Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Fondsmanagement AG Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	25.11.2015

ZBI Fondsmanagement AG

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

bestehend aus Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

2. Ziele und Geschäftsstrategie

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf und Lage

3. Leistungsindikatoren

C. Abhängigkeitsbericht

D. Nachtragsbericht

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

2. Risikobericht

3. Chancenbericht

4. Ausblick

F. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

A. Bilanz zum 31.12.2014

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Erläuterungen zur Bilanz

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4. Sonstige Angaben

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ist die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend auch kurz „Gesellschaft" genannt) auf die kollektive Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF") mit dem Anlagenschwerpunkt Wohnimmobilien sowie deren Konzeption spezialisiert. Daneben bietet die Gesellschaft immobilien- und fondsbezogene Dienstleistungen für Dritte an.

Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) mit Bescheid vom 10.10.2014 erteilt und umfasst geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger (Publikumsfonds) und professionelle und semi-professionelle Anleger (Spezialfonds) im Inland.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit als Verwaltungsgesellschaft übernimmt bzw. koordiniert die Gesellschaft neben der Anlegerverwaltung alle Aufgaben betreffend den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Verwertung der Anlageobjekte. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren steuert und überwacht sie die wesentlichen Risiken für die verwalteten Fondsgesellschaften.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen der ZBI Gruppe, welche seit dem Jahr 2002 geschlossene Wohnimmobilienfonds konzipiert und verwaltet.

2. Ziele und Geschäftsstrategie

Die Unternehmensstrategie ist primär auf eine nachhaltige Gewinnerzielung durch die Konzeption und Verwaltung von für Anleger attraktiven Immobilienfonds mit Fokus auf die Nutzungsklasse Wohnen ausgerichtet und basiert im Kern damit auf der Generierung von laufenden Einnahmen in Form von Vergütungen für die Geschäftsbesorgung der AIF im Interesse der Anleger und Gebühren für die Konzeption von AIF. Ergänzend sollen auch Einnahmen aus immobilienbezogenen Dienstleistungen für Dritte erwirtschaftet werden.

Zum 31.12.2014 verwaltete die Gesellschaft fünf geschlossene Publikums-AIF mit Immobilieninvestments zu Markwerten in Höhe von rd. 376 Mio. Euro. Auch zukünftig wird sich die Gesellschaft aufgrund der langjährigen Expertise der ZBI Gruppe in diesem Marktsegment auf AIF der Anlagenklasse Wohnimmobilien konzentrieren. Im Rahmen der Anfang 2015 festgelegten mittelfristigen Geschäftsstrategie ist geplant, bis zum Ablauf des Jahres 2016 zwei weitere geschlossene Publikums-AIF sowie – vorbehaltlich der beantragten erweiterten Zulassung durch die BaFin - erstmals auch einen offenen Spezial-AIF aufzulegen und ab 2017 in gleichlaufender Frequenz jährlich jeweils zwei geschlossene Publikums-AIF und einen offenen Spezial-AIF am Markt zu platzieren.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2014 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,6 % gegenüber 0,4 % im Jahr davor, eine niedrige Inflationsrate von 0,9 % im Jahresdurchschnitt und eine stabile Beschäftigungslage mit einer leicht auf 6,7 % gesunkenen Arbeitslosenquote.

Die gute Beschäftigungslage und die niedrige Inflationsrate führten erstmals seit Jahren wieder zu spürbar steigenden Reallöhnen und sorgten damit für eine positives Konsumklima, das sich zum wesentlichen Faktor für den konjunkturellen Aufschwung entwickelte.

b) Markt für Wohnimmobilien

Auf den Markt für Wohnimmobilien wurde im Jahr 2014 nach Berechnungen der Maklerfirma BNP Real Estate Transaktionen von größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) im Wert von 12,7 Mrd. Euro realisiert. Damit verringerte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Rekordjahr 2013 zwar um 13,6 %, im langfristigen Vergleich stellt es aber immer noch ein hohes Niveau dar.

Bei den Preisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fort. Der beide Faktoren umfassende Bulwiengesa Immobilienindex 2014 für 125 Städte in Deutschland stieg um 5,1 % und erreichte damit den höchsten Jahreswert seit 20 Jahren.

Die hohe Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen im Umfeld historisch niedriger Zinsen ließen dabei die Kaufpreise schneller steigen als die Wohnungsmieten. Letztere erhöhten sich nach den Angaben von Bulwiengesa für Neubauwohnungen um durchschnittlich 3,2 % und für Bestandswohnungen um durchschnittlich 3,0 %. Dabei verzeichneten fast alle in den Index einbezogenen Standorte über der allgemeinen Inflation liegende Steigerungsraten; die höchsten waren aufgrund des knappen Wohnungsangebots wiederum in den Metropolstädten festzustellen, wobei hier insbesondere Berlin hervorzuheben ist.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Insgesamt kann die Gesellschaft auf einen plangemäßen Verlauf des Geschäftsjahres 2014 zurückblicken. Die mit der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB verbundenen notwendigen Umstrukturierungen, die unter anderem die Übernahme und Integration der notwendigen Mitarbeiter von anderen Dienstleistungsgesellschaften der ZBI Gruppe mit Wirkung vom 01.01.2014 umfassten, wurden erfolgreich abgeschlossen, die Bestandsfonds ZBI Professional 6 und 7 erfolgreich in die Teil-Regulierung überführt, der ZBI Professional 8 als erster voll regulierter Fonds strukturell den gesetzlichen Vorschriften angepasst und mit dem ZBI Professional 9 und dem ZBI Regio 1 zwei weitere geschlossene Publikums-AIF konzipiert und im November 2014 bzw.

