

Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Düsseldorf

Jahresabschluss 2019

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Angaben in Euro	2019		2018
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		78,92	183,61
2. Provisionserträge	6.010.565,45		3.481.877,18
3. Provisionsaufwendungen	-421.331,29	5.589.234,16	-343.423,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		283.865,70	1.166.984,05
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			-3.145.612,31
aa) Löhne und Gehälter	-3.419.602,51		-599.485,50
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-767.467,29	-4.187.069,80	-5.978.227,86
(darunter: für Altersversorgung € -252.850,43; Vorjahr € -119.274,56)			
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	-5.971.827,15	-10.158.896,95	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-125.933,56	-575.457,37
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		-4.411.651,73	-5.993.161,45
8. Sonstige Steuern		-21.838,35	-22.764,82
9. Erträge aus Verlustübernahme		4.433.490,08	6.015.926,27
10. Jahresüberschuss		0,00	0,00

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019 der

Aktivseite

in Euro	31.12.2019	31.12.2018
1. Forderungen an Kreditinstitute	1.968.484,02	2.525.738,75
2. Forderungen an Kunden	2.227.895,36	491.541,82
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	9.444.813,70	9.076.234,83
5. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	12.563,00	0,00
	13.678.756,08	12.118.515,40

Passivseite

in Euro	31.12.2019	31.12.2018
1. Sonstige Verbindlichkeiten	6.558.320,54	5.292.225,89
2. Rechnungsabgrenzungsposten	939.990,15	1.062.597,51
3. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	47.058,00	166.656,00
b) andere Rückstellungen	1.133.387,39	1.180.445,39
4. Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	5.000.000,00	5.000.000,00
	13.678.756,08	12.118.515,40
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen	728.569.722,98	150.136.055,32

Anhang 2019

Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

I. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden „Gesellschaft“ oder CR KVG) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Der Geschäftszweck umfasst die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, Investmentvermögen innerhalb der Europäischen Union oder ausländischen Alternativen Investmentfonds.

Der Gesellschaft wurde gemäß §§ 20 und 22 KAGB die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt. Folglich unterliegt sie als Kapitalverwaltungsgesellschaft den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches und der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).



Gemäß § 38 Abs. 1 KAGB wurde der Jahresabschluss der Gesellschaft entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 340a bis 340o ff. HGB und unter Anwendung der ergänzenden Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Für die Gliederung der Bilanz hat die Gesellschaft das Formblatt 1, für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Formblatt 3 (Staffelform) gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV verwendet. Alle Beträge sind, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro dargestellt. Aus rechentechnischen Gründen können in diesem Jahresabschluss Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit auftreten.

Die Gesellschaft ist seit dem 12. Juli 2013 im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Nummer HRB 70608 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf. Einziger Gesellschafter ist die Commerz Real AG, Wiesbaden, mit der ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Die CR KVG und die Commerz Real AG (Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Nr. B30420), werden in den nach den International Financial Accounting Standards (IFRS) aufgestellten und im elektronischen Bundesanzeiger bekanntzumachenden Konzernabschluss der Commerzbank AG, Frankfurt am Main (oberstes Mutterunternehmen), einbezogen. Die Commerzbank AG erstellt sowohl für den größten als auch den kleinsten Konsolidierungskreis den Konzernabschluss. Die CR KVG ist gemäß § 289b Abs. 2 HGB von der Ergänzung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung befreit.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** ergibt sich aus dem Zeitwert des Deckungsvermögens, verrechnet mit dem Barwert der Verpflichtungen aus Altersteilzeit.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungen enthalten Erträge der Folgeperioden.

Nahezu alle Mitarbeiter der CR sind in Formen der betrieblichen Altersversorgung eingebunden. Bei den **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** handelt es sich überwiegend um Rückstellungen für Verpflichtungen zur Leistung von betrieblichen Ruhegeldern aufgrund unmittelbarer Versorgungszusagen. Art und Höhe der Ruhegelder der versorgungsberechtigten Mitarbeiter richten sich nach den Bestimmungen der jeweils zu Beginn des Beschäftigungsverhältnisses anwendbaren Versorgungsregelung. Danach werden Pensionen nach Versetzung in den Ruhestand wegen Erreichen der Altersgrenze beziehungsweise vorzeitig bei Invalidität oder Tod gezahlt. Zudem können außertarifliche Mitarbeiter beim Versorgungsmodell „Deferred Compensation“ den Verzicht auf Teile eines dem Grunde und der Höhe nach noch nicht entstandenen Anspruchs auf Sonder- bzw. Bonuszahlung zugunsten einer Zusage auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung beantragen. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung eines Rechnungszinsfußes von 2,71 Prozent (Vorjahr: 3,21 Prozent) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018G gebildet. Die Vereinfachung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurde in Anspruch genommen. Für alle pensionsähnlichen Verpflichtungen aus Vorruhestands-, Jubiläums- und Altersteilzeitregelungen wurde ein Diskontierungszinssatz von 1,97 Prozent (Vorjahr: 2,32 Prozent) angesetzt. Für alle Verpflichtungen wird von einer erwarteten allgemeinen Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,00 Prozent (Vorjahr: 2,00 Prozent) sowie einem Karrieretrend von 0,50 Prozent (Vorjahr: 0,50 Prozent) ausgegangen. Für die Rentendynamik wird eine Steigerungsrate von 1,40 Prozent (Vorjahr: 1,60 Prozent) unterstellt. Im Abschluss wurde das Deckungsvermögen zur Sicherung der Altersversorgungsverpflichtungen mit den hierfür gebildeten Rückstellungen verrechnet. Das Deckungsvermögen ist überwiegend in Spezial- und Publikumsfonds investiert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für die Spezial- und Publikumsfonds liegen anerkannte Börsen- oder Marktpreise vor.

Die **anderen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und entsprechen dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Währungsumrechnung** erfolgt gemäß § 256a HGB. Aufwendungen aus der Währungsumrechnung werden stets berücksichtigt, Erträge aus der Währungsumrechnung dagegen nur sofern der Fremdwährungsposten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr aufweist.

