen und sonstigen Vertriebsdienstleistungen beauftragt. Hierfür erhält die ZBI Vertriebs AG eine pauschale Vergütung in Höhe von 0,48 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Agio. Die Vergütung ist nach Zahlung des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio fällig. Diese Vergütung gehört zu den Initialkosten im Sinne von § 8 Absatz 5 der Anlagebedingungen.“*

#### **Punkt 15.4 (Seite 93) wird um folgende Sätze ergänzt:**

*„Die mit der Eigenkapitalvermittlung beauftragten Unternehmen erhalten bei Nachweis einer Investorenbeteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen eine Vertriebsprovision in Höhe von 4,0 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals sowie eines weiteren Betrages in Höhe des Agios von jeweils 5 %. Vertriebsprovision und Agio sind nach Zahlung des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio fällig. Die Vertriebsprovision gehört zu den Initialkosten im Sinne von § 8 Absatz 5 der Anlagebedingungen, das Agio ist unter § 8 Absatz 3 der Anlagebedingungen ausgewiesen. Diese Vergütung steht auch Unternehmen der ZBI-Unternehmensgruppe, z.B. der ZBI Anlagevermittlungs GmbH, zu, wenn diese Unternehmen den Nachweis einer Investorenbeteiligung erbringen. Mit der Eigenkapitalvermittlung sollen neben der ZBI Anlagevermittlungs GmbH insbesondere verschiedene Sparkassen und Privatbanken beauftragt werden.“*

#### **Punkt 15.6 (Seite 94) wird um folgende Sätze ergänzt:**

*„Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung sind mit 20,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Wohn-/Gewerbeinheit bzw. mit 2,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Stellplatz mit der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH vertraglich vereinbart. Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung gehören zu den laufenden Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 9 Absatz 3 der Anlagebedingungen.“*

**Punkt 15.9 (Seite 94) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Die ZBI Fondsmanagement AG hat zwischenzeitlich die ZBI Zentral Boden Immobilien AG mit der Beschaffung, Betreuung und Refinanzierung von Objektfremdfinanzierungen beauftragt. Im Fall des Abschlusses eines von dem beauftragten Unternehmen vermittelten bzw. nachgewiesenen Darlehensvertrages erhält dieses 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, Wertermittlungsgebühr, etc.) hat der Vermittler zu tragen. Die Vergütung ist mit Abschluss eines vermittelten bzw. nachgewiesenen Darlehensvertrages fällig. Sie gehört zu den laufenden Fremdkapitalkosten im Sinne von § 9 Absatz 3 der Anlagebedingungen.“

**Punkt 15.10 (Seite 95) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Die zu beauftragenden Personen und/oder Gesellschaften erhalten hierfür eine pauschale Vergütung in Höhe von 3,57 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf den jeweiligen notariellen Kaufpreis (beim Ankauf von Immobilienobjektgesellschaftsanteilen paritätisch bezogen auf den Verkehrswert der von der Immobilienobjektgesellschaft gehaltenen Immobilien). Die Maklervergütung ist mit Abschluss des vermittelten bzw. nachgewiesenen Kaufvertrages fällig. Als zu kontrahierender Makler ist insbesondere die ZBI Dienstleistungs AG oder eine weitere Gesellschaft der ZBI-Gruppe vorgesehen. Die Ankaufsmaklervergütung gehört zu den Transaktionskosten im Sinne von § 9 Absatz 4 der Anlagebedingungen.“

**Punkt 15.11 (Seite 95) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Die zu beauftragenden Personen und/oder Gesellschaften erhalten hierfür eine marktübliche Maklervergütung maximal jedoch 3,0 Nettomonatsmieten bezogen auf die vermittelten Räumlichkeiten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Maklervergütung ist mit Abschluss des jeweils vermittelten Mietvertrags zur Zahlung fällig. Kontrahierter Vertragspartner ist die ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH. Die Vermietungsmaklervergütung gehört zu den laufenden Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 9 Absatz 3 der Anlagebedingungen.“

**Punkt 15.12 (Seite 95) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Die zu beauftragenden Personen und/oder Gesellschaften erhalten hierfür eine pauschale Vergütung in Höhe von 3,57 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf den jeweiligen notariellen Kaufpreis (beim Ankauf von Immobilienobjektgesellschaftsanteilen paritätisch bezogen auf den Verkehrswert der von der Immobilienobjektgesellschaft gehaltenen Immobilien). Die Maklervergütung ist mit Abschluss des vermittelten bzw.

