

Niederschrift
über die außerordentliche Gesellschafterversammlung der
Firma

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG

Gliederung

- TOP 1 Begrüßung, Bericht der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin) und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- TOP 2 Bericht der ZBI Fondsmanagement AG (Verwaltungsgesellschaft)**
- TOP 2.1 Bericht zur aktuellen Lage der Gesellschaften
- TOP 2.2 Bericht über die Objektfinanzierung
- TOP 2.3 Bericht zum Investitionsstand
- TOP 2.4 Vorstellung und Erläuterung bereits angekaufter Objekte, Vorstellung und Erläuterung von Objekten im Ankaufsprozess, Vorstellung und Erläuterung von weiteren Objekten
- TOP 2.5 Vorschlag der Geschäftsleitung zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.06.2014
- TOP 3 Beschlussfassung zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.06.2014**
- TOP 4 Beschlussfassung zur Anzahl der Beiräte** (von derzeit drei Beiräten auf zukünftig fünf Beiräte)
- TOP 5 Persönliche Vorstellung der zur Wahl stehenden Beiratskandidaten**
- TOP 6 Wahl von zwei zusätzlichen Beiratsmitgliedern und Ermächtigung des Beirats**
- TOP 7 Sonstiges**

TOP 1

**Begrüßung, Bericht der ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH (Komplementärin)
und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

In den Räumlichkeiten des Holiday Inn Nürnberg City Centre, Engelhardsgasse 12 in 90402 Nürnberg, Saal Jacobi, begann am 11.02.2014 um 10:00 Uhr die auf diesen Tag dort einberufene, außerordentliche Gesellschafterversammlung der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding KG.

Es trafen dort ein:

- Die persönlich haftende, geschäftsführende Gesellschafterin, ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Bernd Ital
- von der Verwaltungsgesellschaft, ZBI Fondsmanagement AG, die Vorstände Frau Michiko Schöller und Herr Dirk Meißner,
- von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Peter Groner und die Vorstände Herr Marcus Kraft und Herr Mark Münzing
- die in dem der Geschäftsleitung vorliegenden Teilnehmerverzeichnis aufgeführten Kommanditisten oder deren Vertreter, die ihre Vertretungsmacht ordnungsgemäß nachgewiesen haben,
- von der Erlanger Consulting GmbH (Treuhänderin) Herr RA Markus Stock.

Um 10:08 Uhr eröffnet Herr Dr. Itäl die Versammlung und stellt fest, dass die Gesellschafterversammlung in der durch § 7 Absatz 1 und 3 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Form und Frist durch die geschäftsführende Gesellschafterin einberufen worden ist und dass die Tagungsunterlagen inklusive Tagesordnung allen Teilnehmern in gedruckter Form vorliegen. Es erfolgt durch Herrn Dr. Itäl ein organisatorischer Hinweis, dass die Benennung der einzelnen Untertagesordnungspunkte unter TOP 2 im Zuge der Vorbereitung dieser Sitzung modifiziert wurde. Es bestehen keine Einwände.

Nach § 7 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschafterversammlung beschlussfähig, wenn an ihr Gesellschafter beteiligt oder vertreten sind, die mindestens 30 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen. Herr Dr. Itäl stellt im Laufe der Versammlung fest, dass das gezeichnete und stimmberechtigte Kapital der Gesellschaft mit insgesamt 50.715 Stimmen mit 35.248 Stimmen anwesend oder vertreten ist. Dies entspricht 69,50 vom Hundert der Stimmen. Die Gesellschafterversammlung ist somit beschlussfähig.

Anschließend erläutert Herr Dr. Itäl den Versammlungsablauf. Auf seinen Vorschlag hin übernimmt Herr Groner in allseitigem Einverständnis den Vorsitz sowie die Leitung der Versammlung. Der Versammlungsleiter stellt die auf dem Podium anwesenden Personen vor.