Januar 2015 in den Vertrieb gebracht.

Auch die Entwicklung der verwalteten Fonds entsprach im Wesentlichen den Erwartungen. Eine Ausnahme bildet der ZBI Professional 6, bei dem die Auszahlung an die Anleger im Jahr 2015 nicht wie geplant von derzeit 5 % auf 6 % der Einlage angehoben werden soll. Zudem konnte der ZBI Regio 1 erst mit Verspätung in den Vertrieb gebracht werden.

Der insgesamt positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider. Wegen der Neustrukturierung der Gesellschaft wird bei den nachfolgenden Erläuterungen zu Lage der Gesellschaft auf eine vergleichende Darstellung zum Vorjahr verzichtet.

a) Ertragslage

Im ihrem ersten Geschäftsjahr als Kapitalverwaltungsgesellschaft für regulierte Immobilienfonds erzielte die Gesellschaft bei Erlösen aus Management- und Konzeptionsvergütungen sowie sonstigen Dienstleistungen von 2.058 Tsd. Euro einen Jahresüberschuss von 189 Tsd. Euro. Aufgrund von periodenfremden Erträgen liegen Erlöse und Ergebnis damit über den vorgegebenen Planzahlen.

Aus den mit den verwalteten Immobilienfonds abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen wurden Managementgebühren von 1.414 Tsd. Euro generiert. Weitere Erlöse resultierten mit 336 Tsd. Euro aus der Erbringung von Dienstleistungen für den An- und Verkauf von Fondsimmobilien, mit 246 Tsd. Euro aus der Übernahme des Asset-Managements für ein Sondervermögen und mit 62 Tsd. Euro aus Gebühren für die Konzeption des ZBI Professional 9.

Neben diesen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Provisionserträge ausgewiesenen Erlösen ergaben sich sonstige betriebliche Erträge von 330 Tsd. Euro insbesondere aus der Weiterbelastung von Sach- und Personalkosten an Dienstleistungsgesellschaften der ZBI Gruppe.

Die Aufwandsseite wird durch Personal- und andere Verwaltungsaufwendungen von 1.969 Tsd. Euro sowie Kosten für die ausgelagerten Funktionen Interne Revision, IT-Sicherheit, Datenschutz und Geldwäschebeauftragter von 105 Tsd. Euro (Provisionsaufwendungen) bestimmt.

Bezogen auf die Provisions- und sonstigen Erträge ergibt sich hieraus eine operative Kostenquote von 87 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Geschäftsjahr 2014 in erheblichem Umfang Beratungskosten im Zusammenhang mit der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB angefallen sind.

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum 31.12.2014 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 798 Tsd. Euro und damit rd. 54 % der Bilanzsumme von 1.465 Tsd. Euro. Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Eigenkapitalbasis durch eine im Februar beschlossene Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 200 Tsd. Euro auf 600 Tsd. Euro sowie den Jahresüberschuss von 189 Tsd. Euro um 389 Tsd. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz sind mit 800 Tsd. Euro die Guthaben bei Kreditinstituten größter Einzelposten. Weitere wesentliche Aktivposten sind kurzfristig fällige Forderungen gegen verwaltete Immobilienfonds aus Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsvergütungen von 321 Tsd. Euro und gegen verschiedene Unternehmen der ZBI Gruppe aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen von 282Tsd. Euro.

In die betriebliche Infrastruktur, insbesondere die EDV und Büroausstattung, wurden im Geschäftsjahr 61 Tsd. Euro investiert. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das betriebliche Anlagevermögen nach planmäßigen Abschreibungen von 36 Tsd. Euro auf 58 Tsd. Euro.

Für ungewisse Verpflichtungen wurden 107 Tsd. Euro zurückgestellt. Diese betreffen insbesondere den Personalbereich sowie Jahresabschluss- und Aufbewahrungskosten. Daneben waren Steuerrückstellungen für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 in Höhe von 92 Tsd. Euro zu bilden.

Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag aus bezogenen Dienstleistungen in Höhe von 216 Tsd. Euro, aus der Umsatzsteuer in Höhe von 66 Tsd. Euro, aus einem bis 31.12.2015 befristeten, von der Gesellschaft jederzeit rückzahlbaren Gesellschafterdarlehen in Höhe von 54 Tsd. Euro und verschiedenen sonstigen kurzfristigen Posten in Höhe von 41 Tsd. Euro. Außerdem waren von Fondszeichnern zum Jahresende Gesellschaftereinlagen in Höhe von 91 Tsd. Euro irrtümlicherweise, anstelle auf das Treuhandkonto, auf das Bankkonto der Gesellschaft eingezahlt. Die Auskehrung an die Fonds erfolgte im Januar 2015.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf

800 Tsd. Euro und übersteigen damit - auch nach Abzug der Einzahlungen von Fondsanlegern - die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel deutlich. Es bestehen keine nicht ausgenutzten Kreditlinien.

3. Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Vergütungen für die Fondskonzeption und -verwaltung und des Ergebnisses vor Steuern im Vergleich zu den Planungsdaten gemessen. Die Einnahmen daraus knüpfen an wesentlichen Erfolgsfaktoren des Fondsgeschäfts wie die Höhe des Fondskapitals oder des Nettoinventarwertes des Investmentvermögen an und sind damit für die Gesellschaft ein entscheidender Leistungsindikator, während das Ergebnis vor Steuern für die Geschäftsleitung

wichtiger Maßstab für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Ressourcen ist.

C. Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach § 312 AktG vorgeschriebenen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) mit der folgenden Erklärung nach § 312 Abs. 3 AktG vorgelegt:

„Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Nach § 312 AktG berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen."