Latente Steuern sind nicht anzusetzen, da die Gesellschaft mit der Commerz Real AG ein Ergebnisübernahmevertrag und ein Organschaftsverhältnis bestehen. Gleichwohl werden die Steuerlatenzen gemäß § 274 HGB für sämtliche temporäre Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz auf Ebene der CR KVG ermittelt und an den Organträger Commerz Real AG gemeldet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

Die **Forderungen an Kreditinstitute** von T€ 1.968 (Vorjahr T€ 2.526) sind täglich fällig und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Darin enthalten sind T€ 726 (Vorjahr T€ 617) Forderungen in Fremdwährung (US-Dollar).

Die **Forderungen an Kunden** bestehen hauptsächlich aus kurzfristig fälligen Forderungen gegenüber von der CR KVG verwalteten Investmentvermögen. Sämtliche Forderungen an Kunden haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Unter den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** werden die Anteile an der Smart Living Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf, ausgewiesen. Gehalten werden 100 Prozent der Stimmrechte und der Kapitalanteile. Für das Geschäftsjahr 2018 wies die Smart Living Immobiliengesellschaft mbH ein Eigenkapital von T€ 19 und ein Jahresergebnis von T€ -1 aus.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** sind täglich fällig. Sie bestehen im Wesentlichen gegenüber der Gesellschafterin Commerz Real AG, einem verbundenen Unternehmen, und resultieren aus dem Anspruch zur Verlustübernahme (T€ 4.433, Vorjahr T€ 6.016) sowie T€ 5.000 Anlage freier Liquidität.



PASSIVA

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen die an die Gesellschafterin Commerz Real AG zu zahlende Geschäftsbesorgungsgebühr von T€ 5.107 (Vorjahr T€ 5.021). Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig. Sie bestehen in Höhe von T€ 6.182 (Vorjahr T€ 5.154) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungen** resultieren aus dem Betriebsübergang von Mitarbeitern der Commerz Real AG zur CR KVG gemäß § 613a BGB in 2017. Die Abgrenzungen umfassen den Unterschiedsbetrag zwischen dem von der Commerz Real AG in 2017 gezahlten Entschädigungsbetrag für die Übernahme der Verpflichtungen aus Altersversorgung und Jubiläumengelten und dem tatsächlichen nach handelsrechtlichen Grundsätzen ermittelten abgezinsten Erfüllungsbetrag im Übernahmezeitpunkt. Er wird über 10 Jahre (d.h. bis 2027) linear aufgelöst.

Die **Pensionsverpflichtungen** sind durch gesondertes Vermögen gedeckt (Deckungsvermögen):

Deckungsvermögen	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
- historische Anschaffungskosten	2.385	2.300
- beizulegender Zeitwert	2.778	2.245
abgezinster Erfüllungsbetrag für Pensionsverpflichtungen	2.760	2.411

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens übersteigt die ursprünglichen Anschaffungskosten um T€ 393 (im Vorjahr bestanden keine unrealisierten Gewinne). Dem Unterschiedsbetrag stehen aktuell keine freien Rücklagen gegenüber. Allerdings wurden bislang auch keine abführungspflichtigen Gewinne erwirtschaftet.

Sofern die Rückstellungen aus Pensionsverpflichtungen mit einem durchschnittlichen Diskontierungszinssatz der letzten sieben Jahre bewertet würden, ergäbe sich ein Barwert von T€ 3.294 (Vorjahr T€ 2.934). Dem Unterschiedsbetrag von T€ 517 (Vorjahr T€ 523) stehen aktuell keine freien Rücklagen gegenüber. Allerdings wurden bislang auch keine abführungspflichtigen Gewinne erwirtschaftet.

Die **anderen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen in Höhe von T€ 323 (Vorjahr T€ 136), Bonuszahlungen in Höhe von T€ 302 (Vorjahr T€ 142) und Aufsichtsratsvergütung in Höhe von T€ 79 (Vorjahr T€ 79).

Unter dem **gezeichneten Kapital** ist das Stammkapital ausgewiesen. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Zinserträge** wurden vollständig im Inland erzielt und resultieren aus bei der Commerz Real AG angelegten Geldern.

Die **Provisionserträge** enthalten im Wesentlichen Einmalgebühren von € 4.034 (Vorjahr T€ 2.770) und laufende Erträge aus der Verwaltungsvergütung von T€ 1.977 (Vorjahr T€ 708).

Die **Provisionsaufwendungen** betreffen vor allem Vermittlungsprovisionen.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind im Wesentlichen die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 123 (Vorjahr T€ 123) enthalten. Für die Aufzinsung von gedeckten Altersversorgungsverpflichtungen sind T€ 364 (Vorjahr T€ 301) angefallen, die mit Erträgen aus dem Deckungsvermögen von T€ 448 (Vorjahr Verluste T€ 92) verrechnet wurden. Insgesamt ergab sich somit ein Ertrag von T€ 84 (Vorjahr Aufwand von T€ 393).

Die **anderen Verwaltungsaufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Geschäftsbesorgungsgebühr von T€ 5.107 (Vorjahr T€ 5.255), Marketingaufwendungen von T€ 407 (Vorjahr T€ 256) sowie Rechtsberatungs- und Beratungsaufwendungen von T€ 136 (Vorjahr T€ 253).

V. Sonstige Angaben

Aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Commerzbank AG, in dem die Honorare der Abschlussprüfer offengelegt werden, verzichten wir zulässigerweise auf einen gesonderten Ausweis der **Abschlussprüferhonorare** (§ 285 Nr. 17 HGB).

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen mit **nahestehenden Personen und Unternehmen**, über die gemäß § 285 Nr. 21 HGB zu berichten wäre, haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, die im Rahmen eines **Nachtragsberichtes** zu erläutern wären, sind nicht eingetreten.