Herr Dr. Itäl erläutert, dass die am 22.07.2013 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zu einer geänderten Rollenverteilung bei der Verwaltung von Fonds geführt haben. Entsprechend diesen Regelungen wird die Asservandum Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH die Rolle der Verwahrstelle für den ZBI Professional 8 übernehmen. Die Verwahrstelle hat funktionell Ähnlichkeit mit der bisherigen Mittelverwendungskontrolle, welche ein freiwilliges Produktmerkmal des Fonds darstellte. Ein weiteres neues Organ ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Funktion durch die ZBI Fondsmanagement AG - derzeit als sogenannte Vor-Kapitalverwaltungsgesellschaft - ausgeübt wird (die ZBI Fondsmanagement AG wird entsprechend der Vorschriften des KAGB bis zum 21.07.2014 einen Erlaubnisantrag für die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht -BaFin- stellen).

Der Fonds hat aktuell insgesamt 1.133 Zeichner mit einer Zeichnungssumme inkl. Agio in Höhe von ca. 53,2 Millionen Euro, wobei davon 4,4 Millionen Euro (inkl. Agio) auf Wiederanleger entfallen. Die Einzahlung des Kommanditkapitals der Wiederanleger fließt dem Fonds erst später zu, weil sich die Fonds dieser Gesellschafter in Auflösung befinden und das Geld erst an die Kommanditisten ausbezahlt werden muss.

TOP 2

Bericht der ZBI Fondsmanagement AG (Verwaltungsgesellschaft)

TOP 2.1

Bericht zur aktuellen Lage der Gesellschaften

Herr Dr. Itäl berichtet über die aktuelle Lage der Gesellschaften.

Die Liquidität beläuft sich zum 31.01.2014 - inklusive des Bankguthabens auf der Bewirtschaftungsebene von 0,4 Millionen Euro - auf ca. 4,3 Millionen Euro.

Der Fonds verfügt derzeit insgesamt über 241 Einheiten (davon 236 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten). Der Vermietungsstand liegt bei ca. 97 %. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt rd. 1,36 Mio. Euro, die Durchschnittsmiete Wohnen 6,48 Euro/m² und Gewerbe 9,24 Euro/m².

TOP 2.2

Bericht über die Objektfinanzierung

Herr Münzing informiert die Gesellschafter, dass insgesamt vier Objekte/Objektpakete mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 20 Millionen Euro eingekauft wurden. Mit Ausnahme des Objektes in Magdeburg, bei dem eine Finanzierungszusage bis Ende Februar 2014 erwartet wird, sind alle eingekauften Objekte finanziert. Zuletzt wurde für das Portfolio Erfurt (4 Mehrfamilienhäuser) ein Darlehensvertrag mit der Sparkasse Mittelthüringen abgeschlossen. Die Darlehen sind – beziehungsweise werden (Portfolio Erfurt) – in voller Höhe valutiert.

Der Schwerpunkt der abgeschlossenen Finanzierungen liegt im mittelfristigen Bereich und stellt sich wie folgt dar:

Zinsfestschreibungen unter 1 Jahr	ca. 2.800 TEuro	21,7 %
Zinsfestschreibungen unter 5 Jahren	ca. 6.620 TEuro	51,2 %
Zinsfestschreibungen mehr als 5 Jahre	ca. 3.500 TEuro	27,1 %

Der Durchschnittszins der Finanzierungen im Gesamtfonds liegt bei 2,52 % p.a.

TOP 2.3

Bericht zum Investitionsstand

Herr Dr. Ital berichtet, dass geplant ist, das sogenannte TOSCO-Portfolio, welches im Anschluss (TOP 2.4) noch im Detail vorgestellt wird, für den ZBI Professional 8 zu kaufen. Der Kaufpreis hierfür beträgt rd. 62 Millionen Euro (inklusive rd. 1 Millionen Euro Erhaltungsaufwand) und müsste zum 30.04.2014 belegt werden können.

Wegen der zeitverzögerten Einzahlungen der Wiederanleger würde sich beim Kauf des TOSCO-Portfolios eine Finanzierungslücke in Höhe von ca. 1,8 Millionen Euro bei Kaufpreisfälligkeit ergeben. Deshalb schlägt die Geschäftsführung vor, die Platzierungsphase des Fonds bis zum 30.06.2014 zu verlängern, siehe. TOP 2.5.