D. Nachtragsbericht

Ende Januar 2015 ist der ZBI Regio 1 in den Vertrieb gestartet, nachdem am 19.12.2014 die BaFin die Genehmigung hierzu erteilt hatte. Der Fonds ist mit einer Eigenkapitalausstattung in Höhe von bis zu 50 Mio. Euro geplant.

Am 10.03.2015 hat die Gesellschaft bei der BaFin einen Antrag zur Erweiterung der bestehenden Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft auf offene Spezial-AIF und EU-AIF gestellt und den beabsichtigten Vertrieb des ersten Spezial-AIF angezeigt, der im 2. Halbjahr 2015 starten soll.

Weiterhin wurde im Mai 2015 ein weiterer Asset-Managementvertrag für die Verwaltung eines Sondervermögens abgeschlossen.

Darüber haben sich bei der Gesellschaft nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, über die zu berichten wäre.

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach Überwindung einer im letzten Quartal 2014 aufgetretenen Wachstumsdelle gehen die jüngsten Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland wieder von einem spürbaren Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 aus. So rechnen Bundesregierung und Sachverständigenrat mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 % in 2015 und einer Fortsetzung der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und bei den Einkommen sowie einer weiter niedrigen Inflationsrate. Übereinstimmend werden insbesondere das anhaltend positive Konsumklima sowie stärkere Exporte aufgrund des schwachen Euro als Haupttreiber der Entwicklung gesehen.

Auf dem Markt für Wohnimmobilien wird für das Jahr 2015 allgemein eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen und Mieten erwartet, wenn auch auf niedrigerem Niveau als im Jahr 2014. Von diesem Trend sollen wiederum vor allem die wirtschaftsstarken Großstädte und Metropolen aber auch attraktive Städte mittlerer Größe betroffen sein.

b) Entwicklung der verwalteten Immobilienfonds

Der ZBI Professional 6 bedarf angesichts knapper Liquidität und managementintensiver Portfolien in Kronach und Duisburg der besonderen Aufmerksamkeit des Portfoliomanagements und soll perspektivisch nach Ablauf der Regellaufzeit im Jahr 2017 liquidiert werden. Für das Jahr 2015 soll die Auszahlung an die Anleger deshalb nicht von derzeit 5 %. auf den prospektierten Prozentsatz von 6 %. angehoben werden.

Der ZBI Professional 7 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. In 2014 erfolgten im Zuge der Handelstätigkeit An- und Verkäufe von Immobilien sowie Reinvestitionen. Das per Jahresende verbliebene Restinvestitionsvolumen in Höhe von 2,6 Mio. Euro war Anfang 2015 wieder in Immobilien investiert.

Beim ZBI Professional 8 ist es nach erfolgreicher Beendigung der Emissionsphase zum 30.06.2014 vorrangige Aufgabe des Managements, die eingeworbenen Investorengelder zügig für Investitionsobjekte abzurufen und einen optimalen Objektmix in den Handels- und Bestandsportfolien des Fonds aufzubauen.

Für den – nach erteilter Genehmigung durch die BaFin vom 10.10.2014 - am 05.11.2014 in den Vertrieb gestarteten ZBI Professional 9 erwartet die Geschäftsleitung eine hohe Anlegernachfrage, auch insbesondere durch Wiederanleger aus dem nicht von der Gesellschaft verwalteten, sich derzeit in Abwicklung befindlichen ZBI Professional 4. Angesichts der Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt besteht die Herausforderung darin, zügig geeignete Assets für den Fonds zu finden.

Der mit gut neun Monaten Verspätung Ende Januar 2015 in den Vertrieb gestartete ZBI Regio 1, soll mit seiner regionalen Ausrichtung und seinem Konzept als vermögensverwaltender Fonds neue Kundenkreise ansprechen und erstmals mit Unterstützung von Sparkassen vertrieben werden. Das Portfolio wird die Rendite- und Ausschüttungserwartungen der Investoren mit dem sicherheitsorientierten Investmentstil für das Produkt in Einklang zu bringen haben, um den anspruchsvollen Sparkassen-Klientel nachhaltig entsprechen zu können.

c) Neue Produkte

Die Auflage neuer Publikumsfonds soll im Interesse eines homogenen Wachstums auf zwei Produkte im Jahr begrenzt sein. Dementsprechend ist die Gesellschaft intensiv mit Produktideen befasst, die auch Nischenprodukte umfassen kann, und wird eine

intensive Due Diligence (insbesondere auch hinsichtlich des Investoreninteresses) durchführen, wenn sich ein erfolgsversprechendes Produkt abzeichnet. Sie wird jedoch auch auf direktem Investorenwunsch gesonderte Spezial-AIF konzipieren und zur Zulassung bringen. Im Vorfeld zu einer Produktauflage ist durch geeignete Maßnahmen die Verfügbarkeit der zusätzlich erforderlichen Personal- und Beratungskapazitäten sicherzustellen.

Im Bereich der geschlossenen Fonds werden neben den beiden in den Vertrieb gegangenen geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 9 und ZBI Regio 1 für das Jahr 2015 keine neuen Publikumsfonds mehr geplant, da hier das Augenmerk darauf gerichtet sein muss, die bestehenden Emissionen zu platzieren und die eingeworbenen Anlegergelder zu investieren.

Mit dem ZBI Institutional 1 soll in 2015 – einen positiven Bescheid der BaFin zur beantragten Erlaubniserweiterung vorausgesetzt – jedoch erstmalig auch das neue Geschäftsfeld der offenen Spezialfonds für institutionelle Anleger beschritten werden.

d) Voraussichtliche Erlös- und Ergebnisentwicklung 2015

Insgesamt sollen nach den Planungen durch die neuen Fonds die Erlöse insbesondere aus Konzeptionsgebühren aber auch aus Fondsmanagementgebühren gegenüber dem Jahr 2014 deutlich auf rd. 7,1 Mio. Euro steigen und sich auch das Ergebnis vor Steuern spürbar auf rd. 1,8 Mio. Euro verbessern.

