

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.

NEUNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING

GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT



ZBI PROFESSIONAL 9

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

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

Titelbild: ZBI PROFESSIONAL 8, Erfurt, Jonny-Schehr-Straße 7–8

INHALT

1 Der Publikums-AIF – Das Angebot im Überblick	8
1.1 Eckdaten der Beteiligung	9
1.2 Allgemeines	10
1.3 Wichtige Hinweise	12
2 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
2.1 Die Gesellschaft	15
2.2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.3 Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
2.4 Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
2.5 Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	17
3 Die Verwahrstelle	18
3.1 Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben	19
3.2 Vergütung der Verwahrstelle	19
3.3 Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle	20
3.4 Haftung	20
4 Faire Behandlung der Anleger	22
5 Verwaltung des Anlagegegenstandes	24
5.1 Allgemeines	25
5.2 Angaben zum relevanten Markt der Investition	25
5.3 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen	26
5.4 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel	27
5.5 Änderung der Anlagestrategie	30
5.6 Verwaltung des Investmentvermögens	31
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	31
5.8 Grundsatz der Risikomischung	34
5.9 Liquiditätsmanagement	34
5.10 Interessenkonflikte	35
5.11 Angaben zu Kreditaufnahme und Leverage, Einsatz von Derivaten	37
5.12 Treuhandvertrag	38
6 Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot	42
6.1 Risikoprofil	43
6.2 Risiken	43
6.3 Profil des typischen Anlegers, für den der Publikums-AIF konzipiert ist	59

7	Anteile	62
7.1	Anteilklassen	63
7.2	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	63
7.3	Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING	64
7.4	Übertragung von Beteiligungen, Erbfolge	69
7.5	Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften	70
7.6	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	71
8	Angaben bezüglich der Kosten	72
8.1	Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag	73
8.2	Kosten	73
8.3	Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	76
8.4	Angaben zur Gesamtkostenquote	76
9	Ermittlung und Verwendung der Erträge	80
10	Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen	82
10.1	Vorbemerkung	83
10.2	Allgemein	83
10.3	Einkunftsart	84
10.4	Transparenz von Personengesellschaften	84
10.5	Beteiligung an der Objektkapitalgesellschaft	84
10.6	Gewinn- bzw. Einkünfterzielungsabsicht	85
10.7	Verfahrensrecht	86
10.8	Investitions- bzw. Erwerbsphase	87
10.9	Nutzungs- und Verwaltungsphase	89
10.10	Beendigung der Beteiligung	96
11	Beratung und Auslagerung	98
11.1	Auslagerung der KVG	99
11.2	Sonstige Dienstleister	99
12	Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer	102
12.1	Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht	103
12.2	Gesellschaftsinterne Kommunikation	103
12.3	Geschäftsjahr	103
12.4	Abschlussprüfung	103

13	Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft	104
14	Informationspflichten und Widerrufsrecht (§ 312d BGB i.V.m. Artikel 246b EGBGB)	106
14.1	Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	107
14.2	Information zu den Vertragsverhältnissen	109
15	Anlagen	114
15.1	Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING	115
15.2	Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING	118
15.3	Gesellschaftsvertrag der ZBI F 901 GmbH & Co. KG	127
15.4	Satzung der ZBI Fonds 9 H/GmbH	129
15.5	Treuhandvertrag	131
16	Glossar	134
17	Angabenvorbehalt	138

1

DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

1 DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

1.1 Eckdaten der Beteiligung

Fondsgesellschaft/Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds):	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“):	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zuzüglich 5 % Agio; die Geschäftsführung ist berechtigt, für bis zu maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
Zeichnungsfrist (Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens):	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens einen Tag nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend BaFin) der KVG die Vertriebszulassung für die Fondsgesellschaft erteilt hat, längstens bis zum 31.12.2015. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bis längstens zum 31.12.2016 verlängern.
Einzahlungstermine:	20 % zuzüglich 5 % Agio (auf die insgesamt gezeichnete Kommanditeinlage) 10 Tage nach Beitritt, 80 % nach Aufforderung durch die KVG innerhalb von 10 Tagen.
Fondslaufzeit:	Acht Jahre ab Ende der Zeichnungsfrist; die KVG kann eine Verkürzung um max. zwei Jahre der Laufzeit beschließen.
Kommanditkapital:	40 Mio. Euro (plangemäß), 200 Mio. Euro (maximal), „Rückabwicklungsschwelle“ bei 10 Mio. Euro
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierte Auszahlungen:	2% p. a. bis zum 31.12.2014, 3% p. a. bis zum 31.12.2015, 4% p. a. bis zum 31.12.2021 sowie 5% 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):	4% p. a. bis zum 31.12.2015 sowie 6,5 % bis zum Ende der Fondslaufzeit; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss:	167,10 %; entspricht 6,68 % p. a. Ertrag (Rendite) vor Steuern (Prognose)

1.2 Allgemeines

Gegenstand des vorliegenden Angebots ist die unternehmerische Beteiligung des Anlegers (nachfolgend auch als „Investor“ bezeichnet) an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, der „ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ (im Folgenden auch „ZBI 9 HOLDING“, „Fondsgesellschaft“ oder „Investmentvermögen“ genannt). Die Fondsgesellschaft als Emittentin des angebotenen Investmentvermögens wird, bedingt durch die Umsetzung der AIFM-Richtlinie in das nationale Recht durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), von der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmangement AG, verwaltet (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 2, „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“), nachfolgend auch als „KVG“ oder „Fondsverwalterin“ bezeichnet.

Die Gesamthöhe der angebotenen Beteiligungssumme der ZBI 9 HOLDING beträgt plangemäß 40 Mio. Euro, wovon bereits 10.000 Euro durch die Erlanger Consulting GmbH als Gründungs- und Treuhandkommanditistin gezeichnet wurden. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich 25.000 Euro. Die KVG ist als Fondsverwalterin gemäß dem Gesellschaftsvertrag ermächtigt und bevollmächtigt, das maximal aufzunehmende Kommanditkapital auf bis zu insgesamt 200 Mio. Euro zu erhöhen. Für den Fall, dass nicht bis zum 31.12.2016 ein Kommanditkapital von mindestens 10 Mio. Euro gezeichnet ist, wird die Fondsgesellschaft nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrages rückabgewickelt, ohne dass es hierfür eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf.

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes im Rahmen der Vertriebszulassung der Fondsgesellschaft. Die Schließung der Fondsgesellschaft für neue Investoren erfolgt bei Vollplatzierung bzw. spätestens am 31.12.2015, sofern nicht die Fondsverwalterin eine

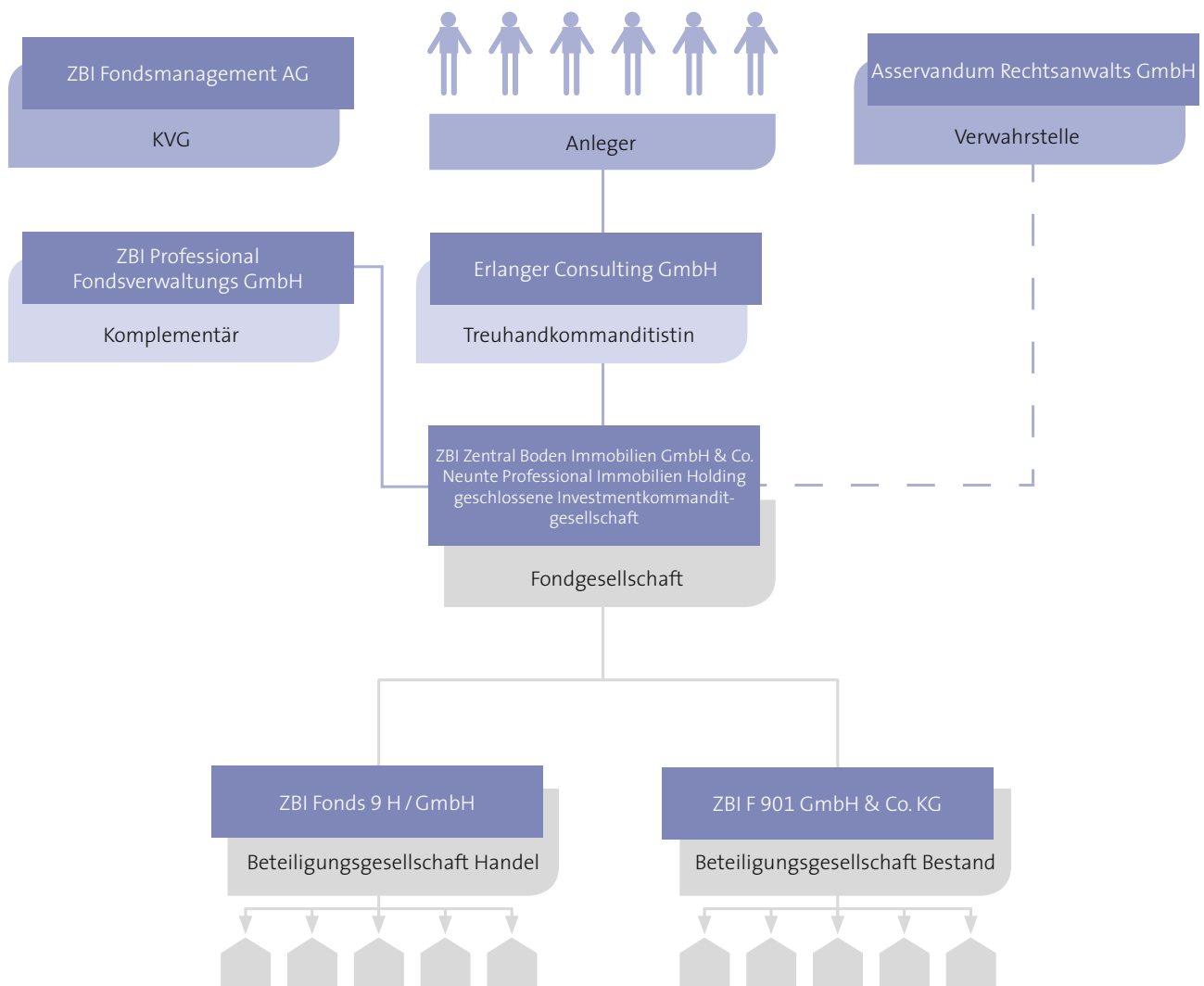
Verlängerung der Aufnahmefrist für weitere Beitritte bis längstens zum 31.12.2016 beschließt.

Gesellschaftszweck der ZBI 9 HOLDING ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten (Unternehmensgegenstand). Dieser Zweck soll durch den unmittelbaren und mittelbaren Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien verfolgt werden. Soweit im Nachfolgenden eine Differenzierung zwischen einem unmittelbaren Immobilienerwerb durch die Fondsgesellschaft und einem mittelbaren Erwerb durch eine Objektgesellschaft nicht geboten ist, wird einheitlich von „Anlageobjekten“ gesprochen. Für diese Anlageobjekte sind in den Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING konkrete Investitionskriterien festgesetzt (vgl. Kapitel 15.1, „Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING“). Weitere Angaben insbesondere im Hinblick auf die Investitionskriterien sowie die Rechtsstellung des Investors können dem Kapitel 5 („Verwaltung des Anlagegegenstandes“) und dem Kapitel 7.2 („Wichtige rechtliche Auswirkungen, der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“) entnommen werden.

Die Fondsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes noch kein Anlageobjekt erworben („Blind Pool Konzept“).

Die ZBI 9 HOLDING wird gewerblich tätig, so dass der jeweilige Anleger ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Diese Einkünfte unterliegen zusammen mit seinen übrigen Einkünften der individuellen Besteuerung durch das Wohnsitzfinanzamt. Die sich im Rahmen der aufgestellten Fondskalkulation ergebenden steuerlichen Verluste können als Verlustvortrag gemäß § 15b EStG mit den Gewinnen der Fondsgesellschaft verrechnet werden. Dies soll im Ergebnis dazu führen, dass die jährlich den Anlegern zuzurechnenden Ergebnisanteile bis voraussichtlich einschließlich dem

ZBI 9 DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



Jahr 2024 nicht zu Einkommensteuerzahlungen bei dem jeweiligen Investor führen. (Siehe zu den Einzelheiten der steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebots auch Kapitel 10, „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen“).

An dem im Jahresabschluss der Fondsgesellschaft festgestellten Ergebnis sind die Investoren im Verhältnis ihrer Einlage anteilig beteiligt. Grundlage für die Gewinnbeteiligung ist die Zeichnungssumme des Investors. Die geplanten Erträge bestehen aus den Gewinnanteilen der Objektgesellschaften, die sich aus den Ergebnissen

der Jahresabschlüsse ergeben. Diese resultieren zum einen aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien und zum anderen aus Veräußerungsgewinnen in der Handels GmbH, abzüglich der dabei jeweils anfallenden Kosten.

Über die Höhe der jährlichen Entnahmen der Gesellschafter entscheidet die KVG. Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie im Rahmen des durchgeführten Risikomanagements nicht 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 von Auszahlungen kommen. Auf Grundlage der aufgestellten Fondskalkulationen werden bis zum Ende der Fondslaufzeit Erträge zu Gunsten der Investoren in Höhe von prognostiziert linear 6,68 % p.a. vom Kommanditkapital inklusive des Agios erwartet.

1.3 Wichtige Hinweise

Die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Auch werden ihre 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 der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 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-Bun-

desstaates, einschließlich deren Hoheitsgebieten und Liegenschaften oder anderen, ihrer Gerichtsbarkeit unterstehenden Gebieten, gegründet wurden.

Erlangen, den 14.10.2014

ZBI 9 DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

2

DIE KAPITAL- VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2 DIE KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

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

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung der und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben betreffend den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung der Anlageobjekte. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquiditätsteuerung hat die KVG ein System zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu implementieren. Auch hierzu hat sich die KVG gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

2.1 Die Gesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI 9 HOLDING 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 600.000 Euro und wurde vollständig einbezahlt.

Die ZBI Fondsmanagement AG verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes der ZBI 9 HOLDING über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb eines Alternativen Investmentfonds (AIF) wie der ZBI 9 HOLDING. Diese wurde ihr mit Bescheid der BaFin vom 10.10.2014 erteilt. Die ZBI Fondsmanagement AG wird in der Funktion der externen KVG neben der ZBI 9 HOLDING weitere, nachfolgend genannte (bereits bestehende) Investmentvermögen verwalten:

- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG (künftig: 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;
- ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Vertriebszulassung wird zurzeit beantragt).

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern, Herrn Dirk Meißner und Frau Michiko Schöllner. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern, Herrn Peter Groner, Herrn Dr. Bernd Ital und Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella, zusammen. Herr Peter Groner ist über die ZBI Zentral Boden Immobilien AG, welche 100% der Anteile an der ZBI Fondsmanagement AG hält, mittelbarer Hauptgesellschafter der KVG. Er ist zudem Vorsitzender des Aufsichtsrates der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Herr Dr. Bernd Ital ist alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH. Er ist des Weiteren auch alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG sowie der ZBI Vertriebs AG. Außerdem ist Herr Dr. Bernd Ital Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG.

Herr Rechtsanwalt Klaus Fella sitzt als externes Mitglied im Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG. Er ist als Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Erlangen tätig.

2.2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG hat mit der ZBI 9 HOLDING einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist bis zur Beendigung der ZBI 9 HOLDING 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 sind die Sicherstellung der und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Desinvestition 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 des Risikomanagements und fondsadministrativer Tätigkeiten erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von max. 2,14 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage. Sie kann angemessene monatliche Abschlagszahlungen verlangen („Fondsmanagement Fee“).

Für die Portfoliobewirtschaftung und -kontrolle erhält die KVG eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) für die von der ZBI 9 HOLDING unmittelbar bzw. die über die Objektgesellschaften mittelbar gehaltenen Immobilien (Fondsimmobilien) in Höhe von 0,36 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage („Asset Management Fee“). Sie kann monatlich angemessene Abschlagszahlungen verlangen.

Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2015 beträgt die kumulativ an die KVG für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Durchführung administrativer Tätigkeiten zu zahlenden Mindestvergütung 300.000 Euro, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

Ab dem Zeitpunkt der Liquidationseröffnung der Fondsgesellschaft erhält die KVG für alle im Rahmen der Liquidation anfallenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von 4 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen; max. aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4 % p.a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p.a. ab 01.01.2016 übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

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 ergebenden 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft).

Da Fondsgesellschaften in der Ausprägung des geschlossenen Typs wie auch hier bei der ZBI 9 HOLDING 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 150.000 Euro. 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 vorstehend im Kapitel 2 („Die Kapitalverwaltungs-gesellschaft“) beschriebene Kapitalverwaltungs-gesellschaft hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der ZBI 9 HOLDING einen Verwahrstel-lenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und eines Service Level Agreements mit der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (nachfolgend Level-2 Verordnung) die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle übt sämtliche Verwahrungsfunktionen selbst aus und hat keine Verwahrungsfunktionen auf Dritte übertragen.

3.2 Vergütung der Verwahrstelle

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,27% (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, im Jahr 2015 mindestens jedoch 71.400 Euro (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von 1/12 der Vergütung bezogen auf den Durchschnitts-Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres geltend machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen; mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

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, erstmals jedoch zum 31.12.2016. 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 der ZBI 9 HOLDING sowie deren Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre gesetzlichen Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

Die Verwahrstelle hat keine Vereinbarung getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Absatz 4 KAGB freizustellen.

4

FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

4 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die KVG ist nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, die Anleger der ZBI 9 HOLDING fair zu behandeln. Sie handelt bei Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwalter 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.

Lediglich die Treuhand- und Gründungskommanditistin wurde insoweit bevorzugt, als dass sie auf ihre Gründungseinlage in Höhe von 10.000 Euro kein Agio zahlen musste.

