

KVG-Portrait

ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

Die vollständige 5x5 Fragebogen-Beantwortung
von September 2018



Diese Informationen werden Ihnen zur Verfügung gestellt von ExecNews -
der Nachrichten-Zeitung für Executives der Finanzdienstleistungsbranche

www.exxecnews.de

5x5 Fragebogen

Die Antworten

Die neuen KAGB-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaften sind Marktpartner, die bislang in der Öffentlichkeit nicht aufgetreten sind. **EXXECNEWS** wird künftig schwerpunktmäßig über diese neuen Unternehmen berichten. Wir beginnen mit einem Unternehmensporträt, sobald eine Genehmigung nach § 20 KAGB erteilt wurde oder eine Registrierung nach § 44 KAGB erfolgt ist. Dazu übersenden wir der neuen KVG einen Fragebogen mit 25 Fragen „5 x 5 des KAGB-Managers“. Ergänzend bieten wir ein Gespräch an. **EXXECNEWS** hat in der Ausgabe 03 vom 21.01.2019 auszugsweise über die KVG berichtet. An dieser Stelle veröffentlichen wir die vollständige Beantwortung der Fragen.

ZBI Fondsmanagement AG

I. Leitungs- und Eigentümerstruktur

(1) Wie viele Geschäftsleiter mit welchen Resortverantwortlichkeiten gibt es in Ihrer KVG?

Der Vorstand besteht derzeit aus drei Mitgliedern, Herrn **Dirk Meißner** (Vorsitzender, Bereich Fondsmanagement/ Konzeption/ Immobilienmanagement), Herrn **Christian Reißing** (Bereich Projektentwicklung/ Grundstücks-/ Projektakquisition) und Frau **Michiko Schöller** (Bereich Finanzen/ Risikomanagement). Darüber hinaus gibt es bereichsbezogenen Prokuristen.

(2) Bitte beschreiben Sie – gerne auch unterlegt mit einem Konzernorganigramm – Ihre Eigentümerstruktur (familiengeführte Holding/Tochter einer börsennotierten Gesellschaft/Joint Venture etc.).

Die ZBI Fondsmanagement AG ist eine hundertprozentige Tochter der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, welche von der CI Central Boden Immobilien AG (mehrheitlich) und der Union Asset Management Holding AG (einer Gesellschaft

der Union Investment Gruppe) gehalten wird.

(3) Seit wann sind die Geschäftsleiter in Ihrer Unternehmensgruppe tätig? Bitte übermitteln Sie Lebensläufe mit Ausbildungs- und Erfahrungswegen.

Herr Dirk Meißner ist seit 01.04.2011, Frau Michiko Schöller seit 01.01.2014 und Herr Christian Reißing seit 01.07.2015 bei der ZBI Gruppe tätig. Die Vorstände wurden durch die BaFin als Aufsichtsbehörde einer Eignungsprüfung unterzogen und für die Ausübung der Geschäftsleitung der ZBI Fondsmanagement AG genehmigt. Alle Geschäftsleiter verfügen über langjährige Erfahrungen in ihrem Geschäftsbereich.

(4) Wie ist Ihre Strategie zur Beteiligung der Geschäftsleiter am Unternehmenserfolg (bspw. über eine Beteiligung an der KVG oder ausschließlich über variable Vergütungen)?

Aufgrund der KAGB Regularien zur Vergütungsstruktur hat die ZBI Fondsmanagement AG ent-

schieden, auf Incentivierung jeglicher Art der Geschäftsleiter vorerst zu verzichten.

(5) Welche Persönlichkeiten konnten Sie für den Aufsichtsrat der KVG gewinnen? Wie sind die Eigner bei strategischen Entscheidungen eingebunden?

Der Aufsichtsrat setzt sich aus fünf Mitgliedern, Herrn **Peter Groner** (Vorsitzender), Herrn **Klaus Fella** (Stellvertretender Vorsitzender), Herrn **Dr. Daniel Günnewig**, Herrn **Dr. Bernd Ital** und Herrn **Jörn Stobbe** zusammen.

Herr Peter Groner ist über die CI Central Boden Immobilien Holding AG, welche mehrheitlich die Anteile an der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hält, mittelbarer Hauptgesellschafter der ZBI Fondsmanagement 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.