2. Risikobericht

a) Risikomanagementsystem

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ZBI Fondsmanagement AG zur Einrichtung und Unterhaltung eines den Anforderungen des § 29 KAGB entsprechenden Risikomanagementsystems verpflichtet. Die Anforderungen des § 29 KAGB decken auch die Vorschrift des § 91 Abs. 2 AktG ab, nach welcher der Vorstand einer Aktiengesellschaft geeignete Maßnahmen zu treffen und insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten hat, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Aktiengesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden. Die ZBI Fondsmanagement AG hat ein diesen Vorschriften entsprechendes Risikocontrolling- und -managementsystem implementiert, das sowohl die Risiken der Gesellschaft selbst als auch die Risiken der verwalteten Investmentvermögen umfasst.

Vor Aufnahme der Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft in mehreren Workshops mit der optegra GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft eine Risikobestandsliste erarbeitet. Diese Risikobestandsliste dient als Grundlage des Risikomanagementsystems. Weiterhin wurde in der Geschäfts- und Risikostrategie das grundsätzliche Verständnis der Geschäftsleitung im Umgang mit Risiken niedergelegt. Die aktiv praktizierten Risikomanagementelemente wurden mit Hilfe eines intern entwickelten, Excel-basierten Tools zu einem einheitlichen Risikomanagement zusammengeführt, welches die Gesellschaft in die Lage versetzen soll, neue Risiken zu erkennen (Risikoidentifikation), Frühwarnindikatoren zu identifizieren, zu überwachen und auszuwerten, ein entsprechendes Risikoreporting an Vorstand und Aufsichtsrat zu erstellen, risikorelevante Entscheidungen des Vorstandes umzusetzen (Risikosteuerung), sowie die erfolgte Umsetzung und den Umsetzungserfolg seinerseits zu überwachen und erneut über die Risiken zu berichten.

Das Risikomanagementsystem der ZBI Fondsmanagement AG wird jährlich durch die Interne Revision überprüft. Im Rahmen der Überprüfung identifizierte Optimierungsmaßnahmen werden auf Basis der Entscheidung der Geschäftsleitung umgesetzt.

b) Wesentliche Risiken

Als wesentliche Risiken sind diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig zu beeinträchtigen.

Für den Unternehmenserfolg einer Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidend ist die wirtschaftliche Entwicklung der verwalteten Investmentvermögen. Deshalb werden nachfolgend auch die wesentlichen Risiken der verwalteten Immobilienfonds dargestellt.

Marktbezogene Risiken

Auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen Marktrisiken insbesondere darin, dass Immobilienfonds nicht in geplantem Umfang platziert werden können, weil etwa die Immobilie als Anlageklasse an Anreiz verliert oder die Fonds-Konzeption für potentielle Kapitalanleger nicht attraktiv genug ist.

Auf Ebene der verwalteten Investmentvermögen besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung oder nachteilige soziodemographische Entwicklungen zu einer reduzierten Mieternachfrage, stagnierenden oder rückläufigen Mieten und Mietausfällen führen können. Zudem besteht das Risiko, dass, z.B. infolge einer Angebotsverknappung, keine geeigneten Immobilien akquiriert oder dass umgekehrt das Kaufinteresse an Immobilien zurückgeht und geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können.

Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen im Fondsgeschäft geht die Geschäftsleitung davon aus, negative Entwicklungstendenzen am Immobilienmarkt frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können.

Risiken aus dem Immobilienportfolio

Die Risiken aus dem Immobilienportfolio umfassen objektbezogenen und standortbezogenen Risiken.

Objektbezogene Risiken können vor allem aus beim Objektankauf nicht erkannten Altlasten und Bauschäden, nachträglich erhobenen Erschließungsbeiträgen, behördlichen Auflagen z.B. im Bereich Denkmalschutz, Instandhaltungsversäumnissen, unzureichenden Brandschutz, Vandalismus, das Abwohnen der Objekte durch Mieter und Ineffizienzen bei der Objektbewirtschaftung und

Mängelbeseitigung resultieren.

Bei den standortbezogenen Risiken handelt es sich zum einen um für den Standort negative soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungs- und Migrationsprozesse und zum anderen um nachteilige Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimage, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebots.

Nicht zuletzt ist bei der Betrachtung des Standortrisikos auch das Portfoliorisiko in Bezug auf mögliche Risikokonzentrationen zu beachten. Häufen sich die Investitionen an attraktiven Standorten, ergeben sich daraus Risiken im Falle einer negativen Marktentwicklung an diesen Standorten.

Werden die genannten Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt, kann dies zu überhöhten Ankaufspreisen, nicht geplanten Kosten, steigende Leerständen und Mietausfällen und Wertminderungen der Immobilien und damit zu niedrigeren Renditen und Kapitalrückflüssen an die Fondsanleger führen.

Um diesen Gefahren entgegen zu steuern, beginnt der Risikocontrolling- und -managementprozess der ZBI Fondsmanagement AG bereits bei einem geplanten Objekterwerb mit einer umfassenden Due Diligence, in deren Rahmen umfassende Informationen zu allen genannten Risikoaspekten gesammelt und in Bezug auf die Kaufentscheidung bewertet werden. In diesem Zusammenhang wird die Expertise verschiedener Dienstleister genutzt, um die Entscheidung auf Basis eines objektiven Sachstands ableiten zu können. Zudem achtet die ZBI Fondsmanagement AG auch bei der Standortauswahl auf eine ausreichende Risikodiversifikation.