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 an einem Immobilienhandelskonzept. Der Investor kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI 9 HOLDING beteiligen. Im Falle einer auf Grundlage der in dem Treuhandvertrag näher spezifizierten Kündigungsgründe erfolgenden Kündigung desselbigen, ist der Investor berechtigt, sich unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die ZBI 9 HOLDING selbst hat sich bereits an zwei Objektgesellschaften – in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie der GmbH – beteiligt und beabsichtigt, sich an weiteren Objektgesellschaften zu beteiligen, die ihrerseits Immobilien erwerben und nachhaltig bewirtschaften werden. Für die mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien sind in den Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING konkrete Investitionskriterien geregelt (vgl. Kapitel 15.1, „Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING“). Über die konkrete Immobilieninvestition wird nach Beratung von Investitionsvorschlägen mit den Investoren im Rahmen von Gesellschafterversammlungen bzw. dem Anlegerausschuss durch die KVG entschieden.

Jedenfalls die Objektgesellschaft 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, insbesondere im Vergleich zu anderen Anlageformen, eine verhältnismä-

ßig geringe Volatilität auf. Diese grundsätzlich gegebene Wertstabilität sowie der Inflationsschutz führen insbesondere 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) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen die Nachfrage nach adäquaten Wohn- und damit auch Gewerbeimmobilien steigen.

Insbesondere die steigende Anzahl der Privathaushalte wird vermutlich in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. So ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes in einer Studie zu „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030“ aus dem Jahr 2010 zwar langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang in Deutschland zu rechnen, gleichzeitig ist jedoch bis zum Jahr 2025 auch von einer steigenden Anzahl an Haushalten auszugehen. Es wird mit einer Steigerung von heute ca. 40,5 Mio. auf ca. 41,1 Mio. Haushalte innerhalb des benannten Zeitraumes gerechnet.

Die steigende Zahl der Haushalte geht einher mit einer regionalen Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets. Insbesondere in Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden. Dabei stehen hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus. Auch für die Zukunft geht das statistische Bundesamt (in vorbenannter Studie) davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. So wird bspw. für Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass die Anzahl an Privathaushalten im Vergleich von 2009 bis 2030 um rund 15,4% sinken wird, wobei sie im gleichen Zeitraum in Hamburg um rund 9,9% zunehmen soll. Neben dem norddeutschen Stadtstaat werden vor allem die beiden Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern mit ca. 7,3% und ca.

7,1% die höchsten Steigerungsraten der Privathaushaltanzahl erfahren. Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. Hierdurch wird es in manchen Regionen in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.

Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumnachfrage. Doch auch in diesem Rahmen sind die starken regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der Leerstandsdurchschnitt im Jahr 2012 bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit bei 3,3% bei leicht abnehmender Tendenz im Vergleich zu den Vorjahren. Der Gesamtleerstand lag im historischen Vergleich betrachtet auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei große regionale Unterschiede, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland, zu konstatieren sind. So lag der Leerstand in Sachsen-Anhalt und in Sachsen bei jeweils 7,2%, im Stadtstaat Hamburg lediglich bei 0,7% und im Flächenland Bayern bei 1,8%. Berlin weist im Jahr 2012 mit 2,0% eine ebenfalls im bundesdeutschen Durchschnitt vergleichsweise geringe Leerstandsquote auf.

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 aufgrund gegebener Standortfaktoren bereits prognostiziert werden. Insofern ist insbesondere zwischen der Lage im ländlichen oder städtischen Raum und der Attraktivität des Umfelds sowohl im Hinblick auf Arbeitsplatz- und Ausbildungsmöglichkeiten wie auch Möglichkeiten einer attraktiven Freizeitgestaltung zu differenzieren.

Insbesondere die Stadt Berlin als einer der potentiellen Belegenheitsorte von zu erwerbenden Anlagegegenständen zählt als Bundeshauptstadt mit rund 3,5 Mio. Einwohnern zu den größten Kommunen der Bundesrepublik Deutschland. Trotz volatiler Phasen von Bevöl-

kerungszuwächsen und -rückgängen bleibt Berlin auf Grund seines Status als Weltstadt der Kultur, Politik, Medien und Wissenschaft als Wohnort bei allen Bevölkerungsschichten gleichermaßen beliebt.

Berlin weist zahlreiche Standortfaktoren auf, die nach Ansicht der für die Investitionsvornahme verantwortlichen Personen der KVG auch für die Zukunft die Attraktivität des Immobilienstandortes bewahren werden. Hierzu zählt nicht nur die gute Infrastruktur der Bundeshauptstadt, sondern auch die damit einhergehende Bedeutung der Stadt als (internationaler) Kongress- und Messestandort und Zentrum zahlreicher Finanzdienstleister, Banken und Versicherungen. Als Kompetenzzentrum u.a. im Bereich expandierender Technologiefelder hat sich Berlin in den vergangenen Jahren zu einem der führenden Forschungsstandorte Europas entwickelt, wofür u.a. 39 Hochschulen sorgen. Daneben ist Berlin mit einer aufstrebenden Kunst- und Kulturszene auch für den nationalen und internationalen Tourismus Anziehungspunkt mit erheblichen Zuwachsraten und damit ein erheblicher Wirtschaftsfaktor in der Region.

5.3 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

Das Investmentvermögen darf, entsprechend seiner Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1, „Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING“) in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB und § 195 KAGB). Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser wie auch Gewerbeimmobilien mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften getätigt.

5.4 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Es ist die Anlagepolitik der ZBI 9 HOLDING, Immobilien (Wohnhäuser und 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 erlaubt der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft auch die unmittelbare Investition in Immobilien. Eine solche mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Objektgesellschaften. Anlageziel der ZBI 9 HOLDING ist es, sowohl mit der Bewirtschaftungsstrategie als auch mit der Handelsstrategie Erträge zu generieren. Anlagepolitik und Anlageziel der Fondsgesellschaft ergeben die jeweilige Anlagestrategie.

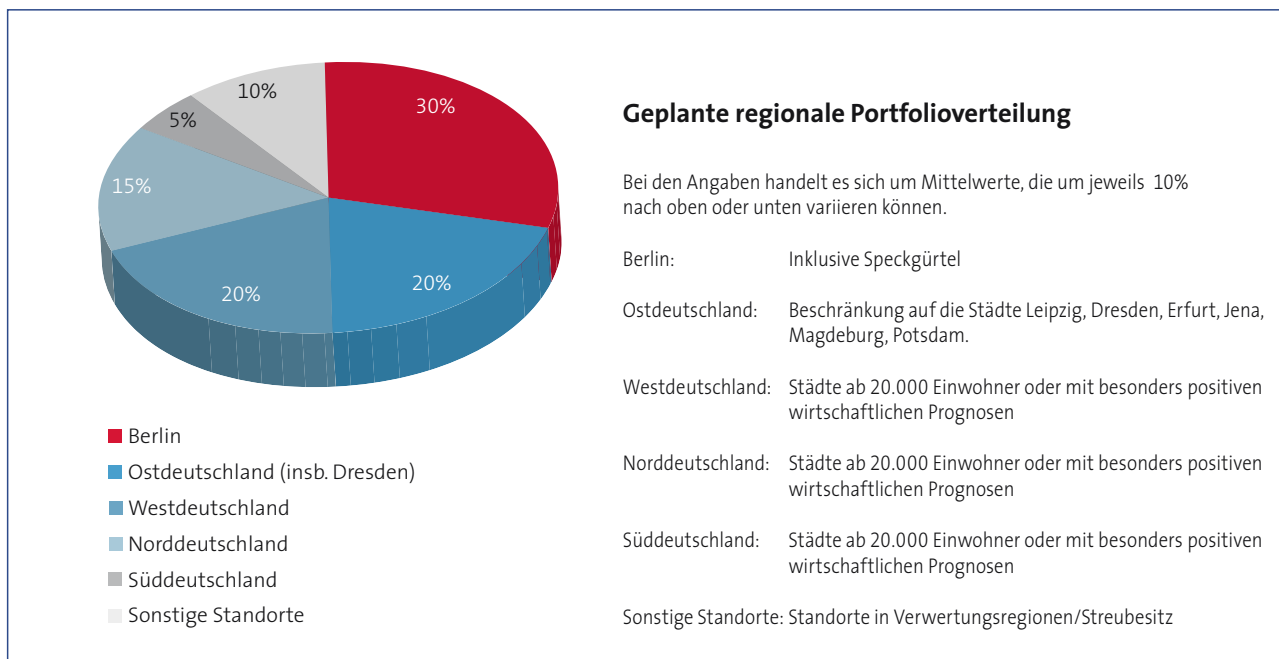
Mittelbare Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften werden entweder über Objektpersonengesellschaften, d. h. in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, oder über Objektkapitalgesellschaften, d. h. in der Rechtsform einer GmbH vorgenommen. Die Objektpersonengesellschaft wird dazu genutzt, Immobilien zu erwerben und über die Laufzeit der Fondsgesellschaft zu halten. Die Objektkapitalgesellschaft hingegen wird fortlaufend 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. Gesellschaftsanteile im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen.

Die Nettoeinnahmen (Einnahmen nach Eigen- und Fremdkapitaleinzahlungen nach Abzug der sog. Weichkosten) der ZBI 9 HOLDING sollen gemäß dem, dem Investmentvermögen zu Grunde liegenden Blind-Pool-Konzept zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden. Es kann daher nicht angegeben werden, für welche konkreten Projekte die Nettoeinnahmen genutzt werden sollen. 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 Investition sind die in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1, „Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING“) 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 nachhaltige positive Ertrags- und Wertentwicklung und gegebenenfalls Wertsteigerungspotentiale erwarten lassen. Die regionale Verteilung sieht folgende Diversifikation vor:



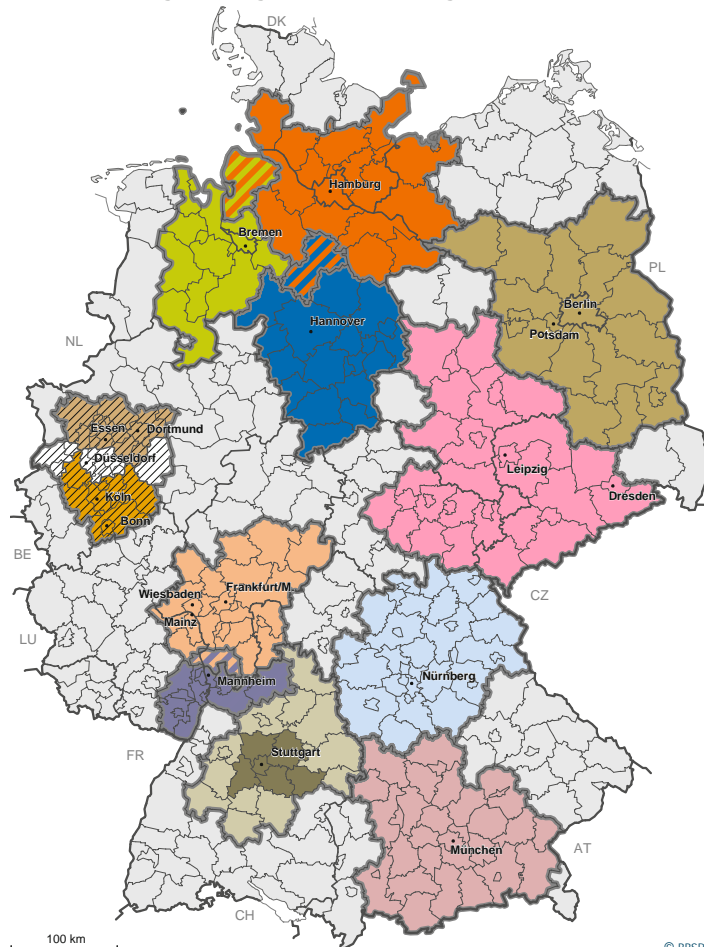
Quelle: ZBI Fondsmanagement AG

Zusätzlich zu den Metropollagen wird eine Investition in Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern und einer nachhaltig 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 sowie 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 Big 7 (Berlin, Frankfurt/Main, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf, Köln) wird ausdrücklich nicht ausgeschlossen, wenn die vorhandene und prognostizierte ökonomische und demografische Entwicklung einen positiven Trend aufweist.

Abgrenzung der Metropolregionen 2012



Europäische Metropolregionen in Deutschland, Stichtag 1.5.2012

- | | | |
|--|--|---|
| Hauptstadtregion
Berlin-Brandenburg | Metropolregion Hamburg | Metropolregion Rhein-Neckar |
| Metropolregion Bremen-Oldenburg
im Nordwesten | Metropolregion Hannover-Braunschweig-
Göttingen-Wolfsburg | Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr
dar. Metropole Ruhr
dar. Metropolregion Köln/Bonn |
| Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main | Europäische Metropolregion München | Metropolregion Stuttgart
dar. Verband Region Stuttgart |
| Metropolregion Mitteldeutschland | Metropolregion Nürnberg | |

© BBSR Bonn 2012
Datenbasis: Angaben des Initiativkreis Europäischer
Metropolregionen in Deutschland IKM
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2010

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.

Die betreffenden Immobilienbestände werden kontinuierlich in einem marktgängigen Zustand gehalten.

Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 75 % des Wertes der Fondsgesellschaft werden in Wohnimmobilien investiert. Mindestens 5 % bis maximal 25 % des Wertes der Fondsgesellschaft werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt. Der Gewerbeflächenanteil soll sich auf maximal 10 % Büroflächen und maximal 15 % Flächennutzung durch Handelsgewerbe aufteilen. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche als auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 40 % des Wertes der Fondsgesellschaft werden in Immobilien, die einen Verkehrswert in Höhe von bis 3 Mio. Euro aufweisen, mindestens 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Immobilien, die einen Verkehrswert zwischen 3 Mio. Euro und

10 Mio. Euro aufweisen sowie bis zu 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Immobilien mit einem Verkehrswert größer 10 Mio. Euro angelegt.

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

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

5.5 Änderung der Anlagestrategie

Sofern eine Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie erfolgen soll, hat diese mittels 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, beauftragt oder koordiniert und überprüft.

Die Aufgaben der ZBI Fondsmanagement AG als KVG umfassen die Sicherstellung und Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung (Portfoliomanagement) und Desinvestition und erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen.

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, Wertsteigerungspotentiale 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 Wohnstand zu bringen und dauerhaft als Einnahmequelle zu etablieren. Ein effektives Immobilienverwaltungssystem und ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern und Vermieter fördern 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 Aktualisierung

der Mieteinnahmen und eine leistungsgerechte Vergütung für den Wohnraum und die erbrachten Dienstleistungen.

Bereits beim Ankauf des jeweiligen Objektes legt das Portfoliomanagement die Objektstrategien inklusive der notwendigen Sanierungen fest und verfolgt den Status der erworbenen Immobilien durch ein umfangreiches Reporting. Die Informationen dienen zur Auswertung über den Erfolg 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 der ZBI 9 HOLDING mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien erfolgt sowohl in der Ankaufsbewertung als auch in der jährlichen Wiederbewertung 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 der ZBI 9 HOLDING um vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien die zum Zwecke einer Renditeerzielung aus Mietzahlungen und damit als Ertragsobjekte gehalten werden. Es handelt sich damit üblicherweise um Immobilien, die im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht der Renditeerzielung gehandelt werden.

Der Marktwert der von der ZBI 9 HOLDING 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 und nachweislich von Personen durchgeführt, die von der 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, Leerstände und Ist-Mieten. Treten Unstimmigkeiten auf, so wird der Auftraggeber informiert und zur Beseitigung der potentiellen Fehlerquelle aufgefordert. Im Rahmen der Ankaufsbewertung 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.

Objekte die nachweislich eine Substanzveränderung erfahren haben, werden in der jährlichen Wiederbewertung zwingend besichtigt. Die weiteren Objekte werden rollierend besichtigt, so dass ein vollständiger Besichtigungsdurchlauf alle drei Jahre gewährleistet werden kann.

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 Neubewertung für die gesamte Fondsgesellschaft ausführlich dokumentiert.

5.7.2 Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobiliengesellschaften

Die Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobiliengesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erfolgt sowohl in der Ankaufsbewertung als auch in der jährlichen Neubewertung durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Für Sachwerte in Immobiliengesellschaften (z.B. in Objektgesellschaften), über die die ZBI 9 HOLDING indirekt Immobilien hält, gelten die Bewertungsvorschriften wie unter Kapitel 5.7.1 („Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien“) ausgeführt.

Die Bewertung der Anteile an den gehaltenen Immobiliengesellschaften erfolgt auf Grundlage der von den Beteiligungsgesellschaften zu liefernden Vermögensaufstellungen. Maßgeblich ist die auf den Zeitpunkt der Bewertung aufgestellte Vermögensaufstellung. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß der Vermögensaufstellung. Der darin angesetzte Wert für die Immobilien ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilien oder, wenn dieser noch nicht maßgeblich ist, durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der Vermögensgegenstände und Schulden ist nach den Wertmaßstäben des § 168 Absatz 1 bis

7 des Kapitalanlagegesetzbuches zu beurteilen. Weitere Auswirkungen auf den Wertansatz zum Beispiel auf Rückstellungen oder latente Steueransprüche und Verpflichtungen sowie nicht bilanzierte Sachverhalte, die sich auf den Wert der Beteiligung auswirken, sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus können im Rahmen der Bewertung nach dem Ermessen der bewertenden Person besondere Wertkomponenten angesetzt werden, wie zum Beispiel ein Geschäftswert entsprechend dem Geschäftsmodell der Immobiliengesellschaft und deren tatsächlicher Geschäftstätigkeit. Das gilt auch für Wertkomponenten zum Beispiel auf Grund von erschwerten Vermarktungsmöglichkeiten der Beteiligung, abweichenden Gewinnverteilungsabreden oder Vereinbarungen über Auseinandersetzungsguthaben, falls die Gesellschaft aufgelöst wird. Wertkomponenten, die im Zusammenhang mit der Vermarktung der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien stehen, finden ausschließlich über die Werte, die vom externen Bewerter für die Immobilien festgestellt wurden, Eingang in den Beteiligungswert.

Die Bewertung der Beteiligung ist immer dann zu überprüfen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren, die durch Fortschreibung des zuletzt ermittelten Wertes nicht angemessen berücksichtigt werden können, nicht mehr sachgerecht ist. Die KVG prüft und überwacht, dass für jeden Vermögensgegenstand ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird und die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erfolgt.

