Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Fondsmanagement AG Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	01.09.2016

ZBI Fondsmanagement AG

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

2. Ziele und Geschäftsstrategie

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

4. 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 01.01.2015 bis 31.12.2015

A. Bilanz zum 31.12.2015

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

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 2015

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 umfasste danach geschlossene inländische Immobilienfonds für Privatanleger (Publikumsfonds) und professionelle und semi-professionelle Anleger (Spezialfonds).

Mit Bescheid vom 01.10.2015 hat die BaFin antragsgemäß die Erlaubnis auf die Verwaltung von offenen Spezial-AIF und EU-AIF erweitert. Außerdem hat die BaFin mit diesem Bescheid für geschlossene inländische Spezial-AIF die Investition in Anteile oder Aktien an AIF mit Sitz im europäischen Ausland oder in einem Drittland mit vergleichbarer Anlagepolitik sowie die Investition in die Vergabe, Restrukturierung und Prolongation von Darlehen, die der Finanzierung von Sachwerten dienen für zulässig erklärt.

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 und Gebühren für die Konzeption von AIF. Ergänzend sollen auch Einnahmen aus immobilienbezogenen Dienstleistungen für Dritte erwirtschaftet werden.

Zum 31.12.2015 verwaltete die Gesellschaft fünf geschlossene Publikums-AIF mit Immobilieninvestments zu Markwerten in Höhe von rd. 537 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 Interesse eines homogenen Wachstums sollen nach der derzeitigen Geschäftsstrategie - abhängig von der Marktlage - pro Jahr grundsätzlich jeweils zwei geschlossene Publikums-AIF und ein offener Spezial-AIF am Markt platziert werden.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach dem Jahreswirtschaftsbericht 2016 der Bundesregierung hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 trotz eines schwierigen internationalen Umfeldes ihren soliden Wachstumskurs fortgesetzt. Für das Gesamtjahr ergab sich nach 1,6 % im Jahr 2014 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,7 % im Jahr 2015.

Auch am Arbeitsmarkt setzte sich die günstige Entwicklung des Vorjahres fort. Die Zahl der Erwerbspersonen stieg um 329 Tsd. und die durch die Bundesagentur für Arbeit errechnete Arbeitslosenquote sank von 6,7 % auf 6,4 % und erreichte damit den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Bei einer vor allem durch den weiteren Verfall der Rohölpreise geprägten historisch niedrigen Inflationsrate von 0,3 % verzeichneten die realen Bruttolöhne und -gehälter mit einem Zuwachs um 2,9 % den höchsten Wert seit mehr als 20 Jahren.

Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung vor allem durch die Binnenwirtschaft, insbesondere von den privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie gestiegenen Wohnungsbauinvestitionen aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus. Positiv beeinflusst wurde die Entwicklung außerdem durch den niedrigen Ölpreis und den vergleichsweise schwachen Eurokurs, während sich die schwache konjunkturelle Entwicklung in den meisten übrigen europäischen Staaten und der Wachstumsrückgang in vielen Schwellenländern im 2. Halbjahr 2015 dämpfend auf den Außenhandel auswirkten.

b) Wohnungsmarkt

Die Investitionen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) erreichten einer Analyse der Maklerfirma PNB Paribas Real Estate zufolge im Jahr 2015 mit 24 Mrd. Euro ein absolutes Rekordniveau. Sie übertrafen damit das bereits gute Vorjahresergebnis um knapp 89 %. Ausschlaggebend hierfür waren sechs Paketverkäufe mit einem Volumen von jeweils mehr als 500 Mio. Euro, an der Spitze der Kauf der Gagfah und der Süddeutsche Wohnen durch die Vonovia (vormals Deutsche Annington) für fast 10 Mrd. Euro. Insgesamt wurden durch die Analyse fast 320 Transaktionen erfasst, bei denen rd. 350 Tsd. Wohnungen den Eigentümer wechselten.

Dominiert wurde der Markt mit knapp 85 % Anteil erneut durch inländische Investoren und hier insbesondere durch die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen, die rund 60 % des gesamten Transaktionsvolumens tätigten. An zweiter Stelle folgten mit knapp 14 % Spezialfonds. Diese fungieren in der Regel als Kapitalsammelstellen für institutionelle Anleger, die angesichts der niedrigen Zinsen auf den Anleihemärkten ihre Immobilienquote im Portfolio erhöhen möchten.