Die laufende Bewirtschaftung der Objekte erfolgt durch ein erfahrenes und aktives Property Management. Auch hier werden jeweils Experten mit langjähriger Erfahrung eingesetzt, die eine erfolgreiche Bestandshaltung sicherstellen können. Die eingesetzten Dienstleister werden sorgfältig in Form einer umfassenden Risikoanalyse ausgewählt und laufend im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit überwacht.

Gleichzeitig überwacht das Risikomanagement die weitere Risikoentwicklung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Portfoliomanagement. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen im Portfoliomanagement geben regelmäßig eine Risikobewertung für die wesentlichen Risiken ab, die im Risikomanagement analysiert und regelmäßig an die Geschäftsleitung berichtet werden. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen abgeleitet und durch die Geschäftsleitung entschieden.

Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken

Das Kontrahenten- und Adressenausfallrisiko besteht im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen.

Im Einzelnen bestehen bei der ZBI Fondsmanagement AG bzw. den verwalteten Investmentvermögen derartige Risiken in Bezug auf Verkäufer bzw. Käufer von Immobilienobjekten sowie bei Mietern und externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienbewirtschaftung oder im Beratungsbereich.

Zur Messung, Steuerung und Minimierung des Kontrahenten- und Adressenausfallrisiken in Bezug auf die relevanten Vertragspartner führt die ZBI Fondsmanagement AG eine umfassende Risikoanalyse zu Beginn einer Geschäftsbeziehung sowie eine laufende nachfolgende Risikoüberwachung durch.

In Bezug auf Mieter ist die Fokussierung der verwalteten Immobilienfonds auf Wohnimmobilien, mit einem in der Regel nur geringen Anteil von zudem meist nur kleinflächigen Gewerbemietern, das Ausfallrisiko durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Im Übrigen begegnet die ZBI Fondsmanagement AG dem Adressenausfallrisiko aus der Vermietung durch ein aktives, ganzheitliches und professionelles Property Management.

Fremdfinanzierungsrisiken

Fremdfinanzierungsrisiken können in erster Linie auf Ebene der verwalteten Investmentvermögen entstehen. Zu beachten sind hier insbesondere das Aufnahme- und Prolongationsrisiko sowie das Zinsänderungsrisiko. Das Aufnahme- und Prolongationsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das geplante Fremdkapital nicht oder nicht in voller Höhe und termingerecht beschafft werden können und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Durch das Zinsänderungsrisiko können sich insbesondere Effekte auf die Ertragslage der Immobilienfonds ergeben.

Zur Begrenzung der Risiken in diesem Bereich wird rechtzeitig vor Objektankauf Kontakt zu potentiellen Bankenpartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Bankenpartner und die Marktgerechtigkeit der Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko werden im Bedarfsfall Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko als ein weiteres potenziell als wesentlich identifiziertes Risiko beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird. Konkrete Liquiditätsrisiken können sowohl auf Ebene der ZBI Fondsmanagement AG als auch der verwalteten Investmentvermögen durch Abweichungen des tatsächlichen Liquiditätsbedarfs im Geschäftsverlauf von der Liquiditätsplanung entstehen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken wurde für die ZBI Fondsmanagement AG und die verwaltenden Immobilienfonds ein umfassendes

Liquiditätsmanagementsystem implementiert das sicherstellt, dass allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen werden kann.

Personalwirtschaftliche Risiken

Ein entscheidender Faktor für den Geschäftserfolg eines jeden Unternehmens, insbesondere auch eines im Dienstleistungsbereich tätigen Unternehmens, sind seine Mitarbeiter. Hier besteht das Risiko darin, dass qualifizierte Mitarbeiter nicht gehalten werden können. Diesem Risiko wird durch die Schaffung eines motivierenden Arbeitsumfelds und einer marktgerechten Vergütung entgegnet.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren. In Bezug auf das Investmentvermögen können operationelle Risiken auch aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat die ZBI Fondsmanagement AG neben der übergeordneten Risikomessung und -überwachung in Form der Risikodatenbank zusätzlich eine separate Schadensfallerfassung implementiert. Sämtliche operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern an den Risikomanager zu melden und nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen zu analysieren. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, hat die ZBI Fondsmanagement AG gemäß den Vorgaben der Investment MaRisk eine separate Compliance-Funktion implementiert. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

Aufsichtsrechtliche Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt der Regulierung durch das Kapitalanlagegesetzbuch, die Vorgaben enthält u.a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Liquiditätsmanagement, Organisation und Transparenz. Insbesondere weil die Regulierung geschlossener Fonds erstmals erfolgte und erst kurze Zeit in Kraft ist, bestehen in verschiedenen Bereichen der Umsetzung noch zahlreiche Unklarheiten. Auch können sich die Ansichten der Verwaltung zur Umsetzung der Vorgaben im Zeitablauf ändern. Dies kann zu höheren Umsetzungskosten führen als bisher erwartet und damit die Renditen sowohl der ZBI Fondsmanagement AG als auch der verwalteten Investmentvermögen schmälern.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaft die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wieder entzogen wird, weil sie nach Ansicht der Aufsichtsbehörden die Vorgaben und Auflagen nicht erfüllt bzw. dagegen verstößt. Diesem Risiko trägt die Gesellschaft durch ausreichende personelle Kapazitäten, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, die eingerichtete Compliance-Funktion und im Bedarfsfall durch die Hinzuziehung externer Spezialisten Rechnung.

c) Risikobewertung

Hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen werden von der Geschäftsleitung insbesondere die Marktrisiken, das unter den Fremdfinanzierungsrisiken genannte Prolongationsrisiko und die aufsichtsrechtlichen Risiken als gravierend, hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gegenwärtig aber als gering eingeschätzt. Bei den übrigen Risiken geht die Geschäftsleitung bezüglich der Auswirkungen als auch bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit von einem geringen bis maximal mittleren Risiko aus.