Die durchschnittliche Zahl der **Mitarbeiter** (ohne Geschäftsführung) entwickelte sich wie folgt:

	2019		2018	
	Vollzeitkräfte	Mitarbeiter	Vollzeitkräfte	Mitarbeiter
Angestellte	39	41	41	42
- davon weiblich	11	12	10	11
- davon Teilzeitkräfte	2	4	2	3

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Andreas Muschter, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der Commerz Real AG

Johannes Anschott, Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG

Christian Horf

Head of Finance der Commerz Real AG

Prof. Dr. Christoph Johannes Schalast

Notar

Sandra Scholz

Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG

Dirk Schuster

Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen T€ 82 (Vorjahr T€ 79).

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Dirk Krupper (bis 8. Februar 2019)

Ehemaliger Geschäftsführer Bereich Produktentwicklung und Sales Management der CR KVG

Barkha Mehmedagic (ab 21. Mai 2019)

Geschäftsführerin Bereich Asset Financing / Treasury, Communication & Marketing Sales, Legal, Insurance, Human Resources, Data Protection und Anti Money Laundering der CR KVG

Marco Roscheda

Geschäftsführer Bereich Risk Management, Risk Controlling, Compliance, IT, Internal Audit, Valuation and Pricing und Delegated Functions der CR KVG

Heiko Szczodrowski

Geschäftsführer Bereich Portfoliomanagement, Asset Acquisition, Asset Management, Strategy, Business, Development, Finance und Regulatory Affairs der CR KVG

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 275 (Vorjahr T€ 353).



Im Übrigen werden die Geschäfte teilweise von der Commerz Real AG, Wiesbaden, entgeltlich besorgt.

Düsseldorf, den 18. März 2020

Geschäftsführung
Mehmedagic (Roscheda) (Szczydzowski)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternative Investmentsfonds
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
CFB	Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf
CIR	Cost-Income-Ratio
CIV GmbH	Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
CR AG	Commerz Real AG, Wiesbaden
CR KVG	Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft, Düsseldorf
CRFM	Commerz Real Fund Management Sàrl
EBT	Earnings before taxes
EZB	Europäische Zentralbank
HGB	Gesetz über das Handelsrecht (in der aktuell gültigen Fassung)
IFRS	International Financial Reporting Standards
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KPI	Key Performance Indicators
Sàrl	Société à responsabilité limitée
US	United States

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (CR KVG) ist als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Commerz Real AG (CR AG) Teil der Commerz Real Gruppe. Es besteht mit der CR AG einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Mit Erlaubnisbescheid vom 26. September 2017 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Zulassung der Gesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 28. Februar 2014 zusätzlich um die Verwaltung von offenen inländischen Publikums-AIF



(Alternative Investmentfonds) erweitert. Die Genehmigung umfasst daher die Verwaltung von geschlossenen und offenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF. Die Zulassung umfasst Immobilien, Infrastruktur, Erneuerbare Energien, Flugzeuge und Schiffe. Damit unterliegt die CR KVG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin.

Die CR KVG ist im Commerzbank Konzern der Partner für (semi-)professionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Retailkundenlösungen werden aktuell gemäß Geschäftsstrategie nur opportunistisch angeboten. Die Commerz Real Gruppe, die über die Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB) langjährige Expertise aufgebaut hat und über mehrere Assetklassen sehr gut aufgestellt ist, nutzt dieses Know-how weiter in der CR KVG, um im regulatorischen Umfeld Neugeschäft im Sinne des KAGB durchzuführen und weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten anbieten zu können.

Die CR AG gehört zur Commerzbank Gruppe. Zwischen der CR AG und der Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (CIV GmbH) besteht ein Beherrschungs- und ein Ergebnisabführungsvertrag. Die CIV GmbH ist wiederum über einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag an die Commerzbank AG angebunden.

Die Geschäftsführung der CR KVG leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung. Sie ist dabei an das Unternehmensinteresse und die geschäftspolitischen Grundsätze gebunden und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswertes verpflichtet. Sie führt die Geschäfte nach den Vorschriften der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftsordnung, des Geschäftsverteilungsplanes und arbeitet vertrauensvoll mit dem Aufsichtsrat der CR KVG zusammen.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht die Geschäftsführung bei der Leitung der CR KVG. Er führt seine Geschäfte nach den Vorschriften der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages der CR KVG und seiner Geschäftsordnung. Er arbeitet vertrauensvoll mit der Geschäftsführung zusammen.

2. Geschäftsverlauf der CR KVG

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung der relevanten Märkte 2019

Der Handelskonflikt zwischen den USA und China hat 2019 in der Weltwirtschaft deutliche Bremsspuren hinterlassen. China verzeichnete das schwächste Wirtschaftswachstum seit knapp 30 Jahren. Das Land litt dabei nicht nur unter höheren US-Zöllen und der Unsicherheit über den weiteren Verlauf des Handelskonflikts. Auch strukturelle Probleme wie die hohe Verschuldung der Unternehmen belasteten die Wirtschaft. Sie verhinderten, dass die von der chinesischen Regierung im Frühjahr ergriffenen Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur ihre volle Wirkung entfalteten.

Auch an der US-Wirtschaft ging der Handelskonflikt nicht spurlos vorüber. Angesichts der handelspolitischen Unsicherheit hielten sich die Unternehmen mit Investitionen merklich zurück. Zudem ließ der Impuls der Steuersenkungen 2018 spürbar nach. Trotzdem fiel das Wirtschaftswachstum vor dem Hintergrund des immer knapper werdenden Arbeitskräfteangebots mit 2,3 Prozent immer noch sehr ordentlich aus. Gleichwohl hat die US-Notenbank in der zweiten Jahreshälfte ihre Leitzinsen um insgesamt 75 Basispunkte gesenkt, um etwaigen Konjunkturrisiken vorzubeugen.