Die KVG lässt durch externe Wirtschaftsprüfer den Marktwert von Unternehmensbeteiligungen nach den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (bspw. nach dem IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW -S -1)) bewerten. Der externe Bewerter bekommt von der KVG konkrete Vorgaben hinsichtlich der bewerteri-schen Grundlagen, des Umfangs sowie des Prüfungsinhalts des Bewertungsgutachtens.

Die Einhaltung des vorgegebenen Bewertungsverfahrens und der Grundsätze der Bewertung werden durch die KVG überprüft und überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der jährlichen Wiederbewertung eine grundsätzliche Überprüfung der gewählten Bewertungsverfahren und Grundsätze durchgeführt.

Der externe Bewerter beschreibt in seinem Bericht die Vorgehensweise der Wertfindung ausführlich und für jeden Fachkundigen Dritten nachvollziehbar. Dies wird ebenfalls von der KVG geprüft und überwacht.

5.7.3 Offenlegung der Bewertungen

Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil werden gegenüber den Anlegern auf Anfrage durch die KVG offengelegt.

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 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfüllt. Die Erfüllung dieser Kriterien, die eine Investition in mindestens drei Sachwerte voraussetzen, ist jedoch schnellstmöglich, jedenfalls bis Vertriebsende bzw. innerhalb eines Zeitraumes von maximal 18 Monaten ab Vertriebszulassung geplant.

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 potentiellen 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 Gapanalyse/Liquiditätsablaufbilanz. Hierbei kommt es zu einer Gegenüberstellung der kumulierten Zahlungsmittelzuflüsse und Zahlungsmittelabflüsse 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 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 (Liquiditätspotential) 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 Vermögensgüter 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 und von Abfindungsverpflichtungen infolge von außerordentlichen Gesellschafterkündigungen auf die Höhe der zur Verfügung gestellten Kreditlinien und die zustellenden Sicherheiten mit berücksichtigt.

Im Rahmen eines Stresstests erfolgt eine Simulation des Liquiditätsablaufes, der auf Kalkulationen des Fonds basiert, jeweils unter Stresskonditionen.

Durch die KVG werden mindestens einmal jährlich Liquiditätsstresstests durchgeführt und die Stresstestergebnisse der BaFin mitgeteilt.

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 potentielle 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 der ZBI 9 HOLDING vermieden wird. Die Offenlegung der potentiellen oder bereits aufgetretenen Interessenkonflikte erfolgt per Veröffentlichung auf der Internetseite der ZBI Fondsmangement AG. Dort stellt die KVG auch alle weiteren die Anlegerbetreuung betreffende 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 zugänglich und wie vom KAGB vorgeschrieben behandelt werden können.

5.10.2 Verflechtungen und potentielle 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 der ZBI 9 HOLDING – 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 KVG für die ZBI 9 HOLDING 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 die ZBI 9 HOLDING ausplatziert bzw. ausinvestiert ist, können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potentieller Anleger wie auch im Bereich der Investition des eingeworbenen Kapitals aufgrund der vergleichbaren Investitionsstrategie der beiden verwalteten AIFs entstehen. Dies kann sich negativ auf das Investmentvermögen auswirken.

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.

Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe

(a) Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und den nachstehend aufgeführten Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen der nachstehend beschriebenen Tätigkeiten beauftragen wird:

- Marketing und Vertrieb (ZBI Vertriebs AG);
- Beschaffung von Objektfremdfinanzierungen (ZBI Zentral Boden Immobilien AG);
- Baubetreuungsleistungen (ZBI Baubetreuungs GmbH);
- Maklertätigkeit und Transaktionsberatung/-abwicklung (ZBI Dienstleistungs AG).

(b) Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene

Diese bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Gesellschafter der ZBI Fondsmanagement AG, der ZBI Vertriebs AG, der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, der Haus- und Mietverwaltungs AG, der Komplementärin sowie mehrheitlich der ZBI Dienstleistungs AG jeweils unmittelbar oder mittelbar über die ZBI Fondsverwaltungs GmbH die ZBI Zentral Boden Immobilien AG ist, welche wiederum mehrheitlich von Herrn Peter Groner und Frau Bettina Groner gehalten wird.

Herr Peter Groner und Frau Bettina Groner sind auch alleinige Gesellschafter der gegebenenfalls zu beauftragenden ZBI Baubetreuungs GmbH, sowie der Finanzierungs- und Mietgesellschaft GmbH.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene kann es zu Interessenkonflikten sowohl innerhalb der beauftragten Unternehmen als auch im Verhältnis zur Geschäftsleitung der ZBI 9 HOLDING

kommen welche sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken können.

(c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern

Diese beruhen insbesondere auf Verflechtungen dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital, Klaus Fürstenberg, Marcus Kraft und Mark Münzing sowohl Vorstände der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer bzw. Vorstände der durch die ZBI 9 HOLDING beauftragten oder zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe sind (siehe unter (a)).

Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstand der ZBI Vertriebs AG, der ZBI Dienstleistungs AG sowie der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Darüber hinaus ist er alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH.

Herr Mark Münzing und Herr Klaus Fürstenberg sind Vorstände der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und alleinvertretungsberechtigte Vorstände der ZBI Dienstleistungs AG.

Herr Marcus Kraft ist Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Vertriebs AG.

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.

d) Interessenkollision im Rahmen der Geschäftsleitung der Emittentin

Wie vorstehend ausgeführt, ist die ZBI Zentral Boden Immobilien AG vermittelt über die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH 100%iger Gesellschafter

der Komplementärin der Fondsgesellschaft sowie der ZBI Fondsmanagement AG als KVG. 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 Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH. Aufgrund dieser Verflechtungen auf Organebene kann es zu Interessenkonflikten im Rahmen der Geschäftsleitungsentscheidungen für die ZBI 9 HOLDING kommen.

5.11 Angaben zu Kreditaufnahme und Leverage, Einsatz von Derivaten

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB möglich, 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, auf Ebene der Objektgesellschaften vorgesehen.

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

Der Leverage eines AIF stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert 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.

Bei der Berechnung des Leverage sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Berechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivatgeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. Netto- oder auch Commitment-Methode) oder man lässt dieselben Außen vor (sog. Brutto-Methode). Zum Zwecke einer umfassenden Risikocontrollings werden vorliegend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement der Fondsgesellschaft verbindlich sind.

Für die ZBI 9 HOLDING erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft seinen Nettoinventarwert um maximal das 5-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt.

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.

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 In-

vestmentvermögen möglichst gute Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen.

Die Beschränkung des Leverage gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentvermögens, dabei längstens für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes. Dies wurde auch in den Anlagebedingungen entsprechend vorgesehen.

5.12 Treuhandvertrag

Die Funktion der Treuhänderin (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 15.5 abgedruckt. Die Treuhänderin wird für den Treugeber (Investor) mit 10 % Hafteinlage des tatsächlich eingezahlten Einlagebetrags ohne Agio im Handelsregister eingetragen.

Die Treuhänderin hat insbesondere die Aufgabe die im eigenen Namen zu übernehmende Beteiligung für Rechnung und auf Risiko des Treugebers 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.

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 Verwaltungstreuhänderin 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 der ZBI 9 HOLDING 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 den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden, ist die Treuhän-

derin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt auch für Fälle unabweisbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug.

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 festgeschrieben (vgl. Kapitel 15.5, „Treuhandvertrag“) Art und Weise. Sie erhält, neben ihrer ihr als Kommanditistin zustehenden Entnahme- und Gewinnbeteiligung, aufgrund der übernommenen Funktion als Treuhänderin eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 0,23 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 59.500 Euro inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen, jedoch nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Sofern bis zum 31.12.2016 nicht mindestens ein Kommanditkapital von 10 Mio. Euro gezeichnet ist und deshalb die Fondsgesellschaft rückabgewickelt wird, ist eine gegebenenfalls bereits gezahlte Vergütung zinslos zu erstatten.

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. Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren sechs Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf die Kenntnis zwölf Monate nach Eintritt des Schaden stiftenden Ereignisses. 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 Jahresbericht des Investmentvermögens 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.

5.12.4 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 Treugeber-Kommanditist und der neu eintretende Treugeber-Kommanditist gesamtschuldnerisch. Die erstmalige Verpfändung an ein inländisches Kreditinstitut bedarf nicht der Zustimmung, Gebühren fallen insoweit nicht an.

Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens 10.000 Euro beträgt. 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. 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 Gesellschaft 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.

6

RISIKEN IM ZUSAMMEN- HANG 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 der ZBI 9 HOLDING, handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches i.d.R. von der ZBI 9 HOLDING mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Objektgesellschaften werden bei einer geplanten Haltedauer der Immobilie von acht 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 sowie auch der ZBI 9 HOLDING ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden.

Der Investor wird in allen oben genannten Varianten über die Fondsgesellschaft, in Höhe der Beteiligungsquote, mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (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 wird – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Objektgesellschaften erworben werden, an denen die ZBI 9 HOLDING beteiligt ist. Soweit die ZBI 9 HOLDING unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei 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. Hierbei wird zwischen den so genannten „Prognose gefährdenden Risiken“, den „Anlage gefährdenden“ 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 gefährden. Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit **(2)** gekennzeichnet.
- Unter „Anleger gefährdenden Risiken“ versteht man schließlich diejenigen Risiken, die neben dem Verlust des gezeichneten Kapitals (Beteiligungssumme und Agio) 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.

6.2.1 Liquiditätsrisiken

Die nachfolgend dargestellten Risiken können negativen Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit auch auf deren Liquidität haben. Liquiditätsrisiken können sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft entstehen. Sofern sich etwaige Liquiditätsrisiken in einem Umfang realisieren, indem 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 Agio.

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 Mietverträgen 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 Objektgesellschaft als Vermieter getragen werden müssen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen einer erforderlichen Anschlussvermietung zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann.

Zudem können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung, 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 potentiell 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 kündi-

gen. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls 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 Objektgesellschaft abweichen. Dies kann entstehen weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen bei 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 Mietsteigerungspotential 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 zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen führen. Die Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen der Objektgesellschaften an die Fondsgesellschaft würde eine entsprechende Reduzie-

rung 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 Objektgesellschaft, 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 geht der Verlust des insoweit investierten Kapitals der ZBI 9 HOLDING und damit anteilig auch des gezeichneten Kapitals des Investors einher. (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 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 Objektgesellschaft, was neben erheblichen Einnahmeausfällen die zwangsweise Verwertung der Immobilie durch die finanzierende Bank sowie gegebenenfalls auch die Insolvenz der Objektgesellschaft 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, muss im wirtschaftlichen Ergebnis die ZBI 9 HOLDING die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten unternehmen.

Diese Aufwendungen verschlechtern das Ergebnis der Objektgesellschaft. Dies führt wiederum zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Investor. (1) Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Objektgesellschaft nicht ausgeschlossen werden. (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 Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften 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. (1)

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 (Kontaminationen) 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 Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft und damit der Verlust der Vermögensanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

Verwertung

Es ist geplant, dass die Objektpersonengesellschaft zum Ende und die Objektkapitalgesellschaft fortlaufend während der Fondslaufzeit Anlageobjekte verwerten. Es 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. Es kann insoweit dazu kommen, dass entweder eine Veräußerung nur zu einem späteren Zeitpunkt oder zu einem geringeren, als dem ursprünglich gedachten 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

Die ZBI 9 HOLDING 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, was die langfristige Bindung des Kapitals der ZBI 9 HOLDING in Immobilienvermögen bedingt. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf der ZBI 9 HOLDING entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. 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. (1)

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. (2)

Finanzierung

Die Kreditgeber der Objektgesellschaften, deren Finanzierungskonditionen sowie die Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 Objektgesellschaft und damit letztlich der Auszahlungen 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, sodass sich auch daraus negative Auswirkungen auf Ergebnis und Liquidität und damit verringerte Auszahlungen an die Anleger ergeben können. (1)

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 Gesellschaft führen. (1)

Es besteht das Risiko, dass die Finanzierungskonditionen einen Loan to Value-Wert vorsehen. Dieser Wert beziffert das Verhältnis des Darlehens zum Immobilienkehrwert. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden

Verkehrswerts der Immobilie nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass die Objektgesellschaft 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. (1, 2) 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)

Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen 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)

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 Objektgesellschaften der ZBI 9 HOLDING erworben werden können. Dies gilt auch für das Risiko, dass die ZBI 9 HOLDING 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 werden müssen, 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 Objektgesellschaft führen, was die Auszahlungen an die Investoren verringern würde. (1)

Sollte die Objektgesellschaft 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)

Im Rahmen der bestehenden Finanzierungsbegrenzung in Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände besteht das Risiko, dass im Fall eines erheblichen

Wertverlustes der Vermögensgegenstände ein Verkauf zur Einhaltung der vorbenannten Grenze erforderlich ist. Dies ist gegebenenfalls mit deutlich verringerten Einnahmen als ursprünglich kalkuliert verbunden, was letztlich zu verringerter Liquidität in der Fondsgesellschaft und damit der fehlenden Möglichkeiten zur Vornahme weiterer Investitionen oder Auszahlungen an die Anleger verbunden sein kann. (1, 2, 3)

Immobilien- und finanzierungsbezogene Risiken auf Ebene der Fondsgesellschaft

Soweit die ZBI 9 HOLDING von der Möglichkeit des unmittelbaren Erwerbs einer oder mehrerer Immobilien Gebrauch macht, können sich sämtliche für die Objektgesellschaften beschriebenen, immobilien- und finanzierungsbezogenen Risiken auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft realisieren.

Dies kann 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 Objektgesellschaften betroffen. (2)

Insofern kann sich ein auf Ebene der Objektgesellschaften an sich Prognose gefährdendes Risiko bei einer Realisierung auf Ebene der Fondsgesellschaft wegen der fehlenden Abschirmungswirkung zu einem Anlage gefährdenden Risiko verstärken. (1, 2)

Sofern Einnahmeausfälle bei Objektgesellschaften dazu führen, dass die Gesellschaft 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) die ZBI 9 HOLDING gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität zur Rettung der Objektgesellschaft bzw. der von der Objektgesellschaft 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. Beide vorstehend dargestellten Szenarien können zu Ausfällen von Auszahlungen und von Liquidationserlösen beim Investor bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Agio führen. (1, 2, 3)

6.2.4 Zinsentwicklung (Guthabenzinsen)

Sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die auf die freie Liquidität kalkulierten Zinsen nicht in der prospektierten Höhe erzielt werden können. Ein geringerer Zinssatz kann sich negativ auf die auszahlbare Liquidität sowohl auf Objekt- als auch auf Fondsgesellschaftsebene und damit auf die Auszahlungen an die Investoren auswirken. (1)

6.2.5 Investitionsrisiko

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition bzw. Reinvestition der Erlöse aus dem Immobilienhandel in der Objekt-GmbH 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. (1)

Weiter ist es denkbar, dass die ZBI 9 HOLDING 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. (1)

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. (1, 2)

Soweit die ZBI 9 HOLDING über eine Objektkapitalgesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig wieder veräußert, besteht insoweit das dargestellte Investitionsrisiko auch hinsichtlich der Reinvestitionen. (1)

Bei Zusammentreffen 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 Agio nicht auszuschließen. (1, 2)

6.2.6 Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Rückabwicklung

Es wurde keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals (Kommanditkapital der Investoren) gegeben. 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. (1, 2)

Es ist ein Mindestkapital in Höhe von 10 Mio. Euro vertraglich vorgesehen. Dieses ist unter betriebswirtschaftlichen Aspekten erforderlich, um jedenfalls die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger unter Beachtung feststehender Kosten der Fondsgesellschaft realisieren zu können. Sofern es mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals zu einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt, ist nicht gewährleistet, dass die Investoren ihr gezeichnetes Kapital inklusive Agio

vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten von den Investoren eingezahlten Gelder zur Rückzahlung zur Verfügung stehen. (2)

Soweit die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst wird, würden sich Kosten der Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Anlagerentabilität beim Investor zur Folge haben. Letzteres würde auch in dem Fall gelten, in dem zwar weiteres Kommanditkapital platziert werden kann, das geplante Eigenkapital aber gleichwohl nicht vollständig erreicht wird. (1)

Es besteht zudem das Risiko, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet ist oder zu spät einbezahlt wird. Außerdem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der Resteinlagen von einzelnen Gesellschaftern 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. (1)

6.2.7 Blind-Pool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Emissionsprospektes sind konkrete Anlageobjekte nicht vorhanden. Insofern besteht ein 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. Gegebenenfalls 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 Objektdaten 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 Objektgesellschaften 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 seinen 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 Objektgesellschaften. 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 Objektgesellschaften nicht ausgeschlossen.

Die Verwahrstelle wird im Interesse der Investoren u. a. die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft sowie die Verwaltung der Anlageobjekte überwachen und dergestalt ihrer gesetzlich zugeordneten Kontrollfunktion nachkommen. Es kann trotzdem nicht vollkommen 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-, 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese einer Liquidation oder insolvenzrechtlichen Maßnahmen unterfallen sollte, müsste die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Wege eines Gesellschafterbeschlusses 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. 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

Das am 13.06.2014 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung gewährt Zeichnern ein 14-tägiges Widerrufsrecht, wenn es außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes zur Beitrittserklärung des Anlegers 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 Agios 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 als Kommanditisten

Eine Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z.B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme 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 wieder auf. (1, 2)

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. 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. (1, 2)

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. (1, 2)

6.2.12 Schlüsselpersonenrisiko/ Managementfehlerscheidungen

Ein Ausfall des Managements der ZBI Gruppe, insbesondere der verantwortlichen Personen der KVG, wird zu Schäden für die Gesellschaft 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 wirtschaftlichen Erfolg des Investmentvermögens betreffenden Entscheidungen betraut. Der KVG wurden die Befugnisse und Kompetenzen der Geschäftsführung übertragen. Bei der geschäftsführenden Gesellschafterin verbleibt lediglich die Auswahl und Bestellung der KVG, die Annahme von Zeichnungsscheinen 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 Interessenkonflikte“). So ist z. B. darauf hinzuweisen, dass

die KVG die Objektbeschaffung, die Durchführung von Due Diligence Prüfungen, die Finanzierungs- und Bürgschaftsvermittlung 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 selbst, auch durch verbundene Unternehmen, zu leisten. Soweit in diesem Zusammenhang Entscheidungen zum wirtschaftlichen Nachteil der Objektgesellschaften oder der ZBI 9 HOLDING 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 Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI 9 HOLDING, 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. (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 vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer der Beteiligung 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 250.000 Euro 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 gewerbesteuerlicher 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 § 19 des Gesellschaftsvertrages, Kapitel 15.2) aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich aus den Salden seiner Gesellschafterkonten zum 31.12. des seinem Ausscheiden vorangegangenen Kalenderjahres 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 Anteilswertes kommt und er demgemäß nicht unmittelbar nach Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft über Liquidität verfügt. (3)

Bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft 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 5% seines Anteilswertes 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 diesbezüglichen bestehenden gesellschaftsvertraglichen Regelung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird, besteht ein Abfindungsanspruch lediglich in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage. Das Agio 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 Objektgesellschaften 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.