Insgesamt ist demnach aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zu erwarten.

3. Chancenbericht

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Mit der Kompetenz der ZBI Gruppe und durch die Diversifikation in weitere Anlagevehikel, wie den offenen Spezial-AIF und den EU-AIF, sieht die Geschäftsleitung der ZBI Fondsmanagement AG neben ihrem angestammten Geschäftsfeld, dem geschlossenen Publikumsfonds, gute Chancen weiter zu wachsen und ihren Marktanteil zu erhöhen.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet die Gesellschaft unter Berücksichtigung der vorgenannten Chancen und Risiken eine positive Geschäftsentwicklung. Die Geschäftsentwicklung in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2015 bestätigt diese Erwartung.

F. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Für ihre eigene Geschäftstätigkeit setzt die Gesellschaft keine Finanzinstrumente ein. Bei den verwalteten Fonds werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei Bedarf Zinsswaps eingesetzt. Zum 31.12.2014 war hiervon nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht.

Erlangen, den 28. Mai 2015

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

A. Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

		31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	Anhang	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig			799.749,61	439.957,15
2. Forderungen an Kunden	(1)		321.318,40	129.818,72
3. Immaterielle Anlagewerte	(2)			
a) Lizenzen für EDV-Software			29.319,00	23.693,00
4. Sachanlagen	(2)		28.971,00	8.924,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(3)		285.698.45	10.073,35
6. Rechnungsabgrenzungsposten	(4)		0,00	34.420,00
Summe der Aktiva			1.465.056,46	646.886,22

Passivseite

	Anhang	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
		Euro	Euro	Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	(5)		468.142,25	228.050,17
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	(6)	91.800,43		4.709,91
b) andere Rückstellungen	(7)	106.835,17		5.000,00
			198.635,60	9.709,91
3. Eigenkapital	(8)			
a) Gezeichnetes Kapital		600.000,00		400.000,00
b) Gewinnrücklagen				
ba) gesetzliche Gewinnrücklage		9.913,93		456,31
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust		188.364,68		8.669,83
			798.278,61	409.126,14
Summe der Passiva			1.465.056,46	646.886,22
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen	(9)		397.198.203,00	287.757.269,00
Anzahl verwaltete Investmentvermögen			5	3

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

		2014	2014	2013
	Anhang	Euro	Euro	Euro
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		819,30		398,44
2. Zinsaufwendungen		-2.000,00		-1.858,06
			-1.180,70	-1.459,62
3. Provisionserträge	(10)	2.057.887,94		109.091,35
4. Provisionsaufwendungen	(11)	-105.093,71		0,00
			1.952.794,23	109.091,35
5. Sonstige betriebliche Erträge	(12)		329.671,06	11.039,80
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	(13)			
aa) Löhne und Gehälter		-1.003.385,21		0,00

	Anhang	2014 Euro	2014 Euro	2013 Euro
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-130.793,06		0,00
(darunter: für Altersversorgung 624,00 Euro, Vorjahr. 0,00 Euro)		-1.134.178,27		0,00
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(14)	-835.097,81		-92.533,29
			-1.969.276,08	-92.533,29
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-35.519,56	-9.355,51
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			276.488,95	16.782,73
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-87.336,48	-4.814,99
10. Jahresüberschuss			189.152,47	11.967,74
11. Gewinnvortrag / Verlustvortrag aus dem Vorjahr			8.669,83	-2.841,60
			197.822,30	9.126,14
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage			-9.457,62	-456,31
13. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			188.364,68	8.669,83

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

a) Vorschriften zur Rechnungslegung

Die ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen, ist seit der Erteilung der Erlaubnis durch die BaFin am 10.10.2014 eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für inländisches Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde demzufolge nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften, sowie den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

b) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde der Jahresabschluss erstmalig nach den Formblättern der RechKredV aufgestellt. Der Ausweis der Vorjahreswerte wurde entsprechend angepasst.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren folgende, gegenüber dem Vorjahresabschluss nicht veränderte Bewertungsgrundsätze maßgebend:

Die Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Wertberichtigungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die immateriellen Anlagenwerte und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die bei den immateriellen Vermögenswerten drei Jahre und bei den Sachanlagen drei bis dreizehn Jahre beträgt, vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten bis 410,00 Euro werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Soweit erforderlich werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) abgezinst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

2. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind Forderungen an verwaltete Immobilienfonds aus Tätigkeitsvergütungen enthalten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig.

(2) Anlagenspiegel Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

	Immaterielle	Sachanlagen	Gesamt

	Anlagewerte		
	Euro	Euro	Euro
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2014	29.933,51	12.039,00	41.972,51
Zugänge	32.971,96	28.220,60	61.192,56
Abgänge	0,00	-172,80	-172,80
Stand 31.12.2014	62.905,47	40.086,80	102.992,27
Abschreibungen			
Stand 01.01.2014	6.240,51	3.115,00	9.355,51
Abschreibungen im Geschäftsjahr	27.345,96	8.173,60	35.519,56
Abgänge	0,00	-172,80	-172,80
Stand 31.12.2014	33.586,47	11.115,80	44.702,27
Restbuchwerte			
Stand 31.12.2014	29.319,00	28.971,00	58.290,00
Stand 31.12.2013	23.693,00	8.924,00	32.617,00

Die Sachanlagen umfassen ausschließlich von der ZBI Fondsmanagement AG im Rahmen ihrer Tätigkeit genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung.