Im Euroraum hat das Wirtschaftswachstum im Verlauf von 2019 weiter nachgelassen. Für das Gesamtjahr 2019 reichte es gerade noch zu einem Plus von 1,2 Prozent. Die globale Nachfrageschwäche hat vor allem der Industrie schwer zugesetzt. Der Dienstleistungssektor zeigte sich dagegen erstaunlich robust. Dies dürfte vor allem der sehr expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verdanken sein. Denn von der hierdurch angefachten Binnennachfrage profitiert neben der Bauwirtschaft vor allem der Dienstleistungssektor. Mit der fortgesetzten Wachstumsverlangsamung ist auch der Rückgang der Arbeitslosigkeit weitgehend zum Stillstand gekommen. Mit 7,4 Prozent ist die Arbeitslosenquote aber inzwischen wieder fast so niedrig wie vor dem Ausbruch der Finanzmarktkrise 2008. Mit den knapper werdenden Arbeitskräften hat sich 2019 der Lohnauftrieb verstärkt, der sich langsam auch in einer leicht höheren unterliegenden Inflation widerspiegelt. Die Kernteuerungsrate – also die Vorjahresrate des Verbraucherpreisindex ohne die stark schwankenden Preise für Energie, Nahrungs- und Genussmittel – lag im Dezember 2019 bei 1,3 Prozent und damit 0,3 Prozentpunkte höher als Ende 2018.

Aus Sicht der EZB ist der Preisauftrieb aber immer noch viel zu schwach. Deshalb hat sie im September den Einlagensatz um 0,1 Prozentpunkte auf minus 0,5 Prozent gesenkt und kauft seit Dezember wieder monatlich netto Anleihen im Wert von 20 Milliarden Euro.

Die stark exportabhängige deutsche Wirtschaft litt in besonderem Maße unter der schwächeren Auslandsnachfrage. Hinzu kamen die Probleme in der Automobilindustrie. Mit geschätzt 0,6 Prozent fiel das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 deutlich schwächer aus als 2018 mit 1,5 Prozent. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit kam zum Stillstand.

2.2 Relevante Märkte

Die Investition in Sachwerte wird nach wie vor besonders von professionellen Investoren nachgefragt. Aufgrund der Heterogenität der Investitionsgüter, Anlagevehikel und Investorengruppen lässt sich kein ganzheitliches Bild des Marktes zeichnen. Im Segment der offenen Immobilien-Spezialfonds waren laut BVI-Investmentstatistik per 30. November 2019 101,1 Milliarden Euro (88,6 Milliarden Euro per 30. November 2018) investiert. Dies bedeutet erneut eine signifikante Steigerung. Auch für die sonstigen Sachwerte ist eine Steigerung der Nachfrage festzustellen.

2.3 Geschäftliche Entwicklung



1.&.& Markt für Anlageprodukte

Sachwerte sind für die Diversifikation eines Portfolios unverzichtbar. Sie zeichnen sich durch eine ausgeprägte Krisenresistenz und Inflationsschutzeffekte aus. Die CR KVG bietet ihren Kunden eine breite Palette sachwertbezogener Anlageprodukte.

Die CR KVG ist gemeinsam mit der Commerz Real Fund Management Sàrl (CRFM) als Spezialist für alle Anlageprodukte und Produktanbieter im Commerzbank Konzern und im Markt der Kapitalanlagen aktiv. Die wesentlichen Stärken der CR KVG liegen in der Strukturierung bedarfsgerechter Investmentlösungen und im Asset Management. Davon sollen insbesondere (semi-)professionelle Investoren im Rahmen von verschiedenen Anlagestrukturen mit einem erweiterten Assetspektrum profitieren können. Dazu gehören neben Immobilien vor allem Infrastrukturprojekte in den Zielsektoren Energieerzeugung, Netze sowie Transport und Mobility.

2.&.& Geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft

Sukzessive wurde die Produktlinie Commerz Real Institutional für

(semi-)professionelle Kunden aufgesetzt und im Berichtsjahr ausgebaut. Im aktuellen Marktumfeld werden Lösungen für Retailinvestoren nur noch opportunistisch angestrebt.

Die Anzahl der Produkte, die eingeworbenen Mittel (544,2 Millionen Euro, Vorjahr 275,7 Millionen Euro) und die Assets under Management (1.343,3 Millionen, Euro Vorjahr 605,5 Millionen Euro) konnten erneut deutlich gesteigert werden.

Folgende Produkte werden aktuell angeboten, bzw. sind in konkreter Planung:

- Commerz Real Institutional Hotel Fund (offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen)
- Commerz Real Institutional Smart Living Fund (offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen – Zielvolumen erhöht – weitere Commitments in Umsetzung)
- Commerz Real Institutional Renewable Energies (geschlossener Spezial-AIF)
- Commerz Real Institutional Smart Living Europe (offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen)
- Commerz Real Institutional Infrastructure Offshore Fund (geschlossener Spezial-AIF)

Das Portfolio- und Risikomanagement, sowie das Asset Management der Infrastruktur Vermögensgegenstände erfolgen direkt von Mitarbeitern der CR KVG. Die restlichen Dienstleistungen werden von der CR AG eingekauft, um Skaleneffekte für die Investoren zu generieren und aufsichtsrechtlich eine Einheitlichkeit der Risikosteuerung in der Commerz Real Gruppe sicherzustellen. Außerdem sind die Geschäftsführer für das Portfolio- und Risikomanagement bei der CR KVG angestellt.

Die Steuerung der CR KVG erfolgt im Wesentlichen anhand ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren, die auf Basis der internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) ermittelt werden. Bei der Beurteilung der bedeutendsten Leistungsindikatoren wurde sich im Wesentlichen an der regelmäßigen Berichterstattung an die Leitungsorgane und an die internen Analysen orientiert. Der Fokus richtet sich dabei auf die nachfolgend dargestellten **Key Performance Indicators (KPI)**.