Erworben werden zunehmend auch Wohnungspakete außerhalb der großen Metropolen. Hierhin spiegelt sich neben dem verknappten Angebot in den Top-Standorten auch das generelle Vertrauen der Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt wider.

Auch bei den Preisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre fort, wenn auch gegenüber dem Jahr 2014 in etwas abgeschwächter Form. Der die Entwicklung der Preise und Mieten in 125 deutschen Städten umfassende Bulwiengesa Immobilienindex erhöhte sich für Wohnimmobilien im Jahr 2015 um 4,2 %, nach 5,3 % im Vorjahr, wobei die Kaufpreise wiederum stärker anzogen als die Mieten. Letztere stiegen für Neubauwohnungen um durchschnittlich 3,2 % und für Bestandswohnungen um durchschnittlich 3,3 %.

Nach einer Auswertung der Wohnungsmarktdaten des 2. und 3. Quartals 2015 aus 370 deutschen Städten und Kommunen durch den Immobilienverband Deutschland IVD lagen die Mietsteigerungen im bundesweiten Durchschnitt knapp unter 3 % und in den von starken Nachfrageüberhängen geprägten Großstädten bei über 4 %.

Die in 2015 durch den Deutschen Bundestag verabschiedete und in neun Bundesländern, darunter in Berlin und verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens und Bayerns bereits umgesetzte Mietpreisbremse hatte dabei nach Einschätzung des IVD keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mietenentwicklung.

2. Geschäftsverlauf

Die operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasste im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den ZBI Professional 6 bis 9 und dem ZBI Regio Wohnen 1 die Verwaltung von fünf AIF in Form geschlossener Publikumsfonds der Assetklasse inländische Wohnimmobilien. Daneben erbrachte die Gesellschaft für zwei Sondervermögen Dienstleistungen im Bereich des Assetmanagements und konzipierte mit dem ZBI Wohnen Plus I ihren ersten offenen Spezial-AIF und mit dem ZBI Professional 10 einen weiteren geschlossenen inländischen Publikums-AIF.

Im Rahmen der Fondsverwaltung standen bei den Bestandsfonds ZBI Professional 6 bis 8 die Objektbewirtschaftung mit der Zielsetzung der Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen, der Verkauf von Handelsimmobilien und die Reinvestition der dabei realisierten Liquidität im Mittelpunkt der Aktivitäten. Bei den Ende 2014/Anfang 2015 aufgelegten Fonds ZBI Professional 9 und ZBI Regio Wohnen 1 waren die Platzierung der Fondsanteile und der Aufbau eines der Anlagestrategie entsprechenden Immobilienportfolios die Tätigkeitsschwerpunkte.

Im administrativen Bereich wurden die organisatorischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und effiziente Erfüllung der Anforderungen an eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch weiter entwickelt. Im Mittelpunkt standen dabei die Vereinheitlichung der Prozessdokumentation, die Überarbeitung des Risikomanagementtools und Einrichtung eines Risiko-Kommitees, die Implementierung eines zentralen Dokumentenmanagementsystems, die Erstellung der Compliance-Richtlinie in Verbindung mit der Auslagerung der Compliance-Funktion sowie die zum Ende des Berichtsjahres noch nicht abgeschlossene Auslagerung des Fondsrechnungswesens auf ein Dienstleistungsunternehmen der ZBI-Gruppe. Eine zeitlich nicht unerhebliche Inanspruchnahme der personellen Kapazitäten bedeutete außerdem die erstmalige Erstellung von Jahresberichten nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches für die verwalteten Immobilienfonds.