TOP 2.4

Vorstellung und Erläuterung weiterer Investitionsobjekte

Bereits angekaufte Objekte

Bisher wurden vier Objekte bzw. Objektpakete mit einem Gesamtvolumen von rund 20 Millionen Euro Investitionssumme angekauft (vgl. Präsentation S. 14, 16, 18 und 20). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Berlin (73,5 %), außerdem in Erfurt (16,5 %) und Magdeburg (10,0%).

Anhand von Bildern und den relevanten Objekt- und Einkaufsdaten erläutert Herr Münzing die getätigten Objekteinkäufe im ZBI Professional 8. Die Kaufpreisfaktoren des Objektpakets Berlin (Brauner) sowie des Objektes Von-der-Trenck-Straße liegen bei Ankauf über den für den Fonds prospektierten Werten, was dem Standort Berlin geschuldet ist.

Der durchschnittliche Ist-Faktor der bisherigen Einkäufe liegt bei ca. 14. Der Soll-Faktor liegt bei 13,1 und damit ebenfalls über der Prospektprognose. Dies ist einerseits dem hohen Berlin-Anteil und andererseits der aktuellen Marktsituation (Verkäufermarkt) geschuldet. Um den Faktor in vorgesehene Größenordnung gemäß Gesellschaftsvertrag zu entwickeln, wurde nach einem Portfolio mit einem interessanten Einkaufsfaktor gesucht. Das TOSCO-Portfolio mit seinen attraktiven Immobilien hält Herr Münzing für eine geeignete Investition des ZBI Professional 8 und stellt dieses im Detail wie folgt dar:

Bei dem TOSCO-Portfolio (vgl. Präsentation S. 22) handelt es sich um ein Objektpaket mit 34 Häusern an Standorten in Berlin, Dresden, Leipzig, Magdeburg und Schwarzheide. Es beinhaltet bei einer Gesamtfläche von 78.588 m² 1.109 Wohn- und 51 Gewerbeeinheiten. Der Vermietungsstand beträgt 95 %. Der vorgestellte Kaufpreis inklusive Sanierungen liegt bei 62,188 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST von ca. 4,9 Millionen Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 12,61. Der Quadratmeterpreis liegt bei 791 Euro. Bei einem durchschnittlichen Mietzins der Wohnungen von aktuell ca. 5 Euro/m² ist nach den Ausführungen von Herrn Münzing deutliches Steigerungspotential vorhanden. Die Objekte sollen teils im Asset Deal (direkter Ankauf der Immobilien), teils im Share-Deal (Ankauf von Gesellschaftsanteilen der Eigentümergesellschaften, dies betrifft die Objekte in Schwarzheide und das Objekt Berlin Urbanstraße mit einem Volumen von rd. 23 Millionen Euro) angekauft werden.

Grundsätzlich sind die Immobilien des TOSCO-Pakets in einem sehr gut renovierten Zustand. Ausnahme sind einzelne Standorte in Berlin, welche einen etwas höheren Instandsetzungsaufwand bedürfen. Entsprechend werden während der Fondslaufzeit auf das Gesamtportfolio gesehen nicht viele Investitionen erforderlich sein.

Herr Münzing stellt den Großteil der Immobilien durch Fotos den Gesellschaftern vor. Auf den Standort Schwarzheide geht er aufgrund des beinhalteten Volumen von rd. 1/3 des Gesamtportfolios besonders ein: Schwarzheide ist eine Stadt im Süden des Landes Brandenburg und stellt einen der größten Industriestandorte der Bundesrepublik Deutschland dar. In Schwarzheide steht das größte BASF-Chemiewerk außerhalb von Ludwigshafen. Der Wohnungsbestand gehörte ursprünglich BASF, die in diese Wohnanlage hohe Summen investiert hat. Die Wohnungen sind entsprechend in gutem Zustand und haben eine sehr gute Substanz.