Infolge der gesunkenen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft durch die CR AG, die sich im Verwaltungsaufwand niederschlagen, und geringerer Provisionsaufwendungen zur Erschließung der (semi-)professionellen Investoren, hat die CR KVG im Berichtsjahr wie erwartet ein verbessertes aber unverändert negatives **Ergebnis vor Steuern** auf Grundlage handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften (HGB) von 4,4 Millionen Euro (Vorjahr 6,0 Millionen Euro) erzielt. Die **Aufwandsquote bzw. die Cost-Income_Ratio (CIR)**, die für das Berichtsjahr deutlich geringer erwartet wurde, betrug demzufolge in 2019, wie in den Vorjahren, mehr als 100 Prozent.

Das HGB-Ergebnis der CR KVG geht über den Ergebnisabführungsvertrag in den Jahresabschluss der CR AG ein. Sowohl die CR KVG als auch die CR AG werden in den Konzernabschluss der Commerzbank AG einbezogen.

3. Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

3.1 Finanzlage

Die CR KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 2,0 Millionen Euro (Vorjahr 5,5 Millionen Euro). Während der bisherigen Vertragslaufzeit wurden alle Zahlungsverpflichtungen seitens der Geschäftspartner ordnungsgemäß erbracht. Die Liquiditätslage der CR KVG ist vor dem Hintergrund der Einbindung in den Commerz Real bzw. den Commerzbank Konzern geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3.2 Vermögenslage



Das Vermögen der CR KVG von 13,7 Millionen Euro (Vorjahr 12,1 Millionen Euro) besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der Gesellschafterin CR AG von 9,4 Millionen Euro (Vorjahr 9,1 Millionen Euro). Diese Forderungen resultieren einerseits aus dem Verlustausgleichsanspruch der CR KVG von 4,4 Millionen Euro (Vorjahr 6,0 Millionen Euro) aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages und andererseits aus der Anlage freier Liquidität bei der CR AG von 5,0 Millionen Euro (Vorjahr 3,0 Millionen Euro). Darüber hinaus bestehen Forderungen an Kunden in Höhe von 2,2 Millionen Euro, die im Wesentlichen aus einer Einlageverpflichtung für ein Sondervermögen resultieren. Weiterhin liegen 2,0 Millionen Euro (Vorjahr 5,5 Millionen Euro) liquide Mittel vor.

Die Refinanzierung der Gesellschaft erfolgt im Wesentlichen über das voll eingezahlte Stammkapital von 5,0 Millionen Euro (Vorjahr 5,0 Millionen Euro). Das Eigenkapital ist aufgrund der Verlustübernahme durch die CR AG unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten aus der an die Muttergesellschaft zu zahlenden Geschäftsbesorgungsgebühr von 5,1 Millionen Euro (Vorjahr 5,0 Millionen Euro).

3.3 Ertragslage

Die CR KVG weist im Berichtsjahr ein negatives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit vor Steuern (EBT) von 4,4 Millionen Euro aus (Vorjahr -6,0 Millionen Euro). Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres von -4,4 Millionen Euro (Vorjahr -6,0 Millionen Euro) wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages mit der CR AG von dieser übernommen.

Der Provisionsüberschuss beinhaltet Provisionserträge von insgesamt 6,0 Millionen Euro (Vorjahr 3,5 Millionen Euro) und entfällt im Wesentlichen auf Vergütungen von 1,4 Millionen Euro (Vorjahr 0,7 Millionen Euro) sowie Einmalgebühren für den Kauf von Sachwerten von 4,0 Millionen Euro (Vorjahr 2,8 Millionen Euro). Diesen Erträgen stehen Provisionsaufwendungen von 0,4 Millionen Euro (Vorjahr 0,3 Millionen Euro) insbesondere für Vermittlungsleistungen gegenüber.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen werden dominiert von der Geschäftsbesorgungsgebühr der CR AG von 5,1 Millionen Euro (Vorjahr 5,3 Millionen Euro) sowie den Marketingaufwendungen von 0,4 Millionen Euro (Vorjahr 0,3 Millionen Euro).

Im sonstigen betrieblichen Ergebnis sind im Wesentlichen die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten von 0,1 Millionen Euro enthalten sowie der Nettoertrag von 0,1 Millionen Euro aus den Pensionsverpflichtungen.

4. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages mit der CR AG nicht erkennbar.

Aufgrund der Einbindung in die Commerz Real Gruppe bildet die Gesamtrisikostategie der CR AG den inhaltlichen Orientierungsrahmen für die Risikostategie der CR KVG, soweit dies den Anlegerinteressen nicht entgegensteht. Die Ableitung der Risikostategie der CR KVG berücksichtigt damit alle wesentlichen Risiken der Gesellschaft und erfolgt unter Beachtung der übergeordneten Aussagen in der Gesamtrisikostategie der CR AG.

Die Risikostategie der CR KVG strebt die Sicherstellung der eigenständigen Risikotragfähigkeit der Gesellschaft an und hat zum Ziel, einen entsprechenden Beitrag zur Vermeidung des Eintretens eines (Kapital-)Notfalls auf Gruppenebene zu leisten. Für die Risikostategie zeichnet sich die Geschäftsführung verantwortlich.

Das Geschäftsmodell der CR KVG umfasst offene und geschlossene Publikums-AIF und offene sowie geschlossene Spezial-AIF als Produkte für Retail und (semi-) professionelle Investoren (institutionelle Investoren). Die CR KVG fungiert dabei als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Anlagevehikel (AIF). Die wesentlichen Risiken konzentrieren sich daher auf Reputationsrisiken sowie operationelle Risiken in Form von Haftungsansprüchen von Investoren wegen fehlerhafter Verwaltung der Investmentvermögen und aus fehlerhaften Anlageprospekten.

Geschäftsimmanent existiert für die CR KVG bzw. die Commerz Real Gruppe ein Risiko aus der Nicht-Platzierung von Anteilen an von der CR KVG initiierten Fonds (Nicht-Platzierungsrisiko) und zudem ein Risiko aus der Nicht-Einzahlung platzierter Kapitalanteile durch die jeweiligen Investoren (Nicht-Einzahlungsrisiko). Aufgrund § 149 Abs 2 KAGB i.V.m. § 93 Abs 7 KAGB besteht ein Haftungsanspruch des AIF gegenüber der CR KVG bezüglich der Einzahlung für die platzierten Anteile, sofern diese ganz oder teilweise nicht von den beigetretenen Anlegern erbracht werden.