Dies betrifft insbesondere die sich aus der Regulierung des sogenannten „Grauen Kapitalmarktes“ ergebenden (steuer-)rechtlichen Entwicklungen. Der deutsche Gesetzgeber hat zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds mit Wirkung zum 22. Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch im nationalen Recht implementiert. Mit dem Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“) stehen bereits ein Jahr später erste inhaltliche Änderungen bevor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der fortschreitenden Regulierung sich für die Fondsgesellschaft und die sie verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Änderungen ergeben, die sich zum Nachteil der beteiligten Gesellschaften und der prognostizierten Erträge für die Investoren niederschlagen. 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 diese Fall nur abgewendet werden, wenn die Fondsverwaltung auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses auf eine nach § 20 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit er-

klären würde, übertragen werden würde. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes der Einlage sowie des gezahlten Agios 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 Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft 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. (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 (Quorum 10%). 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 acht Jahren unterschritten und kein positives steuerpflichtiges Totalergebnis erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalgewinnstrebens wäre die Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht (sogenannte „Liebhabelei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse der Fondsgesellschaft wären somit steuerlich irrelevant. (1)

Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass anschaffungsnahe Aufwendungen bzw. fondsbedingte Nebenkosten 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. (1)

Das Risiko der Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Kosten in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der gemäß der Fondskalkulation anfänglich erwartete Verlust im Sinne des § 15b EStG entsprechend reduziert und sich früher als in den Wirtschaftlichkeitsplanprognosen kalkuliert, steuerpflichtige Ergebnisse ergeben. (1)

Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

Verlustverrechnung

Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge sind aufgrund der Vorschrift des § 15b EStG nicht mit anderen Einkünften des Investors, sondern ausschließlich mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung zu verrechnen, was nach der Fondskalkulation dazu führt, dass sich bis zum Jahr 2024 voraussichtlich keine einkommensteuerlichen Folgen aus der Beteiligung ergeben. Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit gegenüber der Fondskalkulation verbessern, besteht das Risiko, dass bereits früher als prognostiziert eine Einkommensteuerbelastung beim Investor anfällt und die Entnahmen nicht mehr vollständig beim Investor verbleiben. (1)

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 Steuer Mehrbelastung der Investoren wäre die Folge. (1)

Gewerblicher Grundstückshandel

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche gewerblichen Einkünfte der Objektgesellschaft in der Rechtsform der Personengesellschaft aufgrund der Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG (ausschließliche Verwaltung eigenen Immobilienvermögens) ohne Gewerbesteuer kalkuliert wurden, soweit die Einkünfte keine Zinseinkünfte darstellen. Das gilt auch hinsichtlich der Veräußerungs- und Aufgabeergebnisse.

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 anfele, würde dies zu geringeren Auszahlungen an die ZBI 9 HOLDING bzw. den Investor führen. (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 Objektgesellschaften 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 die ZBI 9 HOLDING vor Platzierung von mehr als 5% des endgültigen Kommanditkapitals der Gesellschaft, 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). (1)

Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber einen höheren Steuersatz für die Grunderwerbsteuer zu Grunde 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 es sein, dass möglicherweise das Privatvermögen des Investors für Steuernachzahlungen und Zinszahlungen in Anspruch genommen wird.** (3)

Auf Ebene der ZBI 9 HOLDING 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 derivaten 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 die ZBI 9 HOLDING gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität einzusetzen, die dann z. B. zur Tätigkeit weiterer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen an Anleger fehlt. Dies kann in letzter Konsequenz auch zu einem Totalverlust der geleisteten Einlage sowie des Agios des Anlegers führen. (1, 2, 3)

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 Bonität 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 Anteils-

finanzierung schränkt daher einerseits den Kreditpielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein. (3)

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. (3) 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. (1)

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 Geschäftsleitung Investoren den Beitritt zur Fondsgesellschaft mit einer Kapitaleinlage von mindestens 10.000 Euro 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 den Auszahlungen an diese führt. (1, 2, 3)

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht, neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Agio zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und Einkommsteuerzahlungen nebst Zinsen, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung ist sein weiteres Vermögen gefährdet. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Investors führen.

Weitere wesentliche Risiken

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 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 verbunden 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 langfristigen Anlagehorizont vornehmen. 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 semi-professionelle 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 9 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, die 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 der im Rahmen des zur Fondsverwaltung mit der KVG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages berechtigt und verpflichtet. Hinsichtlich der Gründungskommanditistin, der Erlanger Consulting GmbH, ist zu berücksichtigen, dass diese nicht zur Zahlung eines Agios 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, insbesondere über die wesentlichen Vertragsgrundlagen informieren. Da diese Darstellungen jedoch lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte gibt, 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 der ZBI 9 HOLDING ist als mittelbare Beteiligung über einen Registertreuhänder möglich. In der privatschriftlichen Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft obliegt es dem Investor seine Beteiligung zu erklären. Mit der Beitrittserklärung gibt der Investor ein Angebot auf Abschluss des im Kapitel 15.5 „Treuhandvertrag“ abgedruckten Treuhandvertrages unter Verzicht auf Zugang der Annahmeerklärung ab. Der Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING, der Gesellschaftsvertrag der ZBI F 901 GmbH & Co. KG, der auch als Mustervertrag für eventuelle weitere Objektpersonengesellschaften dient, und die Satzung der ZBI Fonds 9 H/GmbH, die auch als Mustervertrag für eventuelle weitere Objektkapitalgesellschaften dient, der Treuhandvertrag und der Verwahrstellenvertrag, finden sich (abgesehen von dem Verwahrstellenvertrag) im vollständigen Wortlaut im Prospekt im Kapitel 15 abgedruckt und sind Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes. Der Investor erkennt mit seiner Unterschrift auf der Beitrittserklärung den bestehenden Gesellschaftsvertrag, den Treuhandvertrag sowie den Verwahrstellenvertrag an.

Die Treuhänderin entscheidet über die Annahme des Beitrittsangebotes des Investors und informiert diesen über die erfolgte Annahme. Nach Annahme ist der Treugeber 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 der ZBI 9 HOLDING 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 der ZBI 9 HOLDING beantragt dann die entsprechenden Handelsregistereintragungen.

7.2.2 Haftung des Investors

Die Treuhänderin wird mit einer Haftsumme von 10 % des gezeichneten Kommanditkapitals in das Handelsregister eingetragen. Darauf beschränkt sich dann die Haftung gegenüber Dritten. Eine Nachschusspflicht besteht nach Einzahlung der eingetragenen Haftsumme nicht, soweit die Einlage nicht an den Anleger zurückgezahlt wird. Die Haftung lebt wieder auf, wenn Gewinnanteile entnommen werden, soweit das Kapitalkonto I (100 % geleistete Bareinlage) und das Kapitalkonto II (5 % einbezahltes Agio) durch Verluste unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert sind, oder die Kapitalkonten durch Entnahmen unter den Betrag der Haftsumme gemindert sind (§§ 171 ff. HGB). Vor Tätigung der zu der vorstehend geschilderten wieder auflebenden Haftung des Investors führenden Auszahlung ist unter Hinweis darauf sowohl die Zustimmung des Investors wie auch des Treuhänders 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.

7.2.3 Hauptmerkmale der Anteile des Investors

Den Treuhandkommanditisten 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 der ZBI 9 HOLDING und im Treuhandvertrag konkretisiert. In diesen Verträgen ist das in den Kapiteln 15.2 „Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING“ und 15.5 „Treuhandvertrag“ Dargestellte geregelt.

7.3 Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING

7.3.1 Gesellschaftsgegenstand

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrages definierte Gegenstand des Unternehmens besteht in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten. Mithin in der Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und der Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien. Die KVG in ihrer Funktion als Fondsverwalterin der ZBI 9 HOLDING beabsichtigt, mittelbar über Objektgesellschaften Bestandsimmobilien, 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 40 Mio. Euro bis zum 31.12.2015 angestrebt. Die Mindesteinlage für neu beitretende Kommanditisten beträgt 25.000 Euro, höhere Zeichnungen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Geschäftsleitung kann für bis zu 25 % des gezeichneten Kapitals eine geringere Mindesteinlage pro Einzelfall zulassen. Jedoch darf die Beteiligungssumme auch in diesen Einzelfällen 10.000 Euro nicht unterschreiten. Die Zahl der Anteile hängt von der Größe der jeweils übernommenen Anteile ab. Die KVG ist berechtigt, kapitalerhöhende Kommanditeinlagen bis zu 200 Mio. Euro anzunehmen. Sie kann ebenfalls beschließen, die Aufnahmefrist für weitere Beitritte bis längstens zum 31.12.2016 zu verlängern.

Die Kommanditisten haben ohne Anforderung der Geschäftsleitung 20% der Einlage zuzüglich 5% Agio (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 frühestens, wenn gesichert erscheint, dass das für die Durchführung des Investmentvermögens erforderliche Kommanditkapital gezeichnet wird. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage 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.

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, jeweils einzelvertretungsberechtigt. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin manifestiert sich in einem Geschäftsanteil zu 25.000 Euro und ist voll eingezahlt. Den Geschäftsanteil hält die Alleingesellschafterin ZBI Fondsverwaltungs GmbH, welche im Handelsregister des Amts-

gerichts Fürth unter HRB 7972 eingetragen ist. Der Sitz der Alleingesellschafterin ist 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 Stammkapital. 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 der ZBI 9 HOLDING, unter Beachtung der im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages der KVG auf diese übertragenen Befugnisse, sowohl berechtigt als auch verpflichtet. Sie vertritt die Gesellschaft 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 der ZBI 9 HOLDING ist die Geschäftsführung in den Objektgesellschaften zu unterscheiden. In den Objektgesellschaften kann eine andere Person oder Gesellschaft die Geschäftsführung innehaben. In der Regel wird aber die Geschäftsleitung der ZBI 9 HOLDING auch die Geschäftsführungsaufgaben in den Objektgesellschaften übernehmen. Da die ZBI 9 HOLDING in den Objektgesellschaften in der Regel Mehrheitsgesellschafterin ist, wird sie, vertreten durch ihre Geschäftsleitung, mit ihren Stimmen in den Objektgesellschaften gemäß dem in diesem Prospekt

abgedruckten Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Objektgesellschaften die maßgeblichen Entscheidungen treffen. Dieser Gesellschaftsvertrag sieht eine Bindung der Geschäftsführung der Objektgesellschaften an den Verwahrstellenvertrag und einen Beschlusskatalog vor, der eine Umsetzung der Ziele der ZBI 9 HOLDING in den Objektgesellschaften sicherstellt.

7.3.4 Informations- und Kontrollrechte

Die Gesellschafter der ZBI 9 HOLDING fassen ihre Entscheidungen grundsätzlich durch Gesellschafterbeschlüsse in 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 Versammlung nicht mitzählen. In dieser Einladung werden Ort und Zeit der Versammlung sowie die Tagesordnungspunkte bekannt gegeben.

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 Versammlung nicht mitzählen. Die außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgen.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Gesellschafter, die insgesamt mindestens 10% der Stimmen der Fondsgesellschaft auf sich vereinen sowie die Geschäftsführung der Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Ein Gesellschafter kann sich bei der Versammlung durch einen mit Einzelfallvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, 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, den Anlegerausschuss, ein Anlegerausschussmitglied oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen.

Jeder Gesellschafter kann jederzeit in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der KVG, dem Anlegerausschuss, 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, dem Anlegerausschuss, 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.

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 1.000 Euro 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 Absendung der jeweiligen Unterlage der über den Beschluss gefertigten Niederschrift durch Klage gegen die Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

7.3.5 Anlegerausschuss

Für die Fondsgesellschaft kann ein aus fünf 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 Gesellschafter zur Wahl vorgeschlagen werden.

Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die Fondsverwaltung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbefugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Die Beratungskompetenz hinsichtlich der durch die KVG für die Gesellschaft zu tätigen unmittelbaren und mittelbaren Immobilieninvestitionen gilt mit Einrichtung eines Anlegerausschusses als an diesen übertragen, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschafterversammlung generell oder für den Einzelfall etwas anderes beschließt. Der Anlegerausschuss kann im Rahmen der durchgeführten Beratung gegenüber der KVG ein unverbindliches Votum hinsichtlich der zu erwerbenden Investitionsobjekte abgeben („Auswahlempfehlung“).

Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens 50.000 Euro 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.

Für seine Tätigkeit erhält jedes Anlegerausschussmitglied eine pauschale Vergütung seitens der KVG. Diese beträgt für die Teilnahme an einer Anlegerausschusssitzung 1.190 Euro pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Umlaufverfahren 238 Euro pro schriftlichem Abstimmungs-/beratungsverfahren, jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Alle übrigen Aufwendungen des Anlegerausschussmitgliedes sind mit der Pauschalvergütung abgegolten. Der Anlegerausschuss kann die Vergütung innerhalb dieser Höchstbeträge durch einstimmigen Beschluss abweichend auf seine Mitglieder verteilen.

7.3.6 Auflösung der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft

Die ZBI 9 HOLDING weist eine Laufzeit von acht Jahren, beginnend mit Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist der Fondsgesellschaft, auf. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, es sei denn, die KVG macht von dem ihr vertraglich eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

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 Nominaleinlage zurück, nicht jedoch das Agio.

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

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen persönlich haften-

den 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 Fondsgesellschaft entscheidet.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld. Die Abfindung beläuft sich beim Ausscheiden aufgrund der Insolvenz des Gesellschafters, der Zwangsvollstreckung in seinen Gesellschaftsanteil, der Auflösungsklage oder im Falle des Ausschlusses aus wichtigem Grund bzw. wegen nicht oder nicht vollständig geleisteter Einlage auf den Buchwert der Beteiligung zum 31.12. des vorangegangenen Jahres, 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 Gesellschafters 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 KVG 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 Treugeberkommanditisten richtet sich ausschließlich gegen die Fondsgesellschaft und kann daher nicht gegenüber der Treuhänderin geltend gemacht werden.

7.3.7 Vermögensbeteiligung, Verlust und Gewinnverteilung, Entnahmen

Am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft sind die Investoren im Verhältnis ihrer Kapitalkonten zueinander beteiligt. Die Verteilung des Jahresergebnisses ergibt sich aus den entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Im Hinblick auf mögliche unterschiedliche Beitrittszeitpunkte von Investoren sieht eine disquotale Verrechnung vor, dass Gewinne bzw. Verluste anfänglich den einzelnen Investoren so zugerechnet werden, dass ein Gleichstand der Ergebnisuweisung des Rumpfgeschäftsjahres und der ersten beiden Folgegeschäftsjahre herbeigeführt wird.

Über die Entnahmen 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.

7.3.8 Anwendbares Recht, Gerichtsstand, u.a.

Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Investor 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 Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0) 69 2388-1907
Telefax: +49 (0) 69 2388-1919

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.

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 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 ist

nur möglich, wenn sowohl die verbleibende als auch die übertragene Beteiligung mindestens 10.000 Euro 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 Gesellschaft 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 Handelsregistereintragungen, 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 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.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro 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 Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften

Zur Durchführung der Investitionen hat sich die ZBI 9 HOLDING an Objektgesellschaften beteiligt, für die die im Kapitel 15 abgedruckten Verträge (Gesellschaftsvertrag der ZBI F 901 GmbH & Co. KG sowie Satzung der ZBI Fonds 9 H/GmbH) abgeschlossen wurden. Die Einlagen der ZBI 9 HOLDING für die bereits gegründeten Objektgesellschaften sind über ein Darlehen in Höhe von 100.000 Euro von der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH der ZBI 9 HOLDING vorfinanziert.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft und die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Objektpersonengesellschaft hat die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, also die persönlich haftende Gesellschafterin der ZBI 9 HOLDING übernommen. Die Geschäftsführung bei der Objektkapitalgesellschaft wird durch die Geschäftsführer der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH ausgeübt.

Die alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der Objektpersonengesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro (pro rata temporis) zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Geschäftsführer der Objektkapitalgesellschaft erhält für seine Tätigkeit keine Vergütung.

Alleiniger Kommanditist der Objektpersonengesellschaft bzw. alleiniger Gesellschafter der Objektkapitalgesellschaft ist in der Regel die ZBI 9 HOLDING, die daher auch die Mehrheit in der Objektgesellschaft und damit die dortige Entscheidungsbefugnis innehat. Entscheidungen über Immobilieninvestitionen sollen nur nach vorheriger entsprechender Entscheidungsfindung in der ZBI 9 HOLDING auf Ebene der Objektgesellschaften durchgeführt werden. Entsprechende Beteiligungen sollen auch bei möglichen weiteren Objektgesellschaften gewählt werden.

7.6 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI 9 HOLDING, 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.

8

ANGABEN BEZÜGLICH DER KOSTEN

8 ANGABEN BEZÜGLICH DER KOSTEN

8.1 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils der ZBI 9 HOLDING einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % seiner Beteiligungssumme zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung seiner Beteiligung aus wichtigem Grund gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag seitens des Anlegers.