Fragen aus dem Plenum:

Auf die Frage eines Gesellschafter nach dem Grund des Verkaufs dieses Portfolios erläutert Herr Münzing, dass die Hauptgesellschafter des TOSCO Fonds den Verkauf wünschen, da sie ihr Geld anderweitig anlegen wollen.

Es wird die Frage gestellt, wie sicher der Standort Schwarzheide ist. Herr Münzing hält den Standort nach den ihm vorliegenden Informationen für sehr sicher. Erst jüngst hat BASF sehr große Investitionen in neue Fabrikationsanlagen getätigt.

Auf Nachfrage, wie die Mietverträge der Objekte in Schwarzheide gestaltet sind, erläutert Herr Münzing, dass es sich vorwiegend um ganz normale Standardverträge mit ausgewiesener Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen handelt. Einzig auffällig ist, dass die Nutzung der Mietergärten derzeit nicht berechnet wird.

Anlässlich der Frage, ob BASF in Schwarzheide der einzige Arbeitgeber ist, führt Herr Münzing aus, dass es in Schwarzheide und Umgebung neben den Zulieferbetrieben für BASF auch einige Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen gibt. Ein Gesellschafter gibt zu Bedenken, dass der Standort Schwarzheide stark vom Arbeitgeber BASF abhängt.

Auch die geographischen Eckdaten von Schwarzheide werden auf Nachfrage erläutert. Die nächstgrößere Stadt ist Senftenberg. Schwarzheide liegt an der Autobahn A13 Dresden/Berlin. Es gibt viele Pendler Richtung Dresden. Der Beiratsvorsitzende Herr Detlev Wurzler, der 18 Jahre in Schwarzheide gewohnt hat, hält Schwarzheide für einen stabilen Standort.

Der Beirat Herr Wurzler erläutert auf die Frage, wann sich BASF in Schwarzheide niedergelassen hat, dass BASF dort seit der Wende investiert und die Werke technisch immer weiter entwickelt. Herr Wurzler führt aus, dass die Infrastruktur in Schwarzheide sehr gut ist.

Zur Infrastruktur in den einzelnen Gebieten des TOSCO-Portfolios führt Herr Münzing auf Nachfrage folgendes aus: In Berlin gibt es durchgängig eine sehr gute Infrastruktur in allen Bereichen.

In Schwarzheide gibt es einen guten Anschluss an ein öffentliches Personennahverkehrsnetz, einem kleinen Shopping-Center für die Nahversorgung, zwei weiterführenden Schulen, einem Gymnasium, einer Kindertagesstätte etc. eine vernünftig ausgebauten Infrastruktur.

Auch in Dresden (inkl. Umland) und Leipzig ist für alle Standorte eine sehr gute Infrastruktur gegeben.

Für Heidenau erläutert Herr Groner, dass es dort große Einkaufszentren sowie eine S-Bahn nach Dresden gibt. Heidenau ist sehr gut angeschlossen.

Ein Gesellschafter möchte wissen, nach welchen Kriterien entschieden wird, ob ein Objekt in den Handel geht oder in den Bestand aufgenommen wird. Dies ist laut Herrn Münzing stets eine Einzelfallentscheidung, welcher eine Abstimmung zwischen dem Portfoliomanagement, der Einkaufs- und der Handelsabteilung vorausgeht. Dabei werden verschiedene Aspekte wie Entwicklungsmöglichkeiten des Objektes, Zustand des Objektes, erzielbarer Verkaufspreis etc. betrachtet. Vom TOSCO-Portfolios sind derzeit vier Objekte in Berlin sowie alle Objekte in Schwarzheide und Leipzig für den Handel vorgesehen.

Auf die Frage, was ein share deal ist, führt Herr Münzing aus, dass es sich hierbei um den Kauf von Gesellschaftsanteilen einer Immobilienobjektgesellschaft handelt. Anschließend werden die steuerlichen Auswirkungen eines share deals hinterfragt. Auf der einen Seite kann durch die Konstellation des share deals der Anfall von Grunderwerbsteuer vermieden werden. Auf der anderen Seite gibt es ggf. wegen niedrigen Buchwerten stille Reserven, die im Verkaufsfall versteuert werden müssen.