(3) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2014	31.12.2013
	Euro	Euro
Forderungen an verbundene Unternehmen aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	281.777,32	6.318,90
sonstige Forderungen	3.921,13	3.754,45
Gesamtbetrag	285.698,45	10.073,35

Geschäfte mit verbundenen Unternehmen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

(4) Rechnungsabgrenzungsposten

Der Vorjahresausweis betrifft vorausbezahlte Versicherungsbeiträge für das Jahr 2014.

(5) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2014	31.12.2013
	Euro	Euro
Lieferungen und Leistungen von verbundenen Unternehmen	97.582,74	17.708,47
Lieferungen und Leistungen von Dritten	118.671,99	16.122,73
Durchlaufposten (erhaltene Einlagen von Fondsanlegern)	91.000,00	128.000,00
Umsatzsteuer	66.037,90	14.360,91
kurzfristigen Gesellschafterdarlehen	53.638,62	51.858,06
Lohn- und Kirchensteuer, Soziabgaben	20.995,50	0,00
Kostenweiterbelastungen der verwalteten Investmentvermögen	20.215,50	0,00
Gesamtbetrag	468.142,25	228.050,17

Das kurzfristige Gesellschafterdarlehen, das auch aufgelaufene Zinsen enthält, ist bis 31.12.2015 befristet, eine vorzeitige Rückführung ist jederzeit möglich. Die übrigen Verbindlichkeiten sind innerhalb von drei Monaten fällig. Sicherheiten sind nicht gewährt.

(6) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten den voraussichtlichen Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der Geschäftsjahre 2013 und 2014. Vorauszahlungen wurden nicht geleistet.

(7) Sonstige Rückstellungen

	31.12.2014	31.12.2013
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge)	30.714,17	0,00
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	67.500,00	5.000,00
Aufbewahrungspflichten	8.621,00	0,00
Gesamtbetrag	106.835,17	5.000,00

Die Rückstellung für Jahresabschlusskosten enthält auch Kosten für die Erstellung der Jahresberichte der verwalteten

Investmentvermögens.

(8) Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital	gesetzliche Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2014	400.000,00	456,31	8.669,83	409.126,14
Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	189.152,47	189.152,47
Einstellung in gesetzliche Gewinnrücklage	0,00	9.457,62	-9.457,62	0,00
Stand 31.12.2014	600.000,00	9.913,93	188.364,68	798.278,61

Zum 31.12.2014 beträgt das Gezeichnete Kapital 600.000,00 Euro und ist in 600.000 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Werte von je 1 € eingeteilt und in voller Höhe eingezahlt. Sämtliche Aktien sind an die ZBI Zentral Boden Immobilien AG ausgegeben.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 formwechselnd gemäß §§ 190 ff in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Das Grundkapital betrug 400.000,00 Euro. Aufgrund § 5 Abs. 3 der Satzung war der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Dauer von fünf Jahren durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmal und mehrmals um insgesamt bis zu 200.000,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2013/I).

In seiner Sitzung vom 19.02.2014 hat der Vorstand aufgrund der ihm erteilten Ermächtigung mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Genehmigte Kapital durch Ausgabe von 200.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem auf jede Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von 1,00 Euro zum Ausgabebetrag von 1,00 Euro je Aktie um 200.000,00 Euro auf 600.000,00 Euro zu erhöhen.

Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 09.04.2014 in das Handelsregister eingetragen. Das genehmigte Kapital 2013/I wurde damit in voller Höhe ausgeschöpft. Die neuen Aktien sind ab dem 01.01.2014 gewinnbezugsberechtigt.

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat der Gesellschaft im Hinblick auf den mit Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 erfolgten Formwechsel vorsorglich gemäß § 20 Abs. 1, 4 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil sowie eine Mehrheitsbeteiligung an der ZBI Fondsmanagement AG gehören.

In die gesetzliche Rücklage wurden 5 % des Jahresüberschusses eingestellt.

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 8.669,83 Euro enthalten.

(9) Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Die Angabe umfasst das Immobilienvermögen und die Barmittel der verwalteten Investmentvermögen. Das Immobilienvermögen ist zum 31.12.2014 mit den Marktwerten und zum 31.12.2013 mit den handelsrechtlichen Buchwerten bewertet.

3. Erläuterungen zur Gewinn– und Verlustrechnung

(10) Provisionserträge

	2014	2013
	Euro	Euro
Fondsmanagementgebühren	1.058.599,48	105.602,09
Portfoliomanagementgebühren	601.262,93	3.489,26
Transaktionsgebühren	335.534,53	0,00
Konzeptionsgebühren	62.491,00	0,00
Gesamtbetrag	2.057.887,94	109.091,35
davon periodenfremd	132.438,92	0,00

(11) Provisionsaufwendungen

Unter diesem Posten werden Gebühren für die ausgelagerten Funktionsbereiche Interne Revision, IT-Sicherheits-, Datenschutz- und Geldwäschebeauftragte ausgewiesen.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

	2014	2013
	Euro	Euro
Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen		
- Personalkosten	178.458,78	10.620,00
- EDV-Kosten	41.230,82	0,00

	2014	2013
	Euro	Euro
- Raumkosten	40.297,73	0,00
Gebühren aus Forderungsmanagementleistungen	39.861,92	0,00
verrechnete Sachbezügen von Mitarbeitern	19.605,14	0,00
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	7.778,48	0,00
Übrige Erträge	2.438,19	419,80
Gesamtbetrag	329.671,06	11.039,80
davon periodenfremd	40.952,09	0,00

(13) Personalaufwand

Im Gesamtbetrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 40.000,00 Euro enthalten.