Für den Fall der Kündigung des Treuhandvertrages besteht die Möglichkeit der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister. In diesem Fall hat der Anleger die insoweit entstehenden Notargebühren für die in diesem Falle zu erteilende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht sowie Gerichtskosten für die Eintragung im Handelsregister zu tragen. Gleiches gilt im Hinblick auf die bei der Löschung einer Handelsregistereintragung entstehenden Notar- und Gerichtskosten.

Folgende weitere Kosten können gegebenenfalls anfallen: Honorare für vom Investor individuell konsultierte externe Berater; Bankgebühren im Zusammenhang mit der Zahlungsabwicklung; Verzugszinsen im Falle verspäteter Einzahlung des übernommenen Beteiligungsbetrages nebst Agio in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes bezogen auf die rückständige Zahlungsverpflichtung; Porto- und Telefonkosten für Korrespondenz mit der ZBI 9 HOLDING, der KVG oder der Treuhänderin; Reisekosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen; gegebenenfalls entstehende eigene Kosten für Einsichtnahmeverlangen; Bearbeitungsgebühren aufgrund verspäteter Mitteilung von Sonderbetriebsausgaben; Kosten Dritter im Falle der Übertragung, Abtretung oder sonstigen Verfügungen über die Beteiligung.

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten wie Bearbeitungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Neben den vorstehend aufgeführten Positionen hat der Anleger keine Kosten und Gebühren unmittelbar zu tragen.

8.2 Kosten

Der durch den Anleger (unmittelbar) zu erbringende Ausgabepreis entspricht der Summe der von ihm gezeichneten Kommanditeinlage (Beteiligungsbetrag) und des zu leistenden Ausgabeaufschlags (Agio) in Höhe von vorliegend 5 % seines Beteiligungsbetrages.

Der Fondsgesellschaft fallen daneben weitere Kosten an, welche die Ertragschancen des Anlegers verringern. Diese können nach Kosten, die zu Beginn der Fondslaufzeit und Kosten, die fortlaufend während der Fondslaufzeit anfallen, differenziert werden. Eine konsolidierte Kostendarstellung ist auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft wiederzufinden, vgl. Kapitel 15.1 („Anlagebedingungen der ZBI 9 HOLDING“). 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 die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal jedoch 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, gemeint.

8.2.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Einlage.

Die innerhalb der Emissionsphase einmalig anfallenden Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Marketing, Konzeption und Vertrieb und belaufen sich in Summe auf **11,34 %** der Kommanditeinlage. 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 Emissionsphase ein Betrag in Höhe von 7 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals kalkuliert. Die darüber hinaus an die mit vorbezeichneten Tätigkeiten beauftragten Personen oder Gesellschaften zu zahlende Provisionen werden als laufende Kosten während der Fondslaufzeit dargestellt.
- Für die im Vorfeld und während der Platzierungsphase entstehenden Marketingaufgaben werden pauschal 1,78 % vom Kommanditkapital inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer angesetzt. Mit dieser Vergütung sollen alle Leistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung sämtlicher Begleitbroschüren sowie Layout, Texte, Grafik, Recherchen, Druck stehen, abgegolten werden.
- Für entstandene eigene und angefallene fremde Kosten im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen, zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Konzeption sowie Layout, Texte, Grafik, Recherchen, Druck des Emissionsprospektes, wesentlichen Anlegerinformationen und Anlagebedingungen der Vermögensanlage wird der KVG pauschal 1,37 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer gezahlt.
- Für die Koordination der an der Platzierung beteiligten Vertriebsunternehmen sowie für den Sach- und Personalaufwand, der bei der Durchführung von Informationsveranstaltungen der Vertriebspartner und deren Personal, IT-Dienstleistungen und sonstigen Leistungen des Vertriebs anfällt, sind Vergütungen in Höhe von pauschal 1,19 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, bezogen auf das Kommanditkapital, kalkuliert.

Die in Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,57% des Ausgabepreises.

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

8.2.2 Laufende Kosten

Die KVG sowie die Komplementärin erhalten in Summe eine Vergütung bis zur Höhe von 2,53 % p.a. des zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Nettoinventarwertes unter Berücksichtigung der von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr an die Anleger geleisteten Auszahlungen („Bemessungsgrundlage“). Ab der Liquidationseröffnung der Fondsgesellschaft steigt diese jährliche Vergütung auf bis zu 4,03 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die Bemessungsgrundlage.

Die KVG erhält für die laufende Portfolioverwaltung sowie ihre Tätigkeit im Rahmen des Risikomanagements eine Vergütung in Höhe von maximal 2,5 % p.a. der Bemessungsgrundlage inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer (vgl. zu den näheren Einzelheiten der Vergütungsstruktur der KVG auch Kapitel 2.4, „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft“), im ersten Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft jedoch mindestens 300.000 Euro p.a., inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4 % der Bemessungsgrundlage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die geschäftsführende Komplementärin, die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, erhält für ihre Tätigkeit eine Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,03 % p.a. der Bemessungsgrundlage inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften werden jährlich Vergütungen an deren Organe und Geschäftsleiter in Höhe von bis zu 0,05 % p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die Bemessungsgrundlage gezahlt. Diese werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Neben diesen vorstehend dargestellten Kostenpositionen hat die Fondsgesellschaft während der Fondslaufzeit die Kosten der Verwahrstelle zu tragen. Diese belaufen sich auf maximal 0,27 % p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, im Jahr 2015 mindestens jedoch 71.400 Euro inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

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

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 Objektgesellschaften anfallen. Letztgenannte Kosten gehen unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich unmittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle;
- 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 Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- 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;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.

Aufwendungen, die auf Ebene der Objektgesellschaften oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

Neben diesen vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft die in 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 Vermietung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen jedweder Art.

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4 % p. a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p. a. ab 01.01.2016 übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

8.3 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über diese beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 59.500 Euro. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen und nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Der Anleger hat 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 ge-

genüber 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 5 % seines Anteilswertes verlangen.

8.4 Angaben zur Gesamtkostenquote

Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft zum einen die in vorstehendem Kapitel 8.1 („Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag“) aufgeführte unmittelbaren Kosten zu tragen. Zum anderen entstehen ihm während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mittelbare Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Die insoweit bestehenden Positionen sind abschließend in vorstehenden Kapiteln 8.2.1 und 8.2.2 aufgeführt.

Anhand der von dem Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen ist im Verhältnis zum Nettoinventarwert eine Gesamtkostenquote zu bilden. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Soweit Pauschalgebühren erhoben werden, 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 zu Grunde liegenden konkreten Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Verwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht entnommen werden.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes kann, da die Laufzeit der Fondsgesellschaft erst mit Start der Emissionsphase nach Erteilung der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin zu laufen beginnt, die Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich ba-

sierend 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 in Kapitel 8.2.2 („Laufende Kosten“) abgebildeten Kostenpositionen wiedergeben.

Auf Basis dieser Daten beläuft sich die (geschätzte) Gesamtkostenquote für das erste volle Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft im Verhältnis zum Nettoinventarwert ausgedrückt auf maximal 8,51% („**Gesamtkostenquote**“), wobei Transaktions- und Initialkosten in der Berechnung unberücksichtigt geblieben sind. Dem Jahresbericht der Gesellschaft können im Nachhinein die Einzelheiten der tatsächlich entstandenen Kosten entnommen werden.

Mittelherkunft und Mittelverwendung

PROGNOSE der Mittelherkunft und Mittelverwendung HOLDING

Mittelherkunft	Euro	In % vom Kommanditkapital	In % vom Kommanditkapital inkl. Agio
Kommanditkapital Gründungsgesellschafterin	10.000	0,03	0,02
Kommanditkapital Anleger	39.990.000	99,98	95,22
Agio	1.999.500	5,00	4,76
Summe Mittelherkunft	41.999.500	105,00	100,00

Mittelverwendung	Euro	In % vom Kommanditkapital	In % vom Kommanditkapital inkl. Agio
(1.) Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen			
Beteiligungskapital Objektpersonengesellschaft	17.000.000	42,50	40,48
Beteiligungskapital Objektkapitalgesellschaft	18.000.000	45,00	42,86
(2.) Fondsabhängige Kosten			
(2.1.) Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung	2.799.300	7,00	6,67
Agio	1.999.500	5,00	4,76
Marketinggebühren	600.000	1,50	1,43
Konzeptionsgebühren	460.000	1,15	1,09
Veranstaltungskosten, IT-Dienstleistungen und sonstige Kosten Vertrieb	400.000	1,00	0,95
Verwahrstelle	76.000	0,19 ^{*)}	0,18
Treuhanderschaft	80.000	0,20 ^{**)}	0,19
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	295.640	0,74	0,70
(2.2.) Nebenkosten der Vermögensanlage			
Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	15.500	0,04	0,04
(3.) Liquiditätsreserve	273.360	0,68	0,65
Summe Mittelverwendung	41.999.500	105,00	100,00

^{*)} Vergütung der Verwahrstelle beträgt 0,27% p. a. auf den Nettoinventarwert inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

^{**)} Vergütung der Treuhänderin beträgt bis zu 0,23% p. a. auf die Bemessungsgrundlage inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

ZBI 9 ANGABEN BEZÜGLICH DER KOSTEN

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:

2 % p. a. bis zum 31.12.2014,

3 % p. a. bis zum 31.12.2015,

4 % p. a. bis zum 31.12.2021 sowie

5 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

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.

10.2 Allgemein

Der Anleger beteiligt sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der ZBI 9 HOLDING. 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 Fondsverwalterin sollte somit der Treuhandvertrag mit seinen umfangreichen Entscheidungs- und Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung erfüllen.

10.3 Einkunftsart

Die ZBI 9 HOLDING verwaltet, ausweislich des Unternehmensgegenstands und der beabsichtigten Tätigkeit, ausschließlich eigenes Vermögen. Sie 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 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 Objektgesellschaften erwerben und verwalten mittelbar für die ZBI 9 HOLDING Immobilien. Darüber hinaus wird sich die ZBI 9 HOLDING auch an verschiedenen Objektkapitalgesellschaften beteiligen, um Chancen nutzen zu können, die sich aus dem kurzfristigen Weiterverkauf von Immobilien ergeben können. Da sich insoweit unterschiedliche steuerliche Konsequenzen ergeben, werden diese im Folgenden jeweils separat dargestellt.

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 Abs. 1 Nr. 2 EStG.

Die ZBI 9 HOLDING selbst sowie die Objektpersonengesellschaften sind einkommensteuerrechtlich keine selbständigen 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 der ZBI 9 HOLDING 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.

10.5 Beteiligung an der Objektkapitalgesellschaft

Anders als bei transparenten Personengesellschaften ist die Objektkapitalgesellschaft ein selbständiges 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 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 Ge-

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

sellschaft und unter Berücksichtigung der Hinzurechnungen und Kürzungen nach §§ 8 und 9 Gewerbesteuerergesetz (GewStG) zu ermitteln.

Bei der Objektkapitalgesellschaft anfallende Gewerbesteuer ist für die ZBI 9 HOLDING 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 der ZBI 9 HOLDING, 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 „Liebhabelei“) vorliegen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 8.10.2004, IV C3-S2253-91/04, 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 Totalgewinns nur die avisierte Laufzeit der

Fondsgesellschaft von acht Jahren in der Planprognose unterstellt. In diesem Zeitraum wird in der Planprognose der ZBI 9 HOLDING ein steuerpflichtiger Totalüberschuss am Ende des Betrachtungszeitraums erzielt.

Bei der Frage, ob auch auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters 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 der ZBI 9 HOLDING zu berücksichtigen.

Sollte sich zum Beispiel durch die Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der Einlage oder durch andere Sonderbetriebsausgaben ein negatives Totalergebnis auf Ebene des Gesellschafters ergeben, kann die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsergebnisse für diesen Anleger im Einzelfall entfallen.

Im Falle einer beabsichtigten Finanzierung der Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING 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 9 HOLDING) 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 die ZBI 9 HOLDING 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 Abgeltungssteuer und Solidaritätszuschlag 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 ausgesetzt sind, so dass der ausgesetzte Einkommensteuer-/Körperschaftsteuerbetrag regelmäßig erst nach Beendigung des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt werden

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

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 den Steuerberater der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Die persönliche Steuererklärung kann unabhängig von der Mitteilung über die Höhe der steuerlichen Werte aus der Beteiligung abgegeben werden, da die Werte amtstern mitgeteilt werden. Es genügt bei der Anlage G zur Einkommensteuererklärung den Namen und die Steuernummer der Fondsgesellschaft anzuführen.

10.8 Investitions- bzw. Erwerbsphase

Einkommensteuer

Gegenstand der Fondsgesellschaft ZBI 9 HOLDING ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften. 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 Fondsverwalterin geht davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, etc.) gemäß dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20.10.2003 (BMF vom 20.10.2003, IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl I 2003, 546) – sogenannter 5. Bauherrenenerlass bzw. Fondserlass vom 20.10.2003 – nicht sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden müssen, da davon auszugehen ist, dass die von der Finanzverwaltung geforderten „wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten“ der Anleger nicht vorliegen. Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb

des Wirtschaftsgutes gerichtet sind und die auch ein (Einzel-) Erwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht als Anschaffungskosten des Objekts zu aktivieren.

Im Übrigen unterliegen die in Frage kommenden typischen Kosten und Vergütungen der Bewirtschaftungsphase, also nach Beendigung der Investitionsphase nach Übergang von Nutzen und Lasten pro Objekt, nicht den Einschränkungen des Fondserlasses 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 Seite 82).

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.

Verlustausgleichsbeschränkung 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“ wie der hier vorliegenden, 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 die ZBI 9 HOLDING in der Investitionsphase plangemäß Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, greift die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG. Dies hat zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING verrechnet werden können. Die nicht ausgleichsfähigen Verluste werden jährlich durch das Betriebsstättenfinanzamt festgestellt und durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt.

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 Rechtsprechung 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 5 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 der ZBI 9 HOLDING direkt oder von den Objektpersonengesellschaften erworbener Grundstücke auch dann Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Platzierung der Anteile an der ZBI 9 HOLDING mehr als 95 % der Anteile an der ZBI 9 HOLDING übergehen. Diese Auffassung vertritt die Finanzverwaltung darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach Platzierung erworbenen Grundstücke, wenn dies insgesamt aufgrund eines vorgefassten Gesamtplanes erfolgt. Letzteres wird in der Literatur jedoch abgelehnt, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehle.

Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG in diesem Fall der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG) anzusetzen. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist in diesem Fall die Personengesellschaft selbst. Die vorstehende Bewertungsrege-

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

lung ist derzeit Gegenstand eines Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht (Az.: 1 BvL 14/11).

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

10.9 Nutzungs- und Verwaltungsphase

Einkommensteuer

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 Schuld-

zinsenabzuges 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 3 Mio. Euro 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 Objektgesellschaften zu prüfen.

Steuersätze in der Einkommensteuer

Die Einkommensteuersätze betragen zwischen 14 % und 42 %, ab einem Einkommen von 250.731 Euro (zusammen veranlagte Ehegatten: 501.462 Euro) 45 %. Der Grundfreibetrag beträgt seit dem Jahr 2014 8.354 Euro. 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 der ZBI 9 HOLDING zu bilanzieren.

Verwendung einer gebildeten Reinvestitionsrücklage gemäß § 6b und eventuell § 6c EStG

Sollte ein Anleger im Zusammenhang mit dem Verkauf von Betriebsvermögen eine Rücklage nach § 6b bzw. § 6c EStG gebildet haben, kann diese unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb von zumeist vier Jahren auf die Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING übertragen und aufgelöst werden. Begünstigte Betriebe sind gemäß § 6b EStG Unternehmen, die ihren Gewinn gemäß § 4 Absatz 1 oder § 5 EStG und im Falle § 6 c EStG gemäß § 4 Absatz 3 EStG oder nach Durchschnittssätzen (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft) ermitteln. Die Auflösung der Rücklage mindert über eine für den Gesellschafter zu erstellende Ergänzungsbilanz die steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien hinsichtlich des auf ihn entfallenden Anteils. Infolgedessen reduzieren sich die auf ihn entfallenden, bei der steuerlichen Gewinnermittlung der ZBI 9 HOLDING zu berücksichtigenden Abschreibungen, was bei dem Gesellschafter über die Laufzeit des Fonds zu einem entsprechend höheren individuellen steuerlichen Ergebnis führt.

Voraussetzung hierfür ist u. a., dass das ursprünglich veräußerte Betriebsvermögen, das zur Rücklagenbildung führte, i.d.R. sechs Jahre ununterbrochen zum Betriebsvermögen gehört hat. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Reinvestitionsobjekte ebenfalls zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebes gehören müssen. Dies ist bei der vorgesehenen Haltedauer der Immobilien der Objektpersonengesellschaften hinsichtlich deren Immobilien i. d. R. gegeben.

Falls die Gesellschafter die vorzeitige Liquidation oder Verkauf der Gesellschaft(en) bzw. der Immobilien vor Ablauf der 6-jährigen Behaltensfrist zustimmen, ergibt sich ein entsprechender Veräußerungsgewinn, für den nach heute geltendem Recht mangels ausreichender Haltefrist keine (erneute) Rücklage nach § 6b/6c EStG gebildet werden kann.

Im Falle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes wird (mangels der Ermittlung des Betriebsergebnisses durch Vermögensvergleich) keine Rücklage gebildet und stattdessen der Übertragungswert der hier gezeichneten Beteiligung als Betriebsausgabe (gewinnmindernd) und die Auflösung als Betriebseinnahme gewinnerhöhend erfasst.

Die durch die Erstellung der Ergänzungsbilanz entstehenden Mehrkosten der Gesellschaft trägt der jeweilige Gesellschafter, soweit die Geschäftsleitung einer Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING zur steuerneutralen Übertragung einer § 6b- oder § 6c-Rücklage zustimmt. Hierfür ist eine gesonderte schriftliche individuelle Vereinbarung und Haftungsbelehrung zwischen der Emittentin und dem jeweils Beitrittswilligen vor rechtswirksamer Zeichnung einer Beteiligung zu schließen. In jedem Fall ist die individuelle Beratung durch einen Steuerberater für den betreffenden Gesellschafter vor Zeichnung einer Beteiligung für § 6b- oder § 6c-Rücklagen unbedingt erforderlich, da in diesem Prospekt nicht alle Aspekte der hier wirkenden Vorschriften angesprochen werden können.