Das unmittelbare Platzierungsrisiko ist für die CR KVG generell ausgeschlossen aufgrund einer ausreichenden Platzierungs- und Einzahlungsgarantie von einem anderen Unternehmen der Commerz Real Gruppe bzw. aufgrund vorliegender Zusagen institutioneller Investoren.

Die ebenfalls geschäftsimmanent existierenden Geschäftsrisiken hängen insbesondere vom verwalteten Vermögen ab, sind aufgrund des insgesamt eher langfristigen Anlagehorizonts der Investmentprodukte relativ zeitstabil und weisen eine hohe Risikoabsorptionsfähigkeit auf.

Außerhalb des operationellen Risikos (OpRisk) existieren per Stichtag 31. Dezember 2019 keine quantifizierbaren, wesentlichen Risiken für die CR KVG.

Das operationelle Risiko wird definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese Definition beinhaltet Rechtsrisiken. Reputations- und strategische Risiken sind in dieser Definition nicht enthalten. Der Value at Risk (VaR) für operationelle Risiken betrug zum Jahresultimo 0,37 Millionen Euro (Vorjahr 0,24 Millionen Euro). Der Anstieg des operationellen Risikos auf 0,37 Millionen Euro ist bedingt durch die turnusmäßige Neuberechnung auf Basis der durchschnittlichen Ist-Bruttoerträge der letzten drei Jahre sowie dem Anstieg des (im Operationellen Risiko enthaltenen) Berufshaftungsrisikos.

Im Geschäftsjahr 2019 war die Risikotragfähigkeit der CR KVG jederzeit gegeben. Es besteht eine Überdeckung der Risikobeiträge durch das Risikodeckungspotenzial in Höhe von 5,2 Millionen Euro (Vorjahr 6,6 Millionen Euro). Der Rückgang resultiert aus dem Rückgang der Risikodeckungsmasse.

In der CR KVG stehen insbesondere alle Aktivitäten im Rahmen der Portfolioverwaltung im Kern der OpRisk-Betrachtung. Fehler und Fahrlässigkeit sowie bewusstes und unbewusstes Fehlverhalten können zu Haftungsansprüchen seitens der Anleger/Investoren oder zur Notwendigkeit von Kulanzzahlungen zur Vorbeugung von Reputationsschäden führen.

Nach Übergang der Funktion des operativen Risikomanagements auf die Gesellschaft bleibt diese auch weiterhin in vollem Umfang in das Risikocontrolling System ihres Geschäftsbesorgers, der CR AG, einbezogen.

5. Prognosebericht, Chancen und Risiken

5.1 Planungsannahmen

3.&. & Gesamtwirtschaftliche Entwicklung der relevanten Märkte im Jahr 20 20

Die Weltwirtschaft wird wohl 2020 nur verhalten wachsen. Die positiven konjunkturellen Einflussfaktoren werden teilweise von bremsenden Faktoren neutralisiert. Auf der Habenseite steht eine lockere Geldpolitik, die in vielen Ländern die Konjunktur antreibt. Zudem zeichnet sich nach der Einigung auf ein erstes Teilabkommen zwischen den USA und China an der Handelsfront eine vorsichtige Annäherung ab. Die Deeskalation sollte die handelspolitische Unsicherheit 2020 etwas reduzieren, was für die Konjunktur verglichen mit 2019 positiv ist.

Doch die Unternehmen dürften grundsätzlich misstrauisch bleiben. Der Konflikt zwischen der etablierten Macht USA und der aufstrebenden Macht China lässt sich kaum lösen, sodass der Handelskonflikt nach den Präsidentschaftswahlen im November 2020 unabhängig vom Wahlausgang wieder eskalieren könnte. Denn auch die Demokraten unterstützen grundsätzlich die protektionistische Politik des amtierenden Präsidenten.

Darüber hinaus bleibt China ein Belastungsfaktor für die Weltwirtschaft. Das Land leidet nicht nur unter höheren US-Zöllen und der Unsicherheit, wie der Handelskonflikt langfristig weitergeht. Darüber hinaus sind vor allem die Staatsunternehmen sehr hoch verschuldet und müssen seit geraumer Zeit sparen. Aus der berechtigten Angst vor negativen Nebenwirkungen dürfte die chinesische Regierung ihr Konjunkturprogramm nicht wesentlich aufstocken, weshalb China auch 2020 als Konjunkturlokomotive für die Weltwirtschaft ausfallen dürfte.

In den USA wird sich der Aufschwung 2020 zwar fortsetzen. Aber auch hier dürfte das Wachstum mit 1,7 Prozent schwächer ausfallen als 2019. Zum einen stößt die vollbeschäftigte Wirtschaft immer stärker an Produktionsgrenzen.

Reales Bruttoinlandsprodukt Veränderung ggü. Vorjahr	2019	2020*	2021*
Deutschland	0,60%	0,80%	0,80%
Euroraum	1,20%	0,90%	1,10%
Mittel- und Osteuropa	1,80%	1,90%	2,00%
USA	2,30%	1,70%	1,80%

* Werte für die Jahre 2020 und 2021 jeweils Prognosen der Commerzbank AG.

Die Wirtschaft im Euroraum dürfte wegen der geringeren Abhängigkeit von der Außenwirtschaft 2020 mit 0,9 Prozent erneut stärker wachsen als die deutsche Wirtschaft. Kurzfristig für Erleichterung dürfte der geordnete Austritt Großbritanniens aus der EU Ende Januar sorgen. Doch die zukünftigen Beziehungen zwischen Großbritannien und der EU müssen erst noch verhandelt werden.