Die Bedenken eines Gesellschafters bezüglich der Portfoliomischung des Fonds, weil nur Standorte im Osten Deutschlands enthalten sind, kann Herr Münzing nicht teilen. Es werden von der ZBI häufig Immobilienangebote im Westen geprüft, die oft aufgrund des Prüfungsergebnisses (schlechte Bausubstanz, problematische Mieterstruktur, zu hohe Preisvorstellungen etc.) für den Ankauf nicht in Frage kommen. Objekte im Osten Deutschlands sind sehr gefragt. Infrage kommen nur Investitionsstandorte mit positiver Entwicklung. Dies ist bei den Immobilien des ZBI Professional 8 gegeben. Herr Groner bestätigt die aktuell hohe Nachfrage nach Ostobjekten, was für den Fonds im Fall des Verkaufs (Exit) interessant sein könnte.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Groner, dass die Objekte in Pirna (Umgebung von Dresden) nicht hochwassergefährdet sind.

Ein Gesellschafter aus Dresden führt aus, dass die Objekte in Dresden und Umgebung gut und die dargestellten Faktoren günstig sind. Es besteht seines Erachtens Mietsteigerungspotential. Senftenberg entwickelt sich naherholungsmäßig sehr gut, was den Standort Schwarzheide nach seiner Einschätzung stabilisiert.

Bezüglich der Mietzinsentwicklung sieht Herr Münzing in Berlin und Dresden gutes Steigerungspotential bei der Neuvermietung, ebenso in Leipzig, wo ein großer Zuzug zu verzeichnen ist.

Ein Gesellschafter fragt, wie die Häuser verwaltet werden. Der Vorsitzende erläutert, dass die ZBI-Gruppe eine eigene Hausverwaltung (ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, nachfolgend ZBVV genannt) mit Niederlassungen an allen Hauptstandorten hat. Nur im Ausnahmefall werden Drittverwalter beauftragt. In Schwarzheide würde eine kleine Niederlassung vor Ort eröffnet werden und voraussichtlich drei Mitarbeiter der Hausverwaltung Schwarzheide in die ZBVV übernommen werden.

Auf die Zinsentwicklung und deren Auswirkung auf mögliche Verkaufspreise angesprochen teilt Herr Münzing mit, dass dies langfristig nicht vorhersehbar ist. Entsprechend seiner Einschätzung, wird sich in den nächsten zwei Jahren relativ wenig ändern, wobei er klar darauf hinweist, dass diese Prognose einem Blick in die Glaskugel gleicht und sich die Zinsentwicklung nicht vorhersagen lässt.

Herr Dr. Itäl erläutert, dass das TOSCO-Portfolio nahezu den prospektierten Investitionsbedingungen (Faktor 12,61) entspricht und eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet. Da die Finanzierung des TOSCO-Portfolios mit den derzeitigen Mitteln nicht möglich ist, soll die Platzierungsphase bis 30.06.2014 verlängert werden. Der Beirat befürwortet die Investition aus Immobiliensicht. Das Umlaufverfahren für den formalen Ankaufsbeschluss wird vorbereitet und soll planmäßig nach dieser Versammlung gestartet werden. Da eine Weiterplatzierung über den 30.06.2014 hinaus rechtlich nicht möglich ist, ist auch nicht zu befürchten, dass der Fonds zu groß wird.

Vorstellung weiterer Investitionsobjekte

Herr Münzing stellt weitere potentielle Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 53,2 Millionen Euro vor, die in der Pipeline stehen und bereits vorgeprüft sind (vgl. Präsentation S. 35).

Die **Wohnanlage in Bonn** hat 259 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und soll voll vermietet übergeben werden. Aktuell stehen ca. 1/3 der Wohnungen wegen laufender Sanierungen leer. Der Verkäufer soll die Soll-Miete für die Laufzeit der Sanierung garantieren. Der vorgestellte Kaufpreis inklusive Sanierungen beträgt 18,624 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST in Höhe von ca. 1,46 Millionen Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 12,8. Der m²-Preis beträgt 943 Euro.