Herr Dr. Daniel Günnewig ist ein Vertreter der Union Investment Gruppe im Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG und als Geschäftsführer für das Produktmanagement in der Union Investment Privatfonds GmbH verantwortlich.

Herr Dr. Bernd Ital ist Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH.

Herr Jörn Stobbe als zweiter Vertreter der Uni-

on Investment Gruppe im Kontrollgremium der ZBI Fondsmanagement AG ist Geschäftsführer der Union Investment Real Estate GmbH und verantwortet dort die Bereiche Segmentsteuerung, Beteiligungsmanagement, Immobilienrecht und Tax Management.

II. Kernkompetenz und Zielgruppe

(1) Welche Arten von Investmentvermögen wollen Sie anbieten und verwalten (offen/geschlossen, OGAW/AIF, Assetklassen)? Was ist Ihr mittelfristig angestrebtes Platzierungsvolumen?

Die Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft war zunächst auf inländische geschlossene Publikums-AIF und geschlossene Spezial-AIF beschränkt. In mehreren Lizenzerweiterungen wurde diese auf die Verwaltung offener Spezial-AIF und EU-AIF sowie inländische Publikums-AIF in Form von Immobilien-Sondervermögen erweitert. Die AIF dürfen in folgende Vermögensgegenstände investieren: Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Gelddarlehen und Bankguthaben.

Derzeit verwaltet die ZBI Fondsmanagement acht geschlossene Publikums-AIF, einen offenen Publikums-AIF und zwei offene Spezial-AIF. Der Fokus der Investitionsgegenstände liegt auf dem Bereich der Wohnimmobilien in Deutschland.

Das verwaltete Investmentvermögen (Verkehrswerte und Bankguthaben der AIF) liegt zur Jahresmitte 2018 bei über 2,2 Milliarden Euro und

soll mittelfristig auf über 5 Milliarden Euro wachsen.

(2) Werden Sie unter dem KAGB neue Assetklassen/ Fondskonstruktionen anbieten oder Ihre bewährte Produktstruktur – unter Beachtung des Aufsichtsrechts – fortführen?

Geplant ist die Fortführung der erfolgreichen ZBI Professional Linie und die Erhöhung des Fondsvolumens des offenen Publikums-AIF und eines offenen Spezial-AIF durch verschiedene Öffnungsphasen.

(3) Bieten Sie neben der kollektiven Vermögensverwaltung auch Nebenleistungen wie die Anlagevermittlung oder die Finanzportfolioverwaltung an oder ist dies geplant?

Nebenleistungen der KVG entsprechend Ihrer Fragestellung sind nicht geplant.

(4) Wird das Produktspektrum der KVG ergänzt durch weitere (nicht KAGB-regulierte) Finanzierungslösungen in Ihrer Unternehmensgruppe?

Die Unternehmensgruppe bietet neben den regulierten Fonds auch nicht regulierte Instrumente für institutionelle Kunden an. Dazu gehören individuell zugeschnittene Fonds für einzelne institutionelle Kunden und Anleihen.

(5) Für welchen Anlegertyp sind Ihre Fonds- und Finanzierungslösungen gedacht? Bieten Sie interne KVG-Lösungen für professionelle regulierte Anleger an?

Im Fokus der KVG steht das komplette Anleger-

spektrum, also neben den Privatanlegern auch institutionelle und semi-institutionelle Anleger.

III. Asset- und Risikomanagementansatz

(1) Haben Sie alle Geschäftsprozesse auf die KVG gebündelt oder bedienen Sie sich auch der Asset-management-/Revisionskompetenz von Schwestergesellschaften oder externen Dienstleistern? Haben Sie als KVG eine neue Gesellschaft gegründet oder eine bestehende herangezogen?

Die ZBI Fondsmanagement AG wurde zum Zwecke der Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet. Alle Geschäftsprozesse einer Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der ZBI Fondsmanagement AG gebündelt. Hinsichtlich verschiedener operativer Tätigkeiten werden gruppentinterne und externe Partner per Dienstleistungs- oder Auslagerungsvertrag herangezogen. Dazu gehören beispielsweise das Property Management, die Transaktionsberatung und –abwicklung sowie die Interne Revision.