Das schwächere Wachstum in wichtigen Exportmärkten lässt für Deutschland 2020 nur eine unwesentliche Aufwärtsbewegung erwarten. Mit Blick auf die noch immer nach unten gerichteten Frühindikatoren dürfte die deutsche Wirtschaft auch in den ersten Monaten des neuen Jahres weitgehend stagnieren. Ab dem Frühjahr sollten sich dann wieder leicht positive Zuwachsraten einstellen. Für das Jahr 2020 dürfte das Plus 0,8 Prozent betragen.

Gegen ein Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession spricht die weiterhin robuste Inlandsnachfrage. Die höheren Lohnsteigerungen stärken die Kaufkraft der Arbeitnehmerhaushalte. Zudem dürfte die Beschäftigung trotz eines Arbeitsplatzabbaus in der Industrie weiter steigen. Beides spricht für eine weiterhin lebhaft Konsumnachfrage. Gleichzeitig schieben die niedrigen Zinsen die Investitionen weiter an.

5.2 Planungsannahmen der CR KVG

Die Erstellung der Mehrjahresplanung 2020–2023 erfolgte in enger Abstimmung mit der CR AG. Sie basiert auf einer dezidierten Bottom-Up-Planung, wurde durch die Geschäftsführung aufgestellt und am 10. Dezember 2019 mit dem Aufsichtsrat erörtert und unter Anpassungen von diesem verabschiedet.

Einen wesentlichen Werttreiber zur Erreichung des für 2020 geplanten operativen Ergebnisses vor Sondereffekten stellt das geplante Neugeschäft dar.



Ziel der CR KVG ist es, das Neugeschäft auszuweiten, um die angestrebten Ertrags- und Kostenziele zu erreichen. Die Strategie basiert auf dem Wachstum durch Neugeschäft im In- und Ausland.

Zu den Risikofaktoren, die bei ungünstigem Verlauf das prognostizierte Jahresergebnis der CR KVG in einem erheblichen, derzeit jedoch nicht quantifizierbaren Ausmaß, beeinträchtigen können, zählen im Wesentlichen die Preisentwicklung von Vermögenswerten und Turbulenzen an den Kapitalmärkten, die z. B. durch geopolitische Entwicklungen und/oder divergente internationale Zinsentwicklungen hervorgerufen werden können. Ein weiterer kritischer Erfolgsfaktor bleibt die zur Neugeschäftsausweitung erforderliche Beschaffung hochwertiger Sachwerte.

Chancen für das Geschäftsmodell der CR KVG ergeben sich nach wie vor aus der unverändert hohen Nachfrage nach Sachwerten durch Investoren, dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und aus der geplanten Ausweitung der Zusammenarbeit mit der Commerzbank AG.

5.3 Prognose der geschäftlichen Entwicklung der CR KVG

Im Jahr 2020 werden weiterhin Lösungen für (semi-)professionelle Kunden im Fokus stehen. Die Strukturierung von insbesondere offenen oder geschlossenen Investmentvermögen wird konsequent an den Kundenbedürfnissen ausgerichtet. Die Publikums-AIF werden opportunistisch angeboten, jedoch wird an dieser Stelle aktuell geprüft, ob ein Direktvertrieb oder ein Angebot über Vertriebspartner profitabler ist. Das Umfeld für Sachwerte bleibt auch im Jahr 2020 weiter herausfordernd. Die auf Sicht anhaltende Niedrigzinspolitik wird das Geschehen an den Märkten weiter bestimmen, bietet aber auch Chancen.

Im Bereich der Anlageprodukte gilt es, der unverändert hohen Nachfrage nach Sachwerten durch ((semi-)professionelle) Investoren, aber auch den gestiegenen Ansprüchen, sowohl der Investoren als auch aus regulatorischer Sicht, durch die CR KVG nachzukommen.

Auf Basis unserer Markteinschätzung in den jeweiligen Assetklassen verbunden mit den Rückkopplungen aus den Investorengesprächen sowie regulatorischen Entwicklungen wird die CR KVG konsequent Folgeprodukte generieren. Kritischer Erfolgsfaktor bleibt die Beschaffung hochwertiger Sachwerte. Daneben wird es wichtig sein, die vorhandene Expertise der CR KVG in Strukturierung und laufendem Management an die Investoren zu transportieren und weiter zu beweisen.

Die CR KVG rechnet damit, von der aktuellen Marktkonsolidierung als etablierter Anbieter mit hervorragendem Track Record zu profitieren und entsprechende Marktanteile zu sichern.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes sind keine Corona-bedingten wirtschaftlichen Folgen für die CR KVG festzustellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Investitionsverhalten der Investoren in 2020 schwächer ausfallen wird als in 2019, was die Provisionserträge der CR KVG belasten kann. Eine Quantifizierung dieser Auswirkungen ist gegenwärtig nicht möglich.

5.4 Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung

Kritischer Erfolgsfaktor für die geschäftliche Entwicklung der CR KVG bleibt auch 2020 die zur Neugeschäftsausweitung erforderliche Assetbeschaffung hochwertiger Sachwerte. Die Prognose basiert auf einem internen Planungsprozess, der laufend auf Basis aktueller Erkenntnisse fortgeführt wird. Gegenstand dieses Planungsprozesses ist neben dem operativen Ergebnis auch die Cost-Income-Ratio (CIR).

Unter der Voraussetzung, dass die Platzierung bzw. der Abruf der Eigenkapitalzusagen durch Asseterwerbe der Spezial-AIFs in 2020 wie geplant erfolgt, erwartet die CR KVG für den Prognosezeitraum 2020 ein besseres **Ergebnis vor Steuern** als 2019. Der Break-Even-Point wird im weiteren Planungsverlauf in 2021 erreicht. Daraus ergibt sich für 2020 plangemäß eine Aufwandsquote (CIR) von über 100 Prozent. Abgeleitet aus den Prognosen erwartet die CR KVG ein leicht negatives Ergebnis für das Jahr 2020.