Das **Objekt Magdeburg** besteht aus 84 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten mitten im Zentrum von Magdeburg und ist voll vermietet. Das Objekt soll komplett saniert übergeben werden. Der vorgestellte Kaufpreis beträgt 7,55 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST in Höhe von ca. 541.000 Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 13,95. Der m²-Preis liegt bei 1.210 Euro. Mietsteigerungspotential ist erst mittelfristig, also frühestens in drei Jahren, vorhanden.

Das **Kleve-Portfolio** beinhaltet 113 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten bei einem Vermietungsstand von 98 %. Der vorgestellte Kaufpreis inklusive Sanierungen beträgt 5,6 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST in Höhe von ca. 468.000 Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 11,97. Der m²-Preis beträgt 791 Euro. Obwohl das Portfolio relativ kleinteilig ist, wäre es für Herrn Münzing bei diesem Einkaufsfaktor unter Cash-Flow-Gesichtspunkten durchaus eine attraktive Investition. Ein Gesellschafter erklärt, dass durch die Nähe zu Holland wegen des dort aufgeheizten Immobilienmarktes eine Chance auf positive Wertentwicklung besteht.

Das **Objektpaket ROI** bietet 246 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten jeweils in Bestlagen von Dresden, Leipzig und Weimar. Es gehört derzeit einem ausländischen Fonds, der sich in Auflösung befindet. Der Vermietungsstand beträgt 98 %. Der vorgestellte Kaufpreis inklusive Sanierungen beträgt 18,5 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST in Höhe von ca. 1,2 Millionen Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 15,36. Der m²-Preis

beträgt 1.124 Euro. Bezogen auf die prospektierten Gestehungsfaktoren ist das Paket zwar teuer, wobei dies durch den Vorsitzenden relativiert wird, da nach seiner Einschätzung der m²-Preis bei dieser Lage angemessen ist und das Objektpaket im Handel mit einer guten Rendite verkauft werden kann.

Zuletzt stellt Herr Münzing das **Objektpaket Erfurt** vor, welches aus 3 Wohnhäusern mit 40 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten bei einem Vermietungsstand von 98 % besteht. Der vorgestellte Kaufpreis inklusive Sanierungen beträgt 3,02 Millionen Euro. Bei einer Nettokaltmiete IST in Höhe von ca. 236.000 Euro ergibt sich ein Einkaufsfaktor von 12,80. Der m²-Preis beträgt 1.026 Euro.

Es gibt somit trotz des derzeit bestehenden Verkäufermarktes ein Angebot von weiteren interessanten Objekten, die angekauft werden können, wenn der Fonds weitere Gelder einwirbt.

Top 2.5

Vorschlag der Geschäftsleitung zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.06.2014

Herr Meißner fasst die Situation nochmals zusammen: Das TOSCO-Portfolio stellt aus Sicht der ZBI Fondsmanagement AG für den ZBI Professional 8 eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die nach dem KAGB vorgeschriebene externe Bewertung kommt zu einem Verkehrswert von rd. 66 Millionen Euro, was die Attraktivität des Angebotes belegt. Wie bereits unter TOP 2.3 ausgeführt, würde sich beim Kauf des TOSCO-Portfolios wegen der zeitverzögerten Einzahlungen der Wiederanleger eine Finanzierungslücke in Höhe von ca. 1,8 Millionen Euro bei Kaufpreisfälligkeit ergeben. Darüber hinaus stehen weitere interessante Immobilien zum Ankauf zur Verfügung. Deshalb unterstützt die ZBI Fondsmanagement AG den Beschlussantrag zur Verlängerung der Platzierungsphase des Fonds bis zum 30.06.2014.

Fragen aus dem Plenum:

Aus dem Plenum kommt die Frage, wie sicher es ist, dass die Wiederanlegergelder tatsächlich kommen. Herr Dr. Itäl teilt mit, dass derzeit Verhandlungen für die Immobilienverkäufe der betroffenen Fonds geführt werden. Kaufverträge wurden jedoch noch nicht abgeschlossen, so dass nicht mit Sicherheit feststeht, wann und in welcher Höhe Gelder verfügbar sein werden.