(14) Andere Verwaltungsaufwendungen

	2014	2013
	Euro	Euro
Fondsbezogene Kosten (insbesondere Fondskonzeptions-, Treuhänder- und -Abschlusskosten) 0,00	244.764,66	
Rechts- und Beratungskosten	175.912,76	12.186,00
Raumkosten	125.994,86	0,00
EDV-Kosten	88.995,87	21.706,95
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	66.636,00	12.076,52
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	51.154,00	7.603,99
Übrige Aufwendungen	81.639,66	38.959,83
Gesamtbetrag	835.097,81	92.533,29
davon periodenfremd	72.315,83	0,00

4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB. Nennenswerte sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich lediglich aus der Mietvertrag für die Büroräume der Gesellschaft in Erlangen mit einer monatlichen Nettomiete von 10 Tsd. Euro (einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen). Der Mietvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende kündbar.

Mitarbeiterzahl und Vergütungssystem

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (ohne Vorstand und geringfügig Beschäftigte), aufgegliedert nach den Vorstandsbereichen, betrug im Jahresdurchschnitt:

	Anzahl	Anzahl
Vorstandsbereich	2014	2013
Fondskonzeption, Portfoliomanagement	5	0
Finanzen, Risikomanagement, Anlegerverwaltung	7	0
Gesamt	12	0
davon weiblich	9	0
davon männlich	3	0

Daneben waren im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich zwei geringfügig Beschäftigte für das Unternehmen tätig.

Nach dem für das Jahr 2014 geltenden Vergütungssystem gewährt die ZBI Fondsmanagement AG ihren Führungskräften (einschließlich den Mitgliedern des Vorstands) und sonstigen Mitarbeitern keine variablen Vergütungen, sondern nur Festvergütungen.

In 2014 wurden nachträglich variable Vergütungen für das Jahr 2013 in Höhe von 40.000,00 Euro ausgezahlt. Diese wurden in voller Höhe an die Unternehmen der ZBI Gruppe weiterbelastet, bei denen die begünstigten Mitarbeiter in 2013 beschäftigt waren.

Bezüge der Organe

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014 beträgt 9.000,00 Euro.

Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Honorare für den Abschlussprüfer

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2014 Aufwendungen in Höhe von 30.000,00 Euro an. Für Steuerberatungsleistungen wurden 3.000,00 Euro und für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers 6.707,05 Euro aufgewendet.

Name und Sitz des Mutterunternehmens und Konzernabschluss

Mutterunternehmen i. S. d. § 271 Abs. 2 i.V.m. § 290 HGB ist die ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen, in deren freiwillig aufgestellten Konzernabschluss die ZBI Fondsmanagement AG einbezogen wird.

Ergebnisverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 188.364,68 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Herr Dirk Meißner, Leiter Fondskonzeption, Portfoliomanagement

Frau Michiko Schöller, Leiterin Finanzen, Risikomanagement, Anlegerverwaltung

Aufsichtsrat

Herr Peter Groner, Kaufmann, Vorsitzender

Herr Klaus Fella, Rechtsanwalt, stellvertretender Vorsitzender

Herr Dr. Bernd Ital, Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Erlangen, den 28. Mai 2015

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 10. Juni 2015

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Steinle, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014

der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen

Sehr geehrte Aktionärin,

die ZBI Fondsmanagement AG hat insgesamt hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 hinter sich. Hervorzuheben sind insbesondere die am 10.10.2014 durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB sowie der im November 2014 bzw. im Januar 2015 erfolgte Vertriebsstart des ZBI Professional 9 und des ZBI Regio 1.

Zusammen mit den in die Regulierung überführten Bestandsfonds ZBI Professional 6, 7 und 8 verwaltet die Gesellschaft damit fünf Publikums-AIF und konnte bereits in ihrem ersten Geschäftsjahr als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ein positives Jahresergebnis erwirtschaften.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm obliegenden Pflichten sorgfältig wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Vorstand hat hierzu stets zeitnah und detailliert, sowohl mündlich als auch schriftlich, über die Ausrichtung des Unternehmens, die Unternehmensplanung und alle anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung berichtet. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und den Gang der Geschäfte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den verwalteten Fonds, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, umfassend informiert.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden vier Aufsichtsratssitzungen am 04.06.2014, am 09.07.2014, am 19.09.2014 und am 04.12.2014 statt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren. Anlass für gesonderte Überwachungsmaßnahmen war nicht gegeben.

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens und die Finanzlage wurden vom Vorstand in allen Sitzungen ausführlich erläutert und von uns anschließend gemeinsam erörtert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv diskutiert.

In der Sitzung 04.06.2014 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte den Jahresabschluss 2013 der ZBI Fondsmanagement AG. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, haben wir uns angeschlossen.

Jahresabschluss zum 31.12.2014

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG zum 31.12.2014 nebst Lagebericht sowie der Abhängigkeitsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 nach § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27.08.2014 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss nebst Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie Entwürfe der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden den Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt und in der Aufsichtsratssitzung am 23.06.2015 eingehend erörtert und geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Abschlussprüfer hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2014 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn in Höhe von 188.364,68 Euro aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung dahingehend vorsehen, dass der Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement im Geschäftsjahr 2014 ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet.

Erlangen, den 24.06.2015

Für den Aufsichtsrat

Peter Groner, Aufsichtsratsvorsitzender

Verwendung des Ergebnisses 2014

Die ordentliche Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG mit dem Sitz in Erlangen am 01.07.2015 beschloss, dass der Bilanzgewinn in Höhe von 188.364,68 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.