nachgewiesenen Kaufvertrages fällig. Als zu kontrahierender Makler ist insbesondere die ZBI Dienstleistungs AG oder eine weitere Gesellschaft der ZBI-Gruppe vorgesehen. Die Verkaufsmaklervergütung gehört zu den Transaktionskosten im Sinne von § 9 Absatz 4 der Anlagebedingungen.“

**Punkt 15.13 (Seite 95) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Die Kosten für Baubetreuungsleistungen sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen (HOAI) kalkuliert. Baubetreuungsleistungen werden im Einzelfall konkret beauftragt. Möglicher Vertragspartner ist auch die ZBI Baubetreuungs GmbH. Vergütungen für Baubetreuungsleistungen gehören zu den laufenden Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 9 Absatz 3 der Anlagebedingungen.“

**Punkt 15.14 (Seite 95) wird um folgende Sätze ergänzt:**

„Kernstück der Transaktionsberatung ist die Durchführung einer technischen und kaufmännischen Due Diligence Prüfung der als mögliche Anlageobjekte in Betracht kommenden Immobilien. Für die Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung vergütet die Fondsgesellschaft 1,79 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf den notariellen Kaufpreis (beim Ankauf von Immobilienobjektgesellschaftsanteilen paritätisch bezogen auf den Verkehrswert der von der Immobilienobjektgesellschaft gehaltenen Immobilien). Eine Vergütung ist nur dann geschuldet und fällig, wenn auch ein Objektankauf durch die Fondsgesellschaft bzw. deren Objektgesellschaften erfolgt. Diese Vergütung steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder alternativ auch Unternehmen der ZBI-Unternehmensgruppe, z.B. der ZBI Dienstleistungs AG oder der ZBI Baubetreuungs GmbH, zu, wenn diese Unternehmen die Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung übernehmen. Diese Vergütung gehört zu den Transaktionskosten im Sinne von § 9 Absatz 4 der Anlagebedingungen.“

Diese Änderungen dienen der Verdeutlichung der konkreten Vergütungsstruktur, insbesondere im Hinblick auf die Beauftragung von zur ZBI-Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften, gegenüber dem Anleger.

**B.II. Klarstellung zu den Gründen für die Beteiligung und den Risiken**

Zur Klarstellung werden die Ausführungen auf Seite 9, linke Spalte betreffend die Gründe für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft um folgenden neuen vierten Absatz ergänzt:

„Gleichwohl bestehen auch bei einer Investition in Wohnimmobilien wesentliche Risiken, die auf den Seiten 53 ff. dargestellt sind.“

Der Seitenverweis auf Seite 53 im ersten Absatz wird wie folgt korrigiert:

*„Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken findet sich im Anschluss an die Darstellung dieses Risikoprofils ab Seite 56.“*

Diese Änderungen sollen das Risikobewusstsein des Anlegers in Zusammenhang mit der ergänzten Stelle des Verkaufsprospektes noch einmal schärfen.

### **B.III. Klarstellung zu den Besonderheiten bei Schenkungen**

Der Abschnitt „Besonderheiten bei Schenkungen“ auf Seite 91 wird wie folgt neu gefasst:

*„Wird die Beteiligung z. B. unter Übernahme von Verbindlichkeiten schenkweise übertragen, ist zu beachten, dass die Bereicherung ermittelt wird, indem von dem nach § 12 ErbStG zu ermittelnden Steuerwert der Leistung des Schenkers die Gegenleistung des Beschenkten abgezogen wird. Es wird angeraten, vor einer Übertragung einen steuerlichen Berater zu befragen.“*

Sinn und Zweck dieser Änderung ist eine Klarstellung bezüglich der genauen schenkungssteuerlichen Methodik bei sogenannten „gemischten Schenkungen“.

### **B. IV. Ergänzende Angaben zur Außergerichtlichen Streitbeilegung und zur Beaufsichtigung der Treuhandkommanditistin**

Dem Anleger, der in seiner Eigenschaft als Verbraucher gemäß § 13 BGB seine Beteiligung zeichnet, steht im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kapitalanlagegesetzbuch die Möglichkeit der Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht offen. Die diesbezüglichen Ausführungen des Verkaufsprospektes auf Seite 101 unter „Außergerichtliche Streitbeilegung“ sind insoweit um die nachfolgende Textpassage zu ergänzen:

*„Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch 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 Webseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.*

*Die Ombudsstelle für Geschlossene Fonds 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 Geschlossene Fonds abrufen.*

*Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds fallen.*

*Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter.*

*Die ZBI Fondsmanagement AG hat sich weder der Schlichtungsstelle des BVI noch der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kapitalanlagegesetzbuch die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht 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:*

*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat Q 21  
Graurheindorfer Straße 108, D-53117 Bonn  
Telefon: +49 (0) 228 4108-0  
Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.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,*
- 3. die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens 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 Kapitalanlagegeschlichtungsstellenverordnung (KASchlichtV) entnommen werden.“

Es wird bezüglich der Ausführungen auf Seite 99 (unten) außerdem klargestellt, dass die Wirtschaftsprüferkammer nicht Aufsichtsbehörde der Erlanger Consulting GmbH ist. Diese unterliegt vielmehr keiner staatlichen oder berufsständischen Aufsicht.

Sinn und Zweck dieser Änderung ist die Aufklärung des Anlegers über Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung und zuständige Aufsichtsbehörden.

**B.V. Klarstellungen zu den Informationspflichten**

Der Abschnitt „Zustandekommen von Verträgen“ auf Seite 100 wird um folgenden Satz ergänzt:

„Die Annahme der auf Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber-Kommanditist gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung.“

Der erste Satz des Abschnitts „Widerrufsrecht“ auf Seite 100 wird wie folgt neu gefasst:

„Dem Anleger steht nach Vertragsabschluss das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu.“

Der Abschnitt „Risikohinweis“ auf Seite 102 wird wie folgt ergänzt:

„Die Finanzdienstleistung bezieht sich auf ein Finanzinstrument (Anteil an einer Investmentgesellschaft gemäß § 1 Absatz 11 Nr. 5 KWG), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit

speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.“

Sinn und Zweck dieser Änderungen sind die Klarstellung missverständlicher Ausführungen und die Schärfung des Risikobewusstseins des Anlegers.

**B.VI. Klarstellung zum Einsatz von Derivaten**

Die Angaben in Kapitel „9.13 Derivate“ auf Seite 52 werden klarstellend um folgenden Satz ergänzt:

„Es ist nicht vorgesehen, Derivatgeschäfte und Zinssicherungsgeschäfte für die Fondsgesellschaft abzuschließen.“

Sinn und Zweck dieser Änderung ist eine bloße Klarstellung, um Missverständnisse zu vermeiden.

**B.VII. Klarstellungen zu Kapitalflussrechnung, Erwerbspreis und Anlageerfolg**

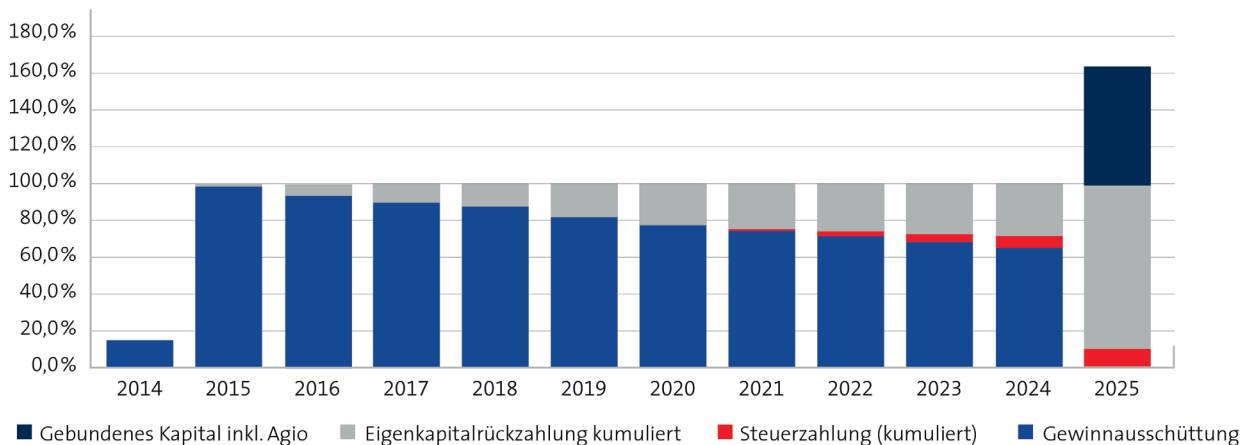
Bezüglich der Angaben zum Erwerbspreis auf Seite 14 wird klargestellt, dass der Erwerbspreis auch das Agio umfasst. Bezüglich der Angaben zum Anlageerfolg auf Seite 19 (linke Spalte) wird textergänzend klargestellt, dass sich dieser

„aus der Addition der Entnahmen und des Abfindungsguthabens abzüglich der auf den vom Anleger mit dem Investment realisierten Gewinn zu bezahlenden Steuern ergibt.“

Auf Seite 20 wird der zweite Absatz der linken Spalte klarstellend wie folgt ergänzt:

„Die Gesamtmittelrückflüsse verstehen sich vor Steuern.“

Auf Seite 21 wird die Tabelle „Kapitalflussrechnung (PROGNOSE)“ durch die folgende Tabelle ersetzt:



Auf Seite 8 unten wird durch folgende Ergänzung klargestellt, dass es sich um den

„Prognostizierten Gesamtmittelrückfluss vor Steuern“ handelt.