Insgesamt kann die Gesellschaft auf einen zufriedenstellenden Verlauf des Geschäftsjahres 2015 mit einer gegenüber dem Vorjahr deutlich verbesserten Umsatzrentabilität und einer stabilen und geordneten Vermögens- und Finanzlage zurückblicken, auch wenn

nicht alle Ziele erreicht wurden. So konnte der offene Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I nicht wie ursprünglich geplant bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgelegt werden. Weiterhin konnte das für 2015 vorgesehene Platzierungsvolumen beim ZBI Professional 9 und beim ZBI Regio Wohnen 1 nicht ganz erreicht werden. Außerdem hat sich aufgrund der gestiegenen Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für in- und ausländische Investoren die Akquisition von geeigneten Immobilien zu angemessenen Preisen als zunehmend schwierig erwiesen, so dass bei einzelnen Fonds die aus Objektverkäufen realisierte Liquidität nicht zeitnah und in der erforderlichen Höhe reinvestiert werden konnte. Gleiches gilt bei den in der Platzierung befindlichen Fonds für die Anlage des eingeworbenen Zeichnungskapitals.

Im Hinblick auf das erhöhte Geschäftsvolumen und das angestrebte weitere Wachstum wurden die personellen Kapazitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich ausgebaut. Zum 31.12.2015 beschäftigte die Gesellschaft neben ihren beiden Vorständen insgesamt 21 festangestellte Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Beschäftigten damit nahezu verdoppelt.

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2015 bei Erlösen aus Management- und Konzeptionsvergütungen sowie sonstigen Dienstleistungen von 3.497 Tsd. Euro einen Jahresüberschuss vor Steuern von 1.177 Tsd. Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr, das mit Erlösen von 2.058 Tsd. Euro und einem Ergebnis vor Steuern von 276 Tsd. Euro abschloss, hat sich Ertragslage damit erwartungsgemäß zwar signifikant verbessert, die Planwerte von 7.118 Tsd. Euro bei den Erlösen und von 1.783 Tsd. Euro beim Ergebnis vor Steuern konnten jedoch nicht erreicht werden.

Hauptursache ist insbesondere die auf das Jahr 2016 verschobene Auflage des neu konzipierten offenen Spezial-AIF. Dadurch entfielen geplante Konzeptionsgebühren in Höhe von 2.925 Tsd. Euro und Managementgebühren in Höhe von 125 Tsd. Euro. Daneben wurden für die Konzeption des ZBI Professional 9 um 306 Tsd. Euro geringere Gebühren erzielt als erwartet, da das angestrebte Emissionsvolumen erst Anfang 2016 in vollem Umfang platziert werden konnte.

Im Einzelnen wurden aus den mit den verwalteten Immobilienfonds abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen in 2015 Managementgebühren von 2.102 Tsd. Euro (Vorjahr 1.413 Tsd. Euro) generiert. Weitere Erlöse resultierten mit 806 Tsd. Euro (Vorjahr 62 Tsd. Euro) aus Konzeptionsgebühren insbesondere für den ZBI Professional 9, mit 304 Tsd. Euro (Vorjahr 336 Tsd. Euro) aus der Erbringung von Dienstleistungen für den An- und Verkauf von Fondsimmobilien, und mit 285 Tsd. Euro (Vorjahr 246 Tsd. Euro) aus der Übernahme des Asset- und Objektmanagements für zwei Sondervermögen.

Neben diesen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Provisionserträge ausgewiesenen Erlösen ergaben sich sonstige betriebliche Erträge von 287 Tsd. Euro (Vorjahr 330 Tsd. Euro) insbesondere aus der Weiterbelastung von Sach- und Personalkosten an Dienstleistungsgesellschaften der ZBI Gruppe und sonstiger Kosten an die verwalteten Fonds.

Die Aufwandsseite ist geprägt durch Personalaufwendungen in Höhe von 1.323 Tsd. Euro (Vorjahr 1.134 Tsd. Euro), andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.101 Tsd. Euro (Vorjahr 835 Tsd. Euro) und als Provisionsaufwendungen ausgewiesene Kosten für die ausgelagerten Funktionen Interne Revision, IT-Sicherheit-, Datenschutz-, Geldwäsche- und Compliance-Beauftragter in Höhe von 129 Tsd. Euro (Vorjahr 105 Tsd. Euro).

Die Personalkosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Personalaufbaus um 189 Tsd. Euro erhöht. Bei den anderen Verwaltungskosten beträgt der Anstieg 266 Tsd. Euro. Dieser betrifft vor allem die Rechts- und Beratungskosten, die insbesondere für den Antrag auf