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Gewerbesteuer

Allgemeines

Die ZBI 9 HOLDING sowie die Objektgesellschaften 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 24.500 Euro (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 §§ 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 Objektgesellschaft bzw. der ZBI 9 HOLDING 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 100.000 Euro 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 der ZBI 9 HOLDING 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 die ZBI 9 HOLDING zu Beginn des Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % beteiligt war (§ 9 Nr. 2a GewStG).

Anfängliche Gewerbeverluste sind nach derzeitigem Recht begrenzt auf 1 Mio. Euro zuzüglich 60 % des übersteigenden Gewerbeertrages des/r 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, 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 gewerbesteuerfrei sein. Auf Ebene der ZBI 9 HOLDING sollte sich eine großteilige Gewerbesteuerfreiheit dadurch ergeben, dass diese die auf sie 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 die ZBI 9 HOLDING neben den Beteiligungen an den Objektgesellschaften selbst unmittelbar Grundstücke erwirbt und hieraus Einkünfte

te erzielt, unterfallen diese auf Ebene der ZBI 9 HOLDING nicht der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung, so dass insoweit Gewerbesteuer anfallen könnte.

Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer

Sofern auf Ebene der ZBI 9 HOLDING oder der Objektpersonengesellschaften Gewerbesteuer anfallen sollte, wäre diese über die ZBI 9 HOLDING bei deren Gesellschaftern im Rahmen des § 35 EStG auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbar, soweit diese auf im zu versteuernden Einkommen enthaltene gewerbliche Einkünfte entfällt. Gleiches gilt, falls sich auf Ebene der ZBI 9 HOLDING selbst ein positiver Gewerbeertrag ergeben würde. Die Anrechnung erfolgt bis zur Höhe des 3,8-fachen des Gewerbesteuermessbetrages, 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 Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen nach entsprechender Mitteilung durch das Betriebsstättenfinanzamt die Anrechnungsbeträge dann von Amts wegen, ohne dass es eines zusätzlichen Antrags des Gesellschafters bedarf. Die Gewerbesteueranrechnung 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 Gewerbesteueranrechnung 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

a) Objektpersonengesellschaften

Wie oben dargestellt, liegen hinsichtlich der Objektpersonengesellschaften, die sich ausschließlich mit Verwaltung und Nutzung von 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

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

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 250.000 Euro vor. Dabei ist es unerheblich, ob die Objektgesellschaft Grundstücke, die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an der Objektpersonengesellschaft, oder der Steuerpflichtige seine Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING veräußert.

Sollte ein Verkauf der Objekte erwogen werden, so ist dann die aktuelle Rechtslage zu prüfen. Nach derzeitigem Recht wäre eine eventuelle Gewerbesteuerzahlung auf Ebene der Objektpersonengesellschaften bei den Anlegern als Mitunternehmer der ZBI 9 HOLDING 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.

b) Ebene des Anlegers

Zusätzlich zur Ebene der Fonds- bzw. Objektgesellschaften 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. zehn Jahreszeitraumes 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 Objektgesellschaften 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 entweder zu mindestens 10% beteiligt sind oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der Anteil an dem veräußerten Objekt mehr als 250.000 Euro 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 der ZBI 9 HOLDING, 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 250.000 Euro beträgt.

Gewerbesteuer 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 10 Jahren führt nicht zu der Infizierung der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft bzw. der ZBI 9 HOLDING. 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 der ZBI 9 HOLDING 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 Abs. 2 BewG), der entsprechend der Regelung des § 11 Abs. 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. Die Steuerbefreiung wird aber voraussichtlich auf Anteile an der Fondsgesellschaft keine Anwendung finden, da deren Betriebsvermögen zu mehr als 50% aus Verwaltungsvermögen besteht. Die Anteile an den Objektgesellschaften, die fast das gesamte Vermögen der Fondsgesellschaft ausmachen, sind als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren, da diese selbst nur Grundstücke halten (vgl. § 13b Abs. 2 Nr. 1 ErbStG). Zu möglichen erbschaft- oder schenkungsteuerlichen Folgen, die sich aus einem Investment in die ZBI 9 HOLDING ergeben können, sollte zuvor ein steuerlichen Berater befragt werden.

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 gehaltene 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 500.000 Euro, für Kinder von 400.000 Euro und für Enkel von 200.000 Euro.

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

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.

Im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist zudem zu beachten, das derzeit ein Verfahren beim Bundesverfassungsgericht (Az.: 1 BvL 21/12) anhängig ist, das unter Umständen dazu führt, dass das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts in seiner aktuellen Fassung feststellt. Dies kann gegebenenfalls dazu führen, dass eine gesetzliche Neuregelung notwendig wird, die unter Umständen zu einer höheren Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerbelastung führt.

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)“). Die ZBI 9 HOLDING ist, soweit diese sich auf das Halten von Beteiligungen an Objektgesellschaften beschränkt, voraussichtlich kein Unternehmer im Sinne des § 2 Absatz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) und wäre daher nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Die Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften berechtigt, die ihnen von anderen Unternehmern in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abzuziehen.

Bei den Objektgesellschaften 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 Anteiles der Vermietung ist die jeweilige Objektgesellschaft 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).

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben. Bemessungsgrundlage ist der sogenannte Einheitswert (§§ 19 ff. BewG), der sich nach §§ 78 ff. 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.

10.10 Beendigung der Beteiligung

Einkommensteuer

Veräußerungsgewinne bzw. der Gewinn bei Betriebsaufgabe (Liquidation) sind bei der ZBI 9 HOLDING und deren 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 hinzugerechnet 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 5 Mio. Euro 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 normalen 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 der ZBI 9 HOLDING. Erfolgt die Veräußerung der Beteiligung an der ZBI 9 HOLDING vor Ablauf von zehn Jahren, kann dies die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels begründen.

Veräußert die ZBI 9 HOLDING ihre 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 31.12. 23:59 Uhr erfolgt. 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).

ZBI 9 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN – STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Ein Gewinn aus der Veräußerung der Anteile an der ZBI 9 HOLDING 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 die ZBI 9 HOLDING zum Gewerbeertrag der Gesellschaft, da er gerade nicht „auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer entfällt“, sondern auf die ZBI 9 HOLDING, über die der Anleger nur mittelbar an der Objektgesellschaft 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 die ZBI 9 HOLDING und die Objektpersonengesellschaften für ihre liquiden Mittel Guthabenzinsen erhalten, müssen sie Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für diese Zinsen bezahlen. Die insoweit geschuldete Kapitalertragssteuer 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 der ZBI 9 HOLDING. 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 der ZBI 9 HOLDING 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 der ZBI 9 HOLDING als Auszahlungsempfänger abgeführt und wirken somit als Steuerzahlung für die an der ZBI 9 HOLDING beteiligten Anleger entsprechend deren jeweiliger Beteiligungsquote.

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 Interessenkonflikttrisiken wird in Kapitel 5.10.2 („Verflechtungen und potentielle Interessenkonflikte“) hingewiesen.

Die KVG hat ihrer Fondskalkulation in diesem Zusammenhang, sofern noch kein Vertragsschluss stattgefunden hat, die im Rahmen einer entsprechenden Beauftragung von Gruppenunternehmen enthaltenen Annahmen über die damit einhergehenden Vergütungen zugrunde gelegt.

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

Die ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH („ZBVV“) soll mit der Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung der Vermögensgegenstände beauftragt werden.

Die Fondsgesellschaft soll grundsätzlich bei dem Erwerb eines Immobilienobjektes in die Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten. Soweit 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 Unterauslagerungen berechtigt. Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen pro Wohn-/Gewerbeinheit

bzw. pro Stellplatz kalkuliert. Übernimmt die Hausverwaltung das gerichtliche Mahn- und Klageverfahren, so ist sie hierfür zusätzlich entsprechend der einschlägigen Gebührenordnung (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) zu vergüten.

11.1.2 Interne Revision

Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde mit Vertrag vom 04.02.2014 auf die Treuwerk Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover, übertragen.

11.2 Sonstige Dienstleister

11.2.1 Maklerleistungen in Zusammenhang mit der Vermietung von Portfolio-Immobilien

Mit der Vermietungsmaklertätigkeit werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt. Hierfür erhalten diese die marktübliche Maklervergütung, maximal jedoch 2,25 Nettomonatsmieten bei Wohnimmobilien und maximal 2,5 Nettomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien bezogen auf die vermittelten Räumlichkeiten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Maklervergütung ist mit Abschluss des jeweils vermittelten Mietvertrages zur Zahlung fällig.

11.2.2 Finanzierungsbeschaffungsvertrag

Die KVG wird einen entsprechend sachverständigen Dritten beauftragen, in der von der Fondsverwaltung gewünschten und mitgeteilten Höhe für anstehende Immobilieninvestitionen (auch der Objektgesellschaften) eine Finanzierung zu vermitteln. Über den Abschluss eines entsprechenden Darlehensvertrages entscheidet jedoch die KVG. Im Falle des Abschlusses eines von dem beauftragten Unternehmen vermittelten bzw. nachgewiesenen Darlehensvertrages erhält dieses eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,8% 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 Konzeptionsvertrag

Mit dem zwischen der ZBI 9 HOLDING und der KVG abgeschlossenen Konzeptionsvertrag wird die KVG beauftragt, die Konzeption des prospektierten Angebotes zu erarbeiten. Hierfür erhält sie eine pauschale Vergütung in Höhe von 1,37 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, bezogen auf die gezeichneten Kommanditbeteiligungen ohne Agio. Die Vergütung ist nach Einzahlung der jeweiligen ersten Rate von 20 % des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio fällig. Eine gezahlte Vergütung ist von der KVG zu erstatten, wenn bis zum 31.12.2016 nicht ein Kommanditkapital von mindestens 10 Mio. Euro gezeichnet ist und deshalb die Gesellschaft rückabgewickelt wird.

11.2.4 Marketingvertrag

Mit dem zwischen der ZBI 9 HOLDING und der ZBI Vertriebs AG abgeschlossenen Marketingvertrag wird die ZBI Vertriebs AG beauftragt, Marketingaktivitäten wie die Erstellung des Emissionsprospektes und sonstiger Werbematerialien durchzuführen. Dies wird ihr mit pauschal 1,78 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Agio) vergütet. Die Vergütung ist nach Einzahlung der ersten Rate von 20 % zuzüglich 5 % Agio des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals fällig. Eine gezahlte Vergütung ist von der ZBI Vertriebs AG zu erstatten, wenn bis zum 31.12.2016 nicht ein Kommanditkapital von mindestens 10 Euro Mio. gezeichnet ist und deshalb das Investmentvermögen rückabgewickelt wird.

11.2.5 Vertrag über die Durchführung von Veranstaltungen, IT-Dienstleistungen und sonstige Vertriebsdienstleistungen

Für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Veranstaltungen, IT-Dienstleistungen und sonstiger Leistungen des Vertriebs, erhält die ZBI Vertriebs AG aufgrund des zwischen dieser Gesellschaft und der ZBI 9 HOLDING geschlossenen Vertrages eine Vergütung in Höhe von 1,19 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio). Die Vergütung ist fällig nach Einzahlung der jeweiligen ersten Rate von 20 % zuzüglich 5 % Agio, bezogen auf das jeweils gezeichnete Kommanditkapital. Eine gezahlte Vergütung ist von der ZBI Vertriebs AG zu erstatten, wenn bis zum 31.12.2016 nicht ein Kommanditkapital von mindestens 10 Mio. Euro gezeichnet ist und deshalb das Investmentvermögen rückabgewickelt wird.

11.2.6 Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die mit der Eigenkapitalvermittlung beauftragten Unternehmen erhalten bei Nachweis einer Investorenbeteiligung an der ZBI 9 HOLDING eine Vertriebsprovision in Höhe von 7 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals sowie einen weiteren Betrag in Höhe des Agios von jeweils 5 % bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital. Die Vergütung ist fällig mit Einzahlung der ersten Rate von 20 % sowie des Agios der jeweiligen Kommanditeinlage.

11.2.7 Vertrag über die Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung

Die KVG wird die Durchführung einer technischen und kaufmännischen Due Diligence Prüfung der als mögliche Anlageobjekte in Betracht kommenden Immobilien bei einem entsprechend sachverständigen Dritten beauftragen.

Mit erfolgter positiver Beschlussfassung der KVG zum Ankauf der gegenständlichen Anlageobjekte wird der Vertragspartner den Transaktionsprozess abwickeln.

sellschaften der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien), kalkuliert.

Entschließt sich die KVG für die ZBI 9 HOLDING zur Durchführung eines unmittelbaren eigenen oder mittelbaren Erwerbs über eine Objektgesellschaft, so erhält der mit der Durchführung der Due Diligence und der Transaktionsabwicklung beauftragte Vertragspartner eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,38 %, bezogen auf den notariellen Kaufpreis (bei Objektgesellschaften der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine Vergütung ist nur dann geschuldet, wenn auch ein Objektankauf durch die ZBI 9 HOLDING bzw. deren Objektgesellschaften erfolgt. Sie wird fällig mit der Vorlage des vollständigen Due Diligence Berichts.

11.2.8 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.

11.2.9 Ankaufs-/Verkaufsmaklervertrag

Es wird mit einem Dritten ein Ankaufsmakler- und Verkaufsmaklervertrag abgeschlossen werden. Dieser soll der KVG gegenüber Dienstleistungen in Form des Nachweises von Gelegenheiten zum Abschluss von Kauf- oder Verkaufsverträgen (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 Objektge-

12

BERICHT, GESCHÄFTSJAHR,
PRÜFER

12 BERICHT, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

12.1 Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte der Fondsgesellschaft sind kostenlos bei der KVG, der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter www.zbi-kvg.de erhältlich.

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 unaufgefordert regelmäßig weitere, nachfolgend aufgezeigte 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, den die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft an 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 in einer überregionalen Tageszeitung durch die KVG informiert werden.

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 zur Verfügung. Jedem Investor werden die erforderlichen Informationen auf Wunsch auch in gedruckter Form zur Verfügung gestellt. Durch die Pflege der Stammdaten aller Investoren 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 01. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember, entspricht mithin dem Kalenderjahr.

12.4 Abschlussprüfung

Die KVG wird die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft beauftragen.

13

REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

13 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDS-GESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, es sei denn, die KVG macht von dem ihr vertraglich eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zweimal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

Ein außerordentliches (gesetzliches) Kündigungsrecht eines Gesellschafters ist gegeben, führt im Ergebnis jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation der Fondsgesellschaft, sondern lediglich zu dem Ausscheiden dieses (außerordentlich) kündigenden Gesellschafters. Das Bestehen des Investmentvermögens bleibt von dem Ausscheiden des Gesellschafters unberührt.

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. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, d.h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

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 bekanntgemacht; die Anleger werden mittels dauerhaften Datenträgers unverzüglich darüber informiert. In diesem Fall 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. Sofern diese nicht erfolgt, 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.

14

INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT

14 INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT

§ 312d BGB i.V.m. Artikel 246b EGBGB

14.1 Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

Die Emittentin

Firma	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRA 10223
Gründung	10.04.2014 (Tag der Eintragung im Handelsregister)
Persönlich haftende Gesellschafterin	ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
Vertretung	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehende), 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 Kommanditisten 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 Objektgesellschaften. 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	25.000 Euro
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	25.564,59 Euro
Vertretung	Christine Kasanmascheff
Geschäftssitz	Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden 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 Zentral Boden Immobilien AG (100 %)
Grundkapital	600.000 Euro
Vorstand	Dirk Meißner und Michiko Schöller
Aufsichtsrat	Peter Groner, Dr. Bernd Ital und Klaus Fella
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Übernahme der Fondsverwaltung

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.

14.2 Information zu den Vertragsverhältnissen

Der im Kapitel 15.2 („Gesellschaftsvertrag der ZBI 9 HOLDING“) abgedruckte Gesellschaftsvertrag der Emittentin, die weiteren dort aufgeführten Verträge sowie die Anlagebedingungen der Emittentin 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 geleistete Einlage sowie des gezahlten Agios am wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Zustandekommen des Vertrages

Der Treuhandvertrag kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme dieses Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrages durch den Treuhandkommanditisten sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft zustande. Der Anleger erhält eine Bestätigung der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten in Schriftform, wobei der tatsächliche Zugang der Bestätigung ohne Einfluss auf die Wirksamkeit des Vertragsschlusses ist. Der Treuhänder 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 Platzierungsphase 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 Agios zu leisten. Nach der Regelung des § 3 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft beträgt die Mindestzeichnungssumme 25.000 Euro zuzüglich 5 % Agio. Die Geschäftsführung ist berechtigt, unter den in der vorstehenden benannten Regelung des Gesellschaftsvertrages aufgeführten Voraussetzungen eine niedrigere Zeichnungssumme in Höhe von mindestens 10.000 Euro 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 5 % des Anteilswerts des Anlegers.

In Bezug auf die der Emittentin sowie dem Anleger entstehende 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 des Treuhandkommanditisten zu überweisen. 20% der Zeichnungssumme sowie 5% Agio 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 Agios 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 ist. Auf diese Schwankungen können weder die Emittentin noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangenheitswerte sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft.

Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten, Vertragsstrafen

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, es sei denn, die KVG macht von dem ihr eingeräumten

Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

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 14.1 „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 beigelegt 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 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (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 hinaus gehendes 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 zurück zu gewähren. 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 § 20 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 Gesellschaft – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird die Gesellschaft 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 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, die Vertragsbedingungen, 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 111232, 60047 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0) 69 23 88-19 07
Telefax: +49 (0) 69 23 88-19 19

erhältlich.