Ein Gesellschafter kommt bei einer Finanzierungsquote von 60 % auf viel mehr Kapital, welches für Objekteinkäufe verwendet werden kann. Herr Dr. Itäl erläutert, dass sich die 60 % auf die Immobilienkaufpreise und nicht auf das Eigenkapital beziehen.

Von einem Gesellschafter wird der Vorschlag aufgeworfen, die Finanzierungslücke von ca. 2 Millionen Euro kurzfristig zwischen zu finanzieren. Eine solche – wenn auch kurzfristige – Zwischenfinanzierung entspräche jedoch nicht den gesetzlichen Vorschriften, da maximal 60 % des Kaufpreises finanziert werden dürfen (60 %-Leverage = Fremdkapital-Klausel).

TOP 3

Beschlussfassung zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.06.2014

Die Geschäftsleitung empfiehlt mit Ja zu stimmen und weist darauf hin, dass für diesen Beschluss eine 75 %ige Mehrheit erforderlich ist.

Die Gesellschafterversammlung stimmt über den Antrag

„Die Gesellschafter beschließen die Verlängerung der Aufnahmefrist für weitere Beitritte bis zum 30.06.2014.“

wie folgt ab:

JA – Stimmen:	29.178
NEIN – Stimmen:	2.621
Enthaltungen:	3.449

Der Antrag ist somit angenommen.

TOP 4

Beschlussfassung zur Anzahl der Beiräte

(von derzeit drei Beiräten auf zukünftig fünf Beiräte)

Aufgrund des Zeichnungsstandes und der Weiterplatzierung soll zur Abstimmung gestellt werden, den Beirat, der derzeit aus drei Personen besteht, auf zukünftig fünf Personen zu erweitern.

Der Beiratsvorsitzende Herr Wurzler spricht sich für eine Erweiterung des Beirats auf fünf Personen aus.

Der Beirat Herr Manfred Ohrmundt ist grundsätzlich der Meinung, dass drei Beiräte ausreichen. Auf der anderen Seite schadet zusätzlicher Rat auch nicht.

Der nicht anwesende Beirat, Herr Alfred Schmidt, hat nach Aussage von Herrn Ohrmundt hinsichtlich der Anzahl der Beiräte keine Präferenzen.

Die Gesellschafterversammlung stimmt über den Antrag

„Der amtierende Beirat soll um zwei weitere Mitglieder auf fünf Personen erweitert werden.“

wie folgt ab:

JA – Stimmen:	19.774
NEIN – Stimmen:	14.465
Enthaltungen:	1.009

Der Antrag ist somit angenommen.

TOP 5

Persönliche Vorstellung der zur Wahl stehenden Beiratskandidaten

Es stellen sich folgende Kandidaten zur Wahl:

- Herr Dr. Norbert Gritzmann
- Herr Christian Gründler
- Herr Günter Klaus
- Herr Bernd Müller
- Herr Günter Neuner
- Herr Dr. Josef Reischl
- Herr Heinz vom Schemm
- Herr Prof. Dr. Gerd Schwandner
- Herr Reinhard Suchy

Jeder zur Wahl stehenden Person wird die Möglichkeit gegeben, sich kurz den Gesellschaftern vorzustellen:

Herr Dr. Norbert Gritzmann, der nicht persönlich anwesend sein kann, wird von Herrn Horst Hermann vorgestellt. Herr Dr. Gritzmann ist Unternehmensberater und an mehreren ZBI-Fonds beteiligt.

Herr Christian Gründler kommt aus Berlin, ist verheiratet und hat zwei Kinder. Er ist als gelernter Bankkaufmann seit Jahren bei Banken im Vertrieb tätig und an mehreren ZBI-Fonds beteiligt.

Herr Günter Klaus ist früher im Führungskreis eines großen Automobilkonzerns gewesen und hat sich jetzt nach seiner Pensionierung selbstständig gemacht. Er ist im Beirat anderer Immobilienfonds und selbst Zeichner des ZBI Professional 8.