(2) Verfolgen Sie eine einheitliche Geschäftsleiterbenennung zwischen KVG und AIF oder setzen Sie Dritte als Geschäftsführer der AIF ein?

Die Geschäftsleiter der Komplementärgesellschaften sind in der Regel nicht identisch mit den Geschäftsleitern der ZBI Fondsmanagement AG. Die Besetzung erfolgt jedoch innerhalb der ZBI Gruppe.

(3) Favorisieren Sie ein nachgelagertes (Risikomanagement überprüft Entscheidungen des Assetmanagements) oder gleichgelagertes

(Asset- und Risikomanagement stimmen sich simultan ab) Modell?

Es wird ein gleichgelagertes Risikomanagementmodell favorisiert.

(4) Haben Sie für die Funktionen der Internen Revision und/oder der Compliance gruppenweite Einheiten herangezogen/diese in der KVG gebündelt oder ausgelagert? Konnten Sie insbesondere für Ihre Compliance-Struktur auf nach KWG/WpHG-regulierte Unternehmen Ihrer Unternehmensgruppe zurückgreifen?

Sowohl die Leistungen der Internen Revision als auch die Compliancefunktion sind an externe Dritte ausgelagert.

(5) Welches Rendite-/Risikoprofil verfolgen Sie mit ihren AIF in den jeweiligen Geschäftssegmenten?

Der Investitionsstil wird als Core-Plus eingeschätzt. Die übliche Investitionsplanung orientiert sich überwiegend an A-Standorten, dort aber nicht zwingend an A-Mikrostandorten (Kernportfolio).

Darüber hinaus werden deutschlandweit Investitionen auch an B- und C-Makrolagen mit bevorzugt guter Mikrolage durchgeführt (Zumischung).

IV. Vertrieb und Geschäftspartner

(1) Welche Vertriebskanäle wollen Sie bedienen?

Der Vertrieb der geschlossenen Publikums-AIF wird durch ZBI-interne und externe Vertragspartner übernommen. Der Vertriebspartner hat

dabei keine Abschlussvollmacht und ist lediglich als Nachweisvermittler tätig.

Der Vertrieb des offenen Publikums-AIF erfolgt über die Union Investment Gruppe und deren Vertriebsnetz in den Volks- und Raiffeisenbanken.

Die Anteile des offenen Spezial-AIF werden einerseits durch ZBI-Unternehmen und durch Unternehmen der Union Investment Gruppe vertrieben.

(2) Haben Sie eine separate Vertriebsgesellschaft eingerichtet oder die Vertriebskompetenz bei der KVG gebündelt? Wie unterstützen Sie Ihre Vertriebspartner?

Die ZBI Fondsmanagement AG ist in den Fondsvertrieb nicht involviert.

Die ZBI Vertriebskoordinations GmbH übernimmt einerseits den Vertrieb der geschlossenen Publikums-AIF und koordiniert die Durchführung von Veranstaltungen sowie die Information und Unterlagenversendung an die weiteren Vertriebspartner.

Die Vertriebspartner erhalten neben den Zeichnungsunterlagen (Prospekt, wAI, Anlagebedingungen) mit der KVG abgestimmte Vertriebs- und Werbeunterlagen (werblicher Prospekt) zur Verwendung im Rahmen der Anlegeransprache.

Andererseits ist die ZBI Vertriebskoordinations GmbH auch für den Vertrieb der offenen Spezial-AIF verantwortlich mit ähnlichem Leistungsspektrum wie vorgenannt.

Der Vertrieb von Anteilen am offenen Publikums-AIF ist über die Union Investment Gruppe und deren Vertriebsnetz der Volks- und Raiffeisenbanken organisiert.

(3) Bieten Sie auch Direktvertrieb oder Private-Placement-Lösungen (nach VermAnlG) an?

Derzeit nicht innerhalb der ZBI Fondsmanagement AG.

(4) Haben Sie sich für eine Depotbank oder eine „alternative Verwahrstelle“ entschieden?

Bei den geschlossenen Publikums-AIF arbeiten wir in der Regel mit einer „alternativen Verwahrstelle“ zusammen. Die offenen AIF bedienen sich einer Depotbank.

(5) Bieten Sie Ihre Leistungen auch – als Master-KVG – Initiatoren ohne KAGB-Lizenz an?