Sinn und Zweck dieser Änderungen sind die richtige Darstellung der prognostizierten Kapitalflussrechnung, insbesondere auch unter steuerlichen Gesichtspunkten.

### **C. Änderungen rein redaktioneller Natur in Bezug auf den Verkaufsprospekt**

Die nachfolgenden Änderungen sind rein redaktioneller Natur. Sie sind gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht anzeigepflichtig und werden von dieser auch nicht gemäß § 316 Absatz 4 und 5 überprüft.

#### **C.1. Hervorhebung der Ausführungen zu Anlagepolitik, Anlagestrategie und des Anlageziels**

Das Kapitel „9.1 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel“ (Seite 35) wird aufgehoben und zu Zwecken der Hervorhebung inhaltlich unverändert wie folgt neu gefasst:

##### **„9.1 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel**

**Es ist die Anlagepolitik des ZBI Regiofonds Wohnen, Beteiligungskapital einzuwerben, um es in nach den Anlagebedingungen zulässige Vermögensgegenstände zu investieren. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, aus der Bewirtschaftung und Veräußerung dieses Immobilienvermögens Erträge zu generieren. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik das Anlageziel zu erreichen.**

**Die Fondsgesellschaft hat ein Immobilienportfolio zum Kaufpreis von 1.830.000 Euro erworben („Startportfolio“) und an die ZBI R101 GmbH & Co. KG eine 100%ige Objekttochtergesellschaft übertragen, so dass mit der Umsetzung ihrer Anlagestrategie teilweise begonnen wurde.**

**Der Realisierungsgrad beträgt im Verhältnis zur prognostizierten Gesamtinvestition ca. 5,72 %. Die erworbenen Immobilien (Anlageobjekte) werden unter Punkt 9.6.2 und 9.6.3 näher beschrieben. Die Nettoeinnahmen (Einnahmen nach Abzug der so genannten Weichkosten) des ZBI Regiofonds Wohnen sollen neben dem bereits vorhandenen Immobilienportfolio gemäß dem, dem Fonds darüber hinaus zu Grunde liegenden Semi-Blind-Pool-Konzept zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt**

**werden. Es kann daher nicht angegeben werden, für welche konkreten Projekte neben dem vorhandenen Startportfolio die Nettoeinnahmen noch genutzt werden sollen. Für die weiteren Immobilieninvestitionen gelten die nachstehend unter Punkt 9.3 aufgeführten Investitionskriterien und Anlagegrenzen.**

**Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot sollen zur unmittelbaren oder mittelbaren Investition in weitere Immobilien genutzt und zur Zahlung des bereits erworbenen Immobilienportfolios verwendet 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.**

**Eine grundlegende, über den Gegenstand der Fondsgesellschaft hinausgehende Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik bedarf sowohl einer Änderung der Anlagebedingungen als auch des Gesellschaftsvertrages. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages ist durch einen Gesellschafterbeschluss möglich, welcher nach dem Gesellschaftsvertrag mit einer Mehrheit von 75 % gefasst werden muss.**

**Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist gemäß § 267 Absatz 1 KAGB nur mit Genehmigung der BaFin möglich. Eine Änderung der Anlagegrundsätze und der Anlagegrenzen kann gemäß § 267 III KAGB nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern erfolgen, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.“**

Sinn und Zweck dieser redaktionellen Änderung ist die drucktechnische Herausstellung des Kapitels 9.1 des Verkaufsprospektes.

## Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

### Widerrufsrecht:

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (AIF) gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, Fax: 09131/788080, E-Mail: info@erlanger-consulting.de, zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

### Widerrufsfolgen:

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

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

Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern Sie Ihre Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nach § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu bestimmen ist.

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

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

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

Ende der Widerrufsbelehrung

Dieser Nachtrag ist unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) angefordert werden.

Erlangen, 08.05.2015

Michiko Schöller

(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

Dirk Meißner

(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)