Einlagensicherung

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

ZBI 9 INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT

§ 312d BGB i.V.m. Artikel 246b EGBGB

15

ANLAGEN

15.1 ANLAGEBEDINGUNGEN FÜR ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO. NEUNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDIT- GESELLSCHAFT (Stand: 13.08.2014)

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der **ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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 „künftige AIF-KVG“ genannt) für den von der künftigen AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. PRÄAMBEL

Diese Anlagebedingungen bestimmen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft das Rechtsverhältnis dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft zu Ihren Anlegern.

II. 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 Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen; und
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen

1. Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien

unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals zu tätigen.

Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 75 % des Wertes des AIF werden in Wohnimmobilien investiert. Mindestens 5 % bis maximal 25 % des Wertes des AIF werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt. Der Gewerbeflächenanteil soll sich auf maximal 10 % Büroflächen und maximal 15 % Flächennutzung durch Handelsgewerbe aufteilen. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart. Mindestens 40 % des Wertes des AIF werden in Immobilien, die einen Verkehrswert in Höhe von bis 3 Mio. Euro aufweisen, mindestens 20 % des Wertes des AIF in Immobilien, die einen Verkehrswert zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro aufweisen sowie bis zu 20 % des Wertes des AIF in Immobilien mit einem Verkehrswert größer 10 Mio. Euro angelegt. Investitionszielland ist ausschließlich Deutschland.

§ 3 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft darf unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien bis zu 100 % des Wertes des AIF in Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen investieren.
2. Der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen ist unter Einhaltung der in § 2 dieser Anlagebedingungen aufgeführten Investitionskriterien mit bis zu 100 % des Wertes des AIF möglich.
3. Bis zu 20 % des Wertes des AIF dürfen in Bankguthaben gemäß § 1 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen gehalten werden.
4. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in Nr. 1 bis Nr. 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.
5. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenständen investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emit-

ten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

§ 4 Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 1 KAGB möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Sachwerten nach § 1 Nummer 1 der Anlagebedingungen, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

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.

§ 5 Derivate

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

III. ANTEILKLASSEN

§ 6 Anteilklassen

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

IV. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeaufschlag

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 Euro. 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 10.000 Euro zu akzeptieren. **Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,57% des Ausgabepreises.**

2. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der Einlage.

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

3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag erhalten die künftige AIF-KVG sowie Dritte in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen in Höhe von insgesamt **11,34%** der gezeichneten Kommanditeinlage („Initialkosten“).

Die Initialkosten, bestehend aus einem an die künftige AIF-KVG zu zahlenden Bestandteil in Höhe von 1,37% sowie einem an Dritte zu zahlenden Bestandteil aus Vertriebsprovisionen, einer Marketinggebühr sowie sonstigen Kosten des Vertriebs in Höhe von insgesamt 9,97%, jeweils in Bezug auf die gezeichnete Kommanditeinlage, sind unmittelbar nach Einzahlung der ersten Teilleistung auf die Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

4. Steuern

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

§ 8 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die künftige AIF-KVG sowie die Komplementärin des AIF gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu **2,53%** der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die künftige AIF-KVG sowie die Komplementärin des AIF gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann ab Liquidationseröffnung gemäß § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu **4,03%** der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

3. Vergütungen, die an die künftige AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die künftige AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2015 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens 300.000 Euro p.a. Ab Liquidationseröffnung gemäß § 10 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4% der Bemessungsgrundlage. Die künftige AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich 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.

4. Vergütungen auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften werden jährlich Vergütungen an deren Organe und Geschäftsleiter in Höhe von bis zu 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlt. Diese werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,27% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 be-

trägt die Vergütung jedoch mindestens 71.400 Euro. 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, nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle;
- 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 Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- 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;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.

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 gegebenenfalls 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 dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

7. Transaktions- und Investitionskosten

Der Gesellschaft 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 unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die zukünftige AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zusätzlich einer jährlichen Verzinsung von 4% p.a. bis 31.12.2015 und 6,5% p.a. ab 01.01.2016 übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der künftigen AIF-KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die künftige AIF-KVG oder ihre Gesellschafter 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 des AIF erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 59.500 Euro. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung

des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Diese Kosten werden von dem AIF getragen und nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligen.

b) Der Anleger hat 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 künftigen AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

c) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die künftige AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5% seines Anteilwertes verlangen.

11. Steuern

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

V. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 9 Ausschüttung

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

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die AIF-KVG macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zweimal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

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 verbliebene 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.

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

VI. Sonstiges

§ 11 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

§ 12 Hinweis gemäß § 343 Absatz 3 KAGB

Die zukünftige AIF-KVG verfügt zum Zeitpunkt der Festlegung der Anlagebedingungen noch nicht über die nach §§ 20, 22 KAGB erforderliche Erlaubnis. Der Erlaubnis Antrag wurde am 04. Juli 2014 durch die AIF-KVG bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestellt.

Sofern die zukünftige AIF-KVG keine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. In diesem Fall hat die Abwicklung innerhalb von drei Monaten nach Veragung der Erlaubnis zu erfolgen. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mehrheitlicher Zustimmung entsprechend ihrer Kapitalbeteiligung beschließen, dass die Fondsverwaltung auf eine gemäß den §§ 20, 22 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird und sich diese zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt.

15.2 Gesellschaftsvertrag der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

§ 1 Firma und Sitz

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

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

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 Kommanditisten.

§ 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 40 Mio. Euro (ohne Agio; nachfolgend „**Kommanditkapital**“) erreicht. Die gemäß § 6 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, das maximal aufzunehmende Kommanditkapital auf bis zu insgesamt 200 Mio. Euro zu erhöhen. Für den Fall, dass nicht bis zum 31.12.2016 ein Kommanditkapital von mindestens **10** Mio. Euro gezeichnet ist, wird die Gesellschaft nach Maßgabe

von § 22 rückabgewickelt, ohne dass es hierfür eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf („**Rückabwicklung mangels Platzierung**“).

Das Recht zur Aufnahme weiterer mittelbar beteiligter Kommanditisten über die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin (nachfolgend „**Treugeber-Kommanditisten**“ oder „**Anleger**“) endet mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 31.12.2015 („**Zeichnungsfrist**“). Die gemäß § 6 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens zum 31.12.2016 zu verlängern.

Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für Treugeber-Kommanditisten entspricht jeweils 10% der auf den Anleger entfallenden Kommanditeinlage, jeweils ohne Agio.

Die Mindesteinlage eines Anlegers beträgt 25.000,00 Euro, zuzüglich 5% Agio. Weder die Geschäftsführung noch die gemäß § 6 zu bestellende Fondsverwaltung, die zukünftig als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft im Umfang des in § 6 aufgezeigten Aufgabenbereiches tätig werden soll, sind ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe auf das Agio zu gewähren. Die gemäß § 6 zu bestellende Fondsverwaltung ist jedoch ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme 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 Treuhandkommanditistin 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 § 6 zu bestellenden Fondsverwaltung 20% ihrer Einlage zuzüglich 5% Agio (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 § 6 zu bestellenden Fondsverwaltung, jedoch frühestens zu dem in der Beitrittserklärung definierten Termin, 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 § 6 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 § 6 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 Nominalanlage ohne Agio. 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 § 6 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 das Agio 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 § 3 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.

§ 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 § 6 zu

bestellenden Fondsverwaltung insbesondere im Hinblick auf die, auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten, zu beachten. Näheres regelt § 6.

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 Investitionskriterien

Es gelten die in den Anlagebedingungen der Gesellschaft jeweils festgelegten Investitionskriterien.

§ 6 Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

1. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung ermächtigt, die nach diesem Vertrag ihr 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 aufgezeigten 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 einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Fondsverwaltung, eine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche 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 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. Abs. 1, die Annahme von Zeichnungsscheinen 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 Abs. 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen.

§ 7 Gesellschafterversammlung

1. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Fondsverwaltung. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich an jeden Gesellschafter bzw. Anleger an seine zuletzt der Gesellschaft schriftlich bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Tag der Absendung des Briefes 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. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, und zwar so rechtzeitig, dass die Frist des § 9 Abs. 2 Satz 4 eingehalten werden kann. Die zu bestellende Verwahrstelle und die Fondsverwaltung berichten über das abgelaufene Geschäftsjahr. Weitere Gesellschafterversammlungen werden jeweils im Vorfeld zur Auswahl und Freigabe über unmittelbare und mittelbare Investitionen in Immobilien über eine oder mehrere Objekttochtergesellschaft(en) einberufen.

3. 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 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft oder wenn die Fondsverwaltung es verlangt. Die Einladung hat in Textform zu erfolgen. 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.

4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn bei ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin sowie Gesellschafter bzw. Anleger anwesend oder vertreten sind, die mindestens 10 vom Hundert 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 Treuhandvertrages ermächtigt, die Stimmrechte der Treugeber-Kommanditisten auszuüben, soweit diese ihr Stimmrecht nicht selbst ausüben; die Treuhandkommanditistin hat dabei ihr etwaig erteilte Weisungen zu beachten. Insoweit ist die Treuhandkommanditistin befugt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Für den Fall, dass die Treugeber-Kommanditisten selbst abstimmen, handeln sie aufgrund der in dem Treuhandvertragsvertrag vorgesehenen Vollmacht.

5. 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, den Anlegerausschuss, vertreten durch den Anlegerausschussvorsitzenden, ein Anlegerausschussmitglied 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.

6. 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 beschlussunfähig gewordenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

7. Die Gesellschafterversammlung wird durch die zur Geschäftsleitung der Fondsverwaltung bestellten Personen geleitet.

8. 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.

§ 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt über:

- a. Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.
- b. Die Wahl, Ermächtigung und Entlastung eines Anlegerausschusses.
- c. Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
- 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 Treuhandskommanditistin, der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle und der Fondsverwaltung.
- g. Bestellung des Liquidators und Festlegung der Liquidationsvergütung.
- h. Alle sonstigen von der Geschäftsführung, der gemäß § 6 zu bestellenden Fondsverwaltung oder von dem Anlegerausschuss zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

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**“).

§ 9 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 Abstimmungsverfahrens 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.

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). Mehrheitserfordernisse 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.

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) Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.

8. Beschlüsse, die den Gegenstand der Gesellschaft ändern, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.

9. 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.

10. 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.

§ 10 Auskunfts- 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 § 6 zu bestellenden Verwahrstelle, der

Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss verlangen. Die Fondsverwaltung ist der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss auskunftspflichtig. Kommen die Fondsverwaltung, die gemäß § 6 zu bestellende Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin oder der Anlegerausschuss einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein 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, 1. Halbsatz HGB wird ausgeschlossen; im Übrigen bleiben die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB unberührt.

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 Objektvorschläge zur Investitionsentscheidung, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/ Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitsverpflichtung 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, Anlegerschützern, 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.

§ 11 Jahresbericht

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

2. Die Offenlegung des Jahresberichts der Gesellschaft, der den testierten Jahresabschluss zu enthalten hat, erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres. Der Jahresbericht wird den Gesellschaftern und Anlegern auf Anfrage vorgelegt.

3. Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.

§ 12 Anlagebedingungen

Die Gesellschaft wird ihre Mittel gemäß den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Form anlegen.

§ 13 Verteilung des Jahresergebnisses

1. Ein Verlust wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Die Kommanditisten und Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Vom negativen Ergebnis jener Geschäftsjahre, während denen die Gesellschaft ihr Kapital gemäß § 3 durch die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin aufstockt, wird den in diesen Geschäftsjahren der Gesellschaft beigetretenen Anlegern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes soviel an Gewinn oder Verlust zugewiesen, dass sich für alle Kommanditisten und Anleger zum Ende des Geschäftsjahres, in dem zum letzten Mal neue Anleger in die Gesellschaft aufgenommen werden konnten, eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Gewinn bzw. Verlustzuweisung ergibt. Soweit eine Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust an später beitretende Anleger ganz oder teilweise nicht möglich ist, weil das vorab zuweisungsfähige Volumen an Gewinn/Verlust zur Erreichung eines Gleichstandes der Kommanditisten und Anleger nicht ausreicht, erfolgt die Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust in den jeweils nachfolgenden Geschäftsjahren so lange, bis der beabsichtigte Gleichstand an Ergebniszuweisung erreicht ist.

2. Ein verbleibender Gewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I solange ausschließlich auf die Kommanditisten

und Anleger verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich gemäß Absatz 1 unter ihnen verteilten Verluste zugewiesen wurden.

3. Haben die Kommanditisten und Anleger Gewinne in Höhe der anfänglich unter ihnen verteilten Verluste zugewiesen bekommen, wird ein verbleibender Restgewinn wie folgt verteilt:

Ein verbleibender Restgewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange auf die Kommanditisten und Anleger verteilt, bis jeder Kommanditist und Anleger Gewinne in Höhe einer ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten beginnenden nachläufigen Verzinsung seines auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten bzw. Anlegers zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Entnahmen gemäß § 15 zählen nicht als Kapitalrückzahlungen im Sinne des vorherigen Satzes. Der Zinssatz beträgt bis zum 31.12.2015 4% und ab dem 01.01.2016 6,5% p.a.

4. Haben die Kommanditisten und Anleger die Gewinnzuteilung erhalten, wird der verbleibende Restgewinn zu mindestens 50% im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Kommanditisten und Anleger verteilt und bis zu 50% der Fondsverwaltung zugewiesen, die den entsprechenden Anteil an die persönlich haftende Gesellschafterin oder Dritten weiterreichen kann. Diese erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft während der Fondslaufzeit.

5. Die in den Absätzen 3 und 4 definierten Ergebniszuweisungsgrenzwerte beziehen sich nicht auf das konkret zu verteilende Jahresergebnis, sondern auf die während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft dem jeweiligen Gewinnberechtigten zugewiesenen Betriebsergebnisse.

6. Sonderwerbungskosten (wie Reisekosten, Bewirtung oder Darlehenszinsen 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.

§ 14 Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung und sonstige Vergütung

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält eine jährliche Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung in Höhe von 1.800,00 Euro (in Worten: eintausendachthundert Euro) pro rata temporis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

2. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach näherer Vereinbarung des § 6 des Treuhandvertrages.

§ 15 Entnahmen

1. Über die Entnahmen 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. 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 im Falle der außerordentlichen Kündigung der Beteiligung durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Im Falle der Beteiligung eines Treugeberkommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage 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 § 13 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters bzw. Anlegers, individuell berechnet für jeden Gesellschafter bzw. Anleger.

§ 16 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr / 01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Geschäftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Geschäftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Geschäftsanteil mindestens 10.000,00 Euro beträgt und durch 1.000 teilbar ist. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Geschäftsanteil 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 versagt 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 Geschäftsanteils 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 Geschäftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, 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 Kommanditeilen 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 Kommanditeilen 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.

§ 17 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.

§ 18 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Gesellschaft ist festgelegt auf acht Jahre. Sie beginnt mit Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsfrist zu laufen. Sie wird nach Ablauf dieser festgesetzten Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Fondsverwaltung macht von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch, die Laufzeit zwei Mal um jeweils ein Jahr zu verkürzen.

2. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 19 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 § 20.

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 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 oder mehrerer neuer persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft entscheidet.

§ 20 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 Kalenderjahres. 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.

4. 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 vom Hundert p. a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen.

5. Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

6. Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 5 gelten für Treugeber-Kommanditisten sinngemäß mit der Maßgabe, dass sich die Ansprüche desselbigen unmittelbar gegen die Gesellschaft richten.

§ 21 Anlegerausschuss

1. Für die Gesellschaft kann ein aus fünf 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.

2. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die Fondsverwaltung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbefugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Die Befugnis zur Beratung von Vorschlägen der Fondsverwaltung für Immobilieninvestitionen gemäß § 8 gilt mit Einrichtung eines Anlegerausschusses als an diesen übertragen bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Gesellschafterversammlung generell oder für den Einzelfall etwas anderes beschließt. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 7 bis 9 in entsprechender Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Entscheidungen des Anlegerausschusses bezüglich der ihm übertragenen Angelegenheiten haben gesellschaftsrechtlich die Wirkung eines Gesellschafterbeschlusses. Über die Entscheidungen des Anlegeraus-

schusses erstattet dieser den Gesellschaftern und Anlegern in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlichen – 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 50.000 Euro 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.

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 1.000,00 Euro zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Abstimmungsverfahren 200,00 Euro zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro schriftlichem Abstimmungsverfahren. Alle übrigen Aufwendungen des Anlegerausschussmitgliedes (Spesen, Telefon, Porti, Fahrtkosten etc.), die er in Ausübung seines Anlegerausschussesamtes 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.

Die an die Anlegerausschussmitglieder zu zahlenden Vergütungen sind von der Fondsverwaltung zu tragen.

§ 22 Liquidation

1. Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere des KAGB, sowie gemäß den nachfolgenden Absätzen.

2. Zur Berichtigung der Schulden und zur Rückerstattung der Einlagen ist das Gesellschaftsvermögen in Geld umzusetzen.

3. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind sodann die Gesellschaftsschulden zu berichtigen (vgl. § 733 Absatz 1 BGB).

4. 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. § 15 Abs. 4 gilt entsprechend.

5. Verbleibt nach der Berichtigung der Gesellschaftsschulden und nach der Rückerstattung der Einlagen ein Überschuss, so gebührt er den Gesellschaftern und Anlegern nach Maßgabe des § 13 des Gesellschaftsvertrages.

§ 23 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die Fondsverwaltung und die gemäß § 6 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 in §§ 167, 297 und 300 KAGB enthaltenen 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.

§ 24 Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen.

Erlangen, den

ZBI Professional Fondsverwaltungs
GmbH

§ 25 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.

Dr. Bernd Ital, Nürnberg.

Erlanger Consulting GmbH

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 soll eine angemessene Regelung gelten, 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.

Christine Kasanmascheff

15.3 Gesellschaftsvertrag der ZBI F 901 GmbH & Co. KG (Objektpersonengesellschaft)

§ 1 Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: „ZBI F 901 GmbH & Co. KG“ – nachstehend Gesellschaft genannt –
2. Der Sitz der Gesellschaft ist Erlangen.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von eigenem Immobilienvermögen und die Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften.

§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH mit Sitz in Erlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Alleiniger Kommanditist ist: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend „**Holding**“) mit einer Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro).

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Innenverhältnis unterliegt die Geschäftsleitung den Weisungen der Fondsverwaltung der Holding. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Der geschäftsführenden Gesellschafterin kann die Geschäftsführungsbefugnis nur aus wichtigem Grund entzogen werden.
2. Haftungsmaßstab für die Geschäftsführung ist die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes.
3. Die Geschäftsleitung ermächtigt die Fondsverwaltung der Holding, das gutachterliche Rating und Monitoring der Gesellschaft, sowie Mikrostandort-Analysen für einzelne oder alle Immobilienobjekte bei einer unabhängigen Ra-

ting-Agentur in Auftrag zu geben. Die Kosten hierfür trägt die Gesellschaft.

§ 5 Investitionsbeschlüsse, Verwahrstelle, Kosten

1. Die Gesellschaft wird nur über solche mittel- und unmittelbaren Immobilieninvestitionsvorschläge beschließen, die für die Holding zuvor wirksam beschlossen wurden.
2. Die Geschäftsleitung wird angewiesen, die Regelungen des von der Holding abgeschlossenen Vertrages mit der Verwahrstelle der Holding zu beachten.
3. Die Gesellschaft trägt die mit ihren Immobilieninvestitionen unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten als eigene Kosten.

§ 6 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die Gesellschafter entscheiden über die ihnen nach dem Gesetz oder diesem Vertrag zugewiesenen Angelegenheiten durch Beschluss.
2. Das Stimmrecht eines jeden Gesellschafters richtet sich nach der Höhe seines Geschäftsanteils. Je 1.000 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht keine Stimme zu.
3. Die Gesellschafter beschließen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; sie beschließen über:
 - a) Die von der Fondsverwaltung der Holding vorzulegenden Immobilienmodernisierungskonzepte.
 - b) Die durchzuführenden Investitionen gemäß den Vorschlägen der Fondsverwaltung der Holding auf der Grundlage der vorgelegten Investitionspläne.
 - c) Abschluss, Änderung und Beendigung von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere Darlehensverträge, Mietverträge, Pachtverträge und Leasingverträge.
 - d) Die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entnahmen sowie die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafterin für das abgelaufene Geschäftsjahr.
 - e) Die Führung von Aktivprozessen und Prozess beendende Handlungen und Erklärungen ab einem Streitwert von 50.000 Euro.
 - f) Den Verkauf von Immobilien der Gesellschaft.
 - g) Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
 - h) Die Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.

i) Eine eventuelle Notierung (Listung) an der Börse und/oder Börsengang der Gesellschaft (IPO).

j) Die Annahme von Generalunternehmer-Angeboten oder die Einzelvergabe der Gewerke.

4. Beschließen die Gesellschafter über Investitionen oder andere Angelegenheiten, die der Kontrolle der Verwahrstelle der Holding unterliegen, so werden sie den § 5 beachten.
5. Gesellschafterbeschlüsse können, vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Formvorschriften, wenn alle Gesellschafter mit diesem Verfahren einverstanden sind, auch in Textform ohne förmliche Gesellschafterversammlung gefasst werden.

§ 7 Auskunfts- und Einsichtsrechte

Die Gesellschafter haben jederzeit das Recht, die Unterlagen der Gesellschaft einzusehen.

§ 8 Jahresabschluss

1. Die Geschäftsleitung ist gehalten, die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und zu unterzeichnen. Für die Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung.
2. Die Geschäftsleitung hat den Jahresabschluss einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur vollumfänglichen Prüfung vorzulegen, soweit sie hierzu gesetzlich verpflichtet ist.

§ 9 Verteilung des Jahresergebnisses

1. Die Geschäftsleitung erhält als Vorausgewinn eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro (in Worten eintausendachthundert Euro) pro rata temporis zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
2. Am laufenden Verlust sind persönlich haftende Gesellschafter nicht beteiligt, ihr Verlustrisiko ist auf den Liquidationsfall beschränkt.
3. An Restgewinn und Verlust der Gesellschaft sind die Kommanditisten nach dem Verhältnis ihrer Nominaleinlage zum Gesamtbetrag der Nominaleinlagen aller Kommanditisten beteiligt.
4. Die Gewinn- und Verlustbeteiligung gilt auch für die Beteiligung am Liquidationsergebnis.

§ 10 Entnahmen

1. Die alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin darf die ihr zustehende Haftungsvergütung am letzten Tag eines jeden Monats in Teilbeträgen von jeweils 1/12 entnehmen.
2. Die Geschäftsleitung hat der Gesellschafterversammlung im Übrigen einen Vorschlag über die Höhe der Entnahmen vorzulegen.
3. Über die Entnahmen entscheidet dann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.
4. Entnahmen sind nur zulässig, wenn der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Geschäftsleitung. Sie hat ihre Entscheidung für den Einzelfall zu begründen.

§ 11 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie wird aufgelöst mit Veräußerung der letzten gehaltenen Immobilie, jedoch nicht vor dem 31.12.2024.

§ 12 Liquidation

1. Die Gesellschaft wird die Fondsverwaltung der Holding mit der Liquidation der Gesellschaft beauftragen.
2. Über eine Liquidationsvergütung beschließt die Gesellschafterversammlung.
3. Das nach Befriedigung der Gläubiger verbleibende Vermögen der Gesellschaft ist im Verhältnis der Kapitalanteile unter den Kommanditisten zu verteilen. Die persönlich haftenden Gesellschafter nehmen am Liquidationsgewinn oder -verlust nicht teil.

§ 13 Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter 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 soll eine angemessene Regelung vereinbart werden, 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.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Gesellschaft.

Erlangen, den 09.04.2014

ZBI Professional Fondsverwaltungs
GmbH

gez. Dr. Bernd Ital, Nürnberg

die ZBI Zentral Boden Immobilien
GmbH & Co. Neunte Professional
Immobilien Holding geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft:

gez. Dr. Bernd Ital, Nürnberg

15.4 Satzung der ZBI Fonds 9 H / GmbH

§ 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
ZBI Fonds 9 H / GmbH
– nachstehend Gesellschaft genannt –
2. Der Sitz der Gesellschaft ist Erlangen.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit und die Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienvermögen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.
2. Die Gesellschaft darf alle Maßnahmen treffen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.

§ 3 Stammkapital, Stammeinlage

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro.
2. Das Stammkapital ist eingeteilt in einen Geschäftsanteil von 25.000 Euro, den die alleinige Gesellschafterin, die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend „**Holding**“), übernommen hat. Die Gesellschaft wird keine weiteren Gesellschafter aufnehmen.
3. Der Geschäftsanteil ist in Geld einzuzahlen.

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die von der Gesellschafterversammlung berufen und abberufen werden. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so ist er stets alleinvertretungsberechtigt. Sind mehrere Geschäftsführer vorhanden, so wird die Gesellschaft jeweils von zwei Geschäftsführern gemeinsam oder von einem Geschäftsführer und einem Prokuristen vertreten. Auch wenn mehrere Geschäftsführer vorhanden sind, kann einem oder mehreren Geschäftsführern das Recht zur Alleinvertretung verliehen werden.
2. Die Gesellschafterversammlung kann Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB generell befreien.
3. Haftungsmaßstab für die Geschäftsführung ist die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes.
4. Die Geschäftsführung hat alle Regeln und Beschränkungen des Gesellschaftsvertrages zu beachten. Investitionen in Immobilien sowie die Anlage freier Liquidität bedürfen eines Gesellschafter-

beschlusses gemäß den Regelungen in § 5 dieser Satzung. Im Innenverhältnis unterliegt die Geschäftsführung den Weisungen der Fondsverwaltung der Holding.

§ 5 Investitionsbeschlüsse, Verwahrstelle, Kosten

1. Die Gesellschaft wird nur über solche mittel- und unmittelbaren Immobilieninvestitionsvorschläge beschließen, die für die Holding zuvor wirksam beschlossen wurden.
2. Die Geschäftsleitung wird angewiesen, die Regelungen des von der Holding abgeschlossenen Vertrages mit der Verwahrstelle der Holding zu beachten.
3. Die Gesellschaft trägt die mit ihren Immobilieninvestitionen unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten als eigene Kosten.

§ 6 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die Geschäftsführung hat alljährlich nach Vorliegen des Jahresabschlusses unter Wahrung einer Ladungsfrist von zwei Wochen, unter Angabe der Tagesordnung und unter Übersendung einer Abschrift des Jahresabschlusses zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung einzuladen.
2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung sind in allen Angelegenheit der Gesellschaft zulässig.
3. Die Gesellschafter beschließen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; sie beschließen insbesondere über:
 - a) Die durchzuführenden Investitionen und Desinvestitionen gemäß den Vorschlägen der Fondsverwaltung der Holding auf der Grundlage der vorgelegten Investitionspläne.
 - b) Abschluss, Änderung und Beendigung von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere Darlehensverträge, Mietverträge, Pachtverträge und Leasingverträge.
 - c) Die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entnahmen sowie die Entlastung des oder der Geschäftsführer(s) für das abgelaufene Geschäftsjahr.
 - d) Die Führung von Aktivprozessen und prozessbeendende Handlungen und Erklärungen ab einem Streitwert von 50.000 Euro.
 - e) Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
 - f) Die Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.
 - g) Eine evtl. Notierung (Listung) an der Börse und/oder Börsengang der Gesellschaft (IPO).

4. Beschließen die Gesellschafter über Investitionen oder über andere Angelegenheiten, die der Kontrolle der Verwahrstelle der Holding unterliegen, so werden sie den § 5 beachten.

5. Gesellschafterbeschlüsse können, vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Formvorschriften, wenn alle Gesellschafter mit diesem Verfahren einverstanden sind, auch in Textform ohne förmliche Gesellschafterversammlung gefasst werden.

§ 7 Auskunfts- und Einsichtsrechte

Die Gesellschafter haben jederzeit das Recht, die Unterlagen der Gesellschaft einzusehen.

§ 8 Jahresabschluss

1. Die Geschäftsführung ist gehalten, die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und zu unterzeichnen. Für die Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung.
2. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur vollumfänglichen Prüfung vorzulegen, soweit sie hierzu gesetzlich verpflichtet ist.

§ 9 Geschäftsführervergütung

Die Gesellschaft ist nicht zur Zahlung einer Geschäftsführervergütung verpflichtet. Die Tätigkeiten des Geschäftsführers werden nicht entgolten.

§ 10 Verteilung des Jahresergebnisses

1. Über die Verwendung des Jahresergebnisses (Summe aus Jahresüberschuss und Gewinnvortrag abzüglich Verlustvortrag) oder – soweit einschlägig – über die Verwendung des Bilanzgewinnes entscheiden die Gesellschafter spätestens bis zum Ablauf der ersten zehn Monate des Geschäftsjahres mit einfacher Mehrheit.
2. Die Gewinnausschüttung hat binnen einer Frist von 4 Wochen – gerechnet ab Beschlussfassung – zu erfolgen.

§ 11 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie wird aufgelöst mit Veräußerung der letzten gehaltenen Immobilie, jedoch nicht vor dem 31.12.2024.

§ 12 Liquidation

1. Die Gesellschaft wird die Fondsverwaltung der Holding mit der Liquidation der Gesellschaft beauftragen.
2. Über eine Liquidationsvergütung beschließt die Gesellschafterversammlung.
3. Das nach Befriedigung der Gläubiger verbleibende Vermögen der Gesellschaft wird nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile verteilt.

§ 13 Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter 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 soll eine angemessene Regelung vereinbart werden, 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.

3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen (Gründungskosten) trägt die Gesellschaft bis zu einem Betrag von 2.500 Euro.
4. Alle Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

15.5 Treuhandvertrag

betreffend die Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Zwischen der Erlanger Consulting GmbH – nachstehend „Treuhandlerin“ genannt – und den der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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 Treuhandlerin und dem jeweiligen Treugeber, der entsprechend dem Beteiligungsangebot der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt) dieser mittelbar über die Treuhandlerin beitrifft.

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Die Treuhandlerin 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 Treuhandlerin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treugeber bilden keine Inneengesellschaft 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 steuer-

lichen 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 Treuhandlerin 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 Treuhandlerin geschlossen. Seitens des Treugebers wird auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, sodass der Treuhandvertrag mit der Annahme durch die Treuhandlerin zustande kommt. Über die Annahme wird die Treuhandlerin den Treugeber informiert.

§ 3 Einzahlung der Einlagen, Beitritt zur Gesellschaft

1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandlerin 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 und gegebenenfalls in Teilbeträgen auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

2. Unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung durch den Treugeber wird die Treuhandlerin 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 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 Treuhandlerin auch berechtigt, von diesem Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Fondsverwaltung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages 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 Treuhandlerin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung solange verweigern, bis die Treuhandlerin die Einlage an sie weitergeleitet hat.

§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhandlerin

1. Die Treuhandlerin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhandlerin 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 Treuhandlerin 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 Treuhandlerin 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 Treuhandlerin die entsprechenden Daten rechtzeitig zu übermitteln. Die Treuhandlerin 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, selbständig 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.

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 § 13 des Gesellschaftsvertrages an die Treugeber weiterzuleiten.

§ 6 Vergütung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,23 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal jedoch 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kapitals. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 59.500 Euro inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, eine bereits erhaltene Vergütung zinslos zurückerstaten, wenn das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft bis zum 31.12.2016 nicht mindestens 10 Mio. Euro beträgt und die Gesellschaft daraufhin entsprechend der dahingehenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen rückabgewickelt wird.

§ 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 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 Ver-

antwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

3. 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 der Treuhänderin, ihrer Organe sowie ihrer Erfüllungsgehilfen.

4. Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren 6 Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf Kenntnis 12 Monate nach Eintritt des Schaden stiftenden Ereignisses. Davon ausgenommen ist die Verjährung betreffend die Ansprüche resultierend aus einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

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 zurückerstattet 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 § 6 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 Treuhänderin 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 im Falle der Beendigung dieses Vertrages gemäß § 10 berechtigt, 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 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. Das Treuhandverhältnis endet ohne dass es einer Kündigung bedarf,

a) 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.

3. Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprü-

che der Treuhänderin bleiben von der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages gleich zu welchem Zeitpunkt unberührt.

§ 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.

Erlangen, den 07.08.2014

Treugeber

Erlanger Consulting GmbH
(Treuhänderin)

gez. Christine Kasanmascheff

16

GLOSSAR

16 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.

Agio

Das Agio 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

Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 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 Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“).

Anlageobjekt

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Objektgesellschaften sind die Objektgesellschaften das Anlageobjekt. Sollte es entgegen der derzeitigen Planung zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommen, wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

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 anschaffungsnahen 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 Entnahme 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 beiträgt, auch „Zeichnungsschein“ genannt.

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 Projekte (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 zur Unterstützung der Investitionsentscheidung.

Eigenkapital

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals (gegebenenfalls inklusive Agio).

Fondsgesellschaft

Die Gesellschaft (ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte 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 I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EstG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz

Handelsgesellschaft (Objektkapitalgesellschaft bzw. Handels GmbH)

So wird im Prospekt die Objektkapitalgesellschaft bezeichnet, die konzeptionsgemäß nicht nur aus Vermietung, sondern auch aus Objektverkäufen Erträge erzielt.

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 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.

Juristische Personen

Unter juristische Personen sind Personenvereinigungen zu verstehen, die rechtlich verselbständigt sind, insbesondere Kapitalgesellschaften.

KAGB

Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 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 das Agio geführt. Der Stand dieser Konten ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/Auszahlungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

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 (im Falle der ZIB 9 HOLDING mit 10% der Einlage). 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 aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

Liquidation

Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

Liquidationserlös

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

Liquiditätsreserve

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

Nettoinventarwert (auch Net Asset Value, NAV)

Der Nettoinventarwert 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.

Objektgesellschaft

Im vorliegenden Falle wird darunter eine Beteiligungsgesellschaft (Tochtergesellschaft) der übergeordneten Muttergesellschaft verstanden.

Objektpersonengesellschaft (Bestands KG)

So wird im Prospekt die Objektgesellschaft genannt, die in Form einer Personengesellschaft konzeptionsgemäß aus Vermietung und Verpachtung 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 oder einer AG & Co. KG.

Platzierungsphase

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird. Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

Pro rata temporis (p. r. t.)

Pro rata temporis bedeutet rätierlich oder zeitanteilig.

Quorum

Erforderliche Mindestquote von Stimmrechten der Gesellschafter, die auf einer Gesellschafterversammlung anwesend oder durch Vollmacht vertreten sein müssen, um Beschlüsse fassen zu können.

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.

SolZ

Kürzel für Solidaritätszuschlag zur Einkommen- oder Körperschaftsteuer.

Totalgewinn

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

Treugeber

Beteiligt sich der Investor mittelbar an der ZBI 9 HOLDING, 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 Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

Treuhänderin bei geschlossenen Immobilienfonds, Treuhandkommanditistin

Die Treuhänderin verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß Treuhandvertrag über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Der Treuhandvertrag ist im vorliegenden Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt. Die Treuhänderin fungiert hier als Treuhandkommanditistin, 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 dem 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 der ZBI 9 HOLDING nach dem sog. Ertragswertverfahren ermittelt (vgl. Ausführungen zur Bewertung, Kapitel 5.7 „Regeln für die Vermögensbewertung“).

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“.

17

ANGABENVORBEHALT

17 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 potentiellen Anleger erstellt. Es ist jedoch nicht möglich, den Anforderungen und Interessen aller potentiellen 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 enthaltenen Risikohinweisen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen 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 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 den Prospektausgeber vor dem Beitritt des Anlegers schriftlich bestätigt werden.

Im Prospekt enthaltene Berechnungen geben ausschließlich die bei Prospektaufstellungen 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. 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 der ZBI 9 HOLDING, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Vertriebs AG sowie der Vertriebspartner wie Anlagevermittler oder -berater, Banken und Makler ist ausgeschlossen. Gleichermäßen ist die Haftung der Organe der ZBI 9 HOLDING, der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Vertriebs AG 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