Derzeit nicht.

V. Transparenz und Haftung**(1) Wie informieren Sie Ihre Kunden und Anleger sowie Ihre Vertriebspartner über die Fondsperformance und Ihre Risikomanagementstrategie beziehungsweise über Ihre Anlagelösungen? Bieten Sie Roadshows beziehungsweise Investor Lounges für professionelle Investoren an?**

Die veröffentlichungspflichtigen Informationen werden auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG zur Verfügung gestellt. Informationen, die ausschließlich für den jeweiligen Investorenkreis eines geschlossenen Publikums-AIF bestimmt sind, werden über einen passwortgeschützten Zugang im Anlegerportal zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus erhalten Anleger und Vertriebspartner vierteljährlich eine Kundenzeit-

schrift und haben die Möglichkeit mit der Anlegerverwaltung jederzeit in Kontakt zu treten.

In jährlichen Gesellschafterversammlungen (geschlossene Publikums-AIF) bzw. Anlageausschusssitzungen (Spezial-AIF) werden die Anleger über die Fondsperformance informiert und haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

In der Einwerbungsphase werden Roadshows für die institutionellen Anleger durchgeführt.

(2) Mit der KVG besteht nun ein zentraler Haftungsträger. Wo ist ihr Sitz?

Der Sitz der ZBI Fondsmanagement AG ist Erlangen.

Wie hoch ist ihre Kapitalausstattung?

Das Stammkapital beläuft sich derzeit auf 1.000.000 Euro.

Wann wurde sie ins Handelsregister eingetragen? Der Eintrag ins Handelsregister erfolgte am 28.11.2012 als ZBI Fondsmanagement GmbH. Der Formwechsel zur ZBI Fondsmanagement AG wurde am 17.12.2013 ins Handelsregister eingetragen.

Gibt es einen Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag? Ein solcher liegt nicht vor.**Wie wollen Sie die Haftungsrisiken – insbesondere aus Prospektfehlern – im Risikomanagement der KVG steuern?**

Haftungsrisiken werden im Rahmen des Risikomanagements der KVG gesteuert. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren werden Risiken für die KVG festgestellt, bewertet, gesteuert und überwacht.

(3) Werden Sie auch in Zukunft Leistungsbilanzen für die von Ihnen verwalteten Fonds erstellen?

Die ZBI Gruppe gibt jährlich einen Performance Bericht heraus, in dem sowohl die bereits aufgelösten als auch die aktiven Fonds dargestellt werden.

(4) Gibt es auf Ihrer Homepage einen Investor-Bereich mit grundlegenden und aktuellen Informationen zu den Fonds oder kommunizieren Sie postalisch/direkt mit Ihren Kunden und Anlegern? Wie informieren Sie die Presse?

Veröffentlichungspflichtige Informationen werden auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG bzw. im Bundesanzeiger zur Verfügung gestellt. Nur für einen gewissen Anlegerkreis bestimmte Informationen sind im passwortgeschützten Anlegerportal verfügbar oder werden im Rahmen von Kundeninformationsschreiben den Anlegern zur Verfügung gestellt.

Die Presse wird anlassbezogen benachrichtigt über Pressemitteilungen. Anfragen der Presse werden zusätzlich ad hoc bearbeitet.

(5) Sind Beiratsstrukturen – beispielsweise für professionelle Anbieter oder für sachkundige Privatanleger – Bestandteil Ihrer Geschäftsstrategie?

Ein Großteil der von der ZBI Fondsmanagement AG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF hat die Möglichkeit einen Anlegerausschuss zu wählen. Wird ein solches Gremium gewählt, berät er die Fondsverwaltung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Der Anlegerausschuss kann bei Investitionsentscheidungen eine unverbindliche Auswahlempfehlung hinsichtlich der zu erwerbenden Investitionsobjekte abgeben. In den Spezial-AIF besteht ein Anlageausschuss mit einem Vertreter jedes institutionellen Anlegers mit ähn-

lichen Funktionen wie der vorab erläuterte Anlegerausschuss bei den geschlossenen Publikums-AIF. Zusätzlich beschließt der Anlageausschuss auch zu De-Investitionsentscheidungen und die Verwendung des Jahresergebnisses.