Düsseldorf, den 18. März 2020

Geschäftsführung

Mehmedagic

Roscheda

Szczodrowski

Die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 und die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses erfolgten am 16.06.2020.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 25. März 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist, Wirtschaftsprüfer

Kruse, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und den Geschäftsordnungen obliegenden Aufgaben wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Die Geschäftsführung der Gesellschaft informierte den Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen vom 18. Juni und 10. Dezember 2019 über die Geschäftsentwicklung sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmenspolitik und -planung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des von ihr verwalteten geschlossenen Publikums-AIF CFB INVEST Flugzeuginvestment 1, der beiden geschlossenen Spezial-AIF Commerz Real Institutional Renewable Energies Fund und Commerz Real Institutional Infrastructure Offshore Fund I sowie der vier offenen Spezial-AIF-Immobilienfonds Commerz Real Institutional Smart Living Fund, Commerz Real Institutional Smart Living Europe Fund, Commerz Real Institutional Hotel Fund und Commerz Real Institutional Hotel Fund (Feeder). In diesen Sitzungen befasste er sich mit den Berichten der Geschäftsführung, insbesondere mit der Analyse der Geschäftsabschlüsse und dem Jahresabschluss 2018 der Gesellschaft und die der Fonds. Die Schwerpunkte bildeten dabei die Vermögens- und Ertragsentwicklung der Gesellschaft einerseits sowie die Entwicklung der Fonds andererseits, d.h. die Entwicklung des Asset Sourcings, der Ankäufe von Immobilien und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, des Platzierungsstands, der Liquidität und der Rendite der jeweiligen Fonds. Die Entwicklung der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Fonds wurden gemeinsam mit der Geschäftsführung erörtert. Gegenstand der Beratungen waren auch Pläne zur Initiierung weiterer Spezial-AIF. Der Aufsichtsrat behandelte zudem die Risikolage, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Planung, Compliance-Themen, das Risikomanagementsystem, das interne Kontrollsystem und die Berichte der Internen Revision. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren außerdem die Mehrjahresplanung 2020 – 2023 und der Plan-Ist-Abgleich 2019, die Suitability Guideline, die Angemessenheit der Ausgestaltung der Vergütungssysteme, die Identifikation der Risk Taker Funktionen für das Geschäftsjahr 2020, die Vergütungsleitlinien inklusive der Compensation- und Benefit-Policy für die Geschäftsführung sowie die Verlängerung der Geschäftsführer-Anstellungsverträge.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat wegen Eilbedürftigkeit fünf Beschlüsse im schriftlichen Verfahren. Im Februar und März 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vergütung der Geschäftsführungsmitglieder, er beschloss ein neues Vergütungsmodell und einen neuen Incentive Plan. Weiter setzte er die Zielerreichung und die variable Vergütung der Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2018 fest und beschloss die Zielvereinbarungen für die Mitglieder der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019. Im März bestellte der Aufsichtsrat



Frau Barkha Mehmedagic zum Mitglied der Geschäftsführung. Im Oktober genehmigte der Aufsichtsrat den Ankauf des Objekts Haardtring 15 in Darmstadt für Rechnung des Commerz Real Institutional Smart Living Fund. Im November stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf des Grundstücks Frankfurt School Campus II für Rechnung der beiden Immobilienfonds Commerz Real Institutional Smart Living Fund und Commerz Real Institutional Smart Living Europe Fund - vorbehaltlich der Eigenkapital-Plafongenehmigung durch die Commerz Real AG oder anderer Eigenkapitalzusagen - zu.

Der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende ließen sich kontinuierlich und unverzüglich über alle wichtigen Vorgänge in der Gesellschaft und der verwalteten Fonds einschließlich der Risikosituation unterrichten. Mit der Geschäftsführung führten sie regelmäßig Arbeitsgespräche im Interesse eines stetigen Informationsflusses und Meinungsaustauschs zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung.

Sitzungsteilnahme

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat im abgelaufenen Berichtsjahr an allen Sitzungen teilgenommen.

Interessenkonflikte

Aufsichtsratsmitglieder der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind gemäß § 7 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats verpflichtet, potentielle Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber den anderen Aufsichtsratsmitgliedern offenzulegen. Im Berichtszeitraum hat ein Aufsichtsratsmitglied einen Interessenkonflikt offengelegt und sich daher bei der Abstimmung über den Geschäftsvorgang der Stimme enthalten.

Jahresabschluss

Der gewählte Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt am Main, prüfte den Jahresabschluss und Lagebericht der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH einschließlich der Buchführung nach HGB für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 und versah ihn mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der heutigen Sitzung die Jahresabschlussunterlagen, den Lagebericht und den Bericht des Abschlussprüfers. Der Aufsichtsrat nahm den ergänzenden Bericht des Abschlussprüfers in der heutigen Sitzung des Aufsichtsrats entgegen und erörterte mit ihm die Prüfungsfeststellungen und das Prüfungsergebnis, das der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis nahm. Nach sorgfältiger Prüfung billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss samt Lagebericht, der damit festgestellt ist. Der Aufsichtsrat verabschiedete die Beschlussvorschläge für die Gesellschafterversammlung und beantragt der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Ferner hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Gesellschafterversammlung die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt am Main als Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 vorzuschlagen sowie für folgende Sondervermögen: Commerz Real Institutional Smart Living Fund für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2020, Commerz Real Institutional Smart Living Europe Fund für das Geschäftsjahr zum 30. September 2020, Commerz Real Institutional Hotel Fund und Commerz Real Institutional Hotel Fund (A) für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2020.

Veränderungen in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat

Ausgeschieden aus der Geschäftsführung ist zum 8. Februar 2019 Herr Dr. Dirk Krupper. Zum Mitglied der Geschäftsführung mit Wirkung zum 21. Mai 2019 wurde Frau Barkha Mehmedagic bestellt.

Dem ausgeschiedenen Mitglied der Geschäftsführung Herrn Dr. Dirk Krupper danken wir für sein Engagement und seinen persönlichen Einsatz für die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Wiesbaden, 16. Juni 2020

Für den Aufsichtsrat

Johannes Anschott, Vorsitzender des Aufsichtsrats