Herr Bernd Müller, 62 Jahre alt, Diplomkaufmann ist an etwa 30 Fonds beteiligt und hat deshalb umfangreiche Erfahrung mit Fonds. Er war Mitglied eines Gutachterausschusses und hat bei der Abwicklung von Fonds Erfahrungen gesammelt.

Herr Günter Neuner, 58 Jahre alt, war 37 Jahre bei der Deutsche Bahn AG beschäftigt und ist mittlerweile pensioniert.

Herr Dr. Josef Reischl, der nicht persönlich anwesend sein kann, wird von Herrn Dr. Ital vorgestellt. Er ist bereits Beirat in mehreren Fonds und verfügt über umfangreiches Immobilienwissen.

Herr Heinz vom Schemm ist 65 Jahre alt, verheiratet und hat zwei Kinder. Er wohnt in Celle und hat überwiegend kaufmännische Tätigkeiten im Vertrieb ausgeübt. Seit 17 Jahren ist er selbstständig. Er ist neben seiner Beteiligung am ZBI Professional 4, 7 und 8 an etwa 100 Fonds beteiligt.

Herr Prof. Dr. Gerd Schwandner ist Professor für Betriebswirtschaftslehre und Produktmanagement an der Technischen Hochschule in Ingolstadt. Er ist am ZBI Professional 7 und 8 beteiligt und in zwei anderen Fonds im Bereich Erneuerbare Energien im Beirat tätig.

Herr Reinhard Suchy ist 63 Jahre alt, verheiratet, hat drei Söhne und wohnt in Erlangen. Er hat mehrere geschlossene Beteiligungen und war auch schon Mitglied in Verwaltungsbeiräten.

TOP 6.

Wahl von zwei zusätzlichen Beiratsmitgliedern und Ermächtigung des Beirats

Die Gesellschafterversammlung wählt den Beirat wie folgt:

	Stimmen	Prozent
Herr Dr. Norbert Gritzmann	0	0,00 %
Herr Christian Gründler	1.025	1,51 %
Herr Günter Klaus	2.825	4,17 %
Herr Bernd Müller	16.635	24,55 %
Herr Günter Neuner	320	0,47 %
Herr Dr. Josef Reischl	6.988	10,31 %
Herr Heinz vom Schemm	20.117	29,69 %
Herr Prof. Dr. Gerd Schwandner	15.410	22,74 %
Herr Reinhard Suchy	4.436	6,55 %

Die Gesellschafterversammlung hat damit Herrn Bernd Müller und Herrn Heinz vom Schemm zu Mitgliedern des Beirats gewählt.

Die Kandidaten nehmen die Wahl an.

Die Gesellschafterversammlung stimmt über den Antrag

„Der Beirat wird ermächtigt, in Angelegenheiten der Gesellschaft, insbesondere in Investitionsangelegenheiten, in Vertretung der Gesellschafterversammlung entscheidungsbefugt zu sein.“

wie folgt ab:

JA – Stimmen:	30.026
NEIN – Stimmen:	1.865
Enthaltungen:	3.357

Der Antrag ist somit angenommen.

TOP 7

Sonstiges

Unter diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Wortmeldungen aus der Gesellschafterversammlung.

Um 12:50 Uhr, nach Abgabe der Stimmzettel, wird die Gesellschafterversammlung zur Auszählung der Abstimmung unterbrochen. Die Gesellschafterversammlung findet sich um 13:30 Uhr wieder in den Versammlungsräumlichkeiten ein. Herr Dr. Ital teilt die vorläufigen Abstimmungsergebnisse mit.

Da von Seiten des Plenums keine weiteren Punkte zur Diskussion gewünscht werden, bedankt sich Herr Dr. Ital bei den anwesenden Gesellschaftern. Im Anschluss daran wird um 13:40 Uhr die Gesellschafterversammlung durch ihn geschlossen.

Erlangen, den 21.02.2014

ZBI Professional Fondsverwaltungs GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer



Dr. Bernd Ital

ZBI Fondsmanagement AG
vertreten durch die Vorstände



Dirk Meißner



Michiko Schöller