

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

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

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (im Nachfolgenden „AIF“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihm zu erläutern. Wir raten Ihnen zur genauen Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

1. Name des geschlossenen Publikums-AIF

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

Dieser AIF wird verwaltet von der ZBI Fondsmanagement AG (im Folgenden „KVG“), die zur ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe gehört.

2. Ziele und Anlagepolitik

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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien und Immobilienobjektgesellschaften obliegt der KVG.

Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien getroffen.

- 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 Mietflächenteils 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.

Der AIF darf bis zu 100% seines Wertes in Sachwerte in Form von Immobilien oder in Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die Immobilien halten sowie bis zu 20% in Bankguthaben investieren. Der AIF darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen sowie in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der AIF noch nicht in Einklang mit den vorbenannten Anlagegrenzen (und damit risikogemischt) investiert; die Investition gemäß der Anlagegrenzen wird jedoch innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des AIF gehalten werden.

3. Angaben zur Finanzierung

Die KVG darf Kredite bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der im AIF befindlichen Vermögensgegenstände i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB aufnehmen. Diese vorbenannten Vermögensgegenstände dürfen bis zu insgesamt 60% ihres Verkehrswertes belastet werden.

Diese Begrenzung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Die KVG darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zu Absicherungszwecken der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften trägt der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des Anlegers mindern.

4. Wesentliche Merkmale der Investition

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll dreimal jährlich an die Anleger ausgezahlt werden.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderung der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Mindesteinlage beträgt 25.000 Euro, zzgl. 5% Ausgabeaufschlag hiervon. Die KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für max. 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro, zzgl. 5% Ausga-

beaufschlag, zu akzeptieren. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

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

Empfehlung: Dieser AIF ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.

5. Wesentliche Risiken und Chancen

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

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

- **Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände:** Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von den zu tätigen Investitionen ab und kann nicht vorhergesehen werden. Weder der AIF noch die KVG können Höhe und Zeitpunkt der an die Anleger zu leistenden Zuflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes, welche nicht vorhersehbar ist.

Die Erträge des AIF können insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

- **Fremdfinanzierung:** Der AIF finanziert die Immobilien und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften zum Teil mit Fremdkapital, z. B. Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.
- **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung:** Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Allgemeines Haftungsrisiko:** Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 10% der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen.

sen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Haftsumme.

- **Eingeschränkte Handelbarkeit:** Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringerer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der KVG zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.

Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende (gesetzliche) Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

- **Maximales Risiko:** Das maximale Risiko besteht in dem Totalverlust der Einlage sowie des gezahlten Agios. Dem Anleger können daneben weitere, individuelle Vermögensnachteile, z. B. durch Kosten für Steuernachzahlungen oder in Folge der Fremdfinanzierung der Beteiligung, entstehen, die bis zur privaten Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen können. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 6 zu entnehmen.

6. Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 8 zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

- **Ausgabeaufschlag: 5 % der Einlage**

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Einlage erhoben wird.

- **Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden: 11,34 % der gezeichneten Kommanditeinlage**

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, die von dem AIF einmalig während der Emissionsphase für Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) zu leisten sind.

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

- **8,51 % des Nettoinventarwertes**

Die hier angegebenen laufenden Kosten beruhen auf einer Schätzung für das Geschäftsjahr 2015. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

- **An die Wertentwicklung des AIF gebundene Gebühren:**

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 aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich 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% der in den Anlagebedingungen festgelegten Bemes-

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

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung sind in der Kennzahl „Laufende Kosten“ nicht berücksichtigt.

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

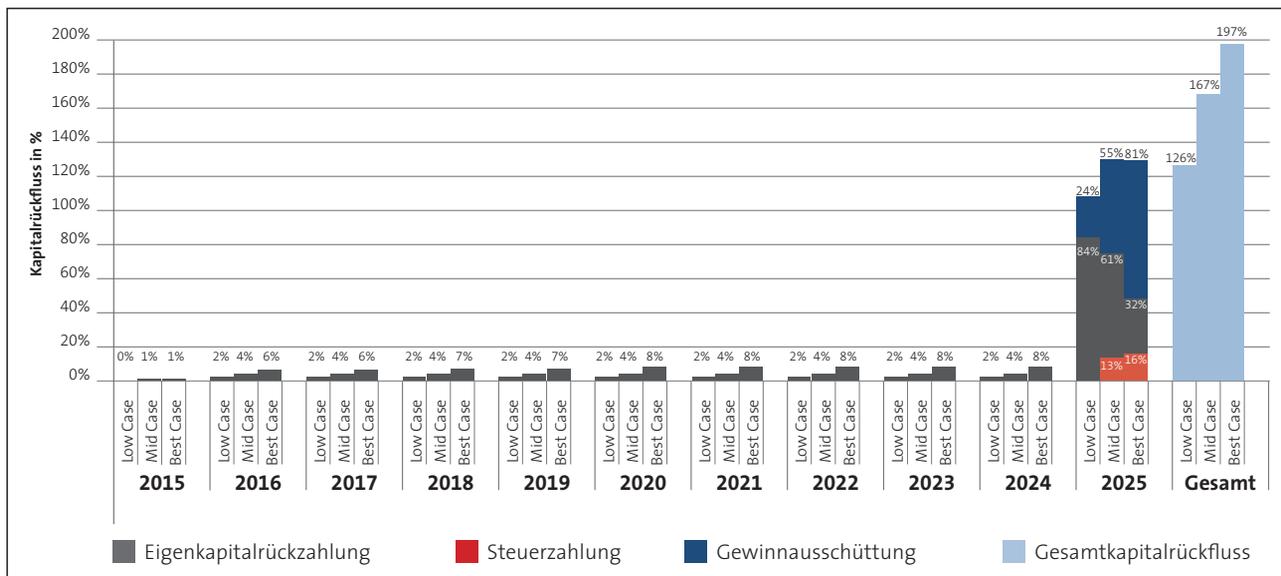
Aus den Kosten wird die laufende Verwaltung des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

7. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prognose)

Da ein Erwerb (und damit einhergehende Bewirtschaftung) von Vermögensgegenständen derzeit noch nicht erfolgt ist, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

Die drei nachfolgend beispielhaft dargestellten Szenarien beruhen auf den im Rahmen der aufgestellten Fondskalkulation zu Grunde gelegten Wirtschaftlichkeitsdaten. Es werden die Aussichten der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals und der erwarteten Erträge dargestellt. Neben der prognostizierten Renditeerwartung („Mid-Case-Szenario“) erfolgt eine Darstellung basierend auf abweichenden marktpreisbestimmenden Faktoren sowohl in negativer wie auch in positiver Hinsicht („Low-Case- und Best-Case-Szenario“; s. Grafik).

Da eine verlässliche Prognose auf Grund des Blind-Pool-Charakters der Beteiligung schwierig ist, muss abhängig von den zukünftig vorzunehmenden Investitionen mit erheblichen Abweichungen der dargestellten Rückzahlungen und Erträge für den Anleger gerechnet werden.



8. Praktische Informationen

- Verwahrstelle des AIF ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen.
- Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen und der Jahresbericht in deutscher Sprache können bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, kostenlos angefordert werden. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter www.zbi-kvg.de heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen verfügbar.
- Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung werden in dem Verkaufsprospekt in Kapitel 10 aufgezeigt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen.
- Dieser AIF hat durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde eine Vertriebszulassung erlangt.
- Die ZBI Fondsmanagement AG als KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 14.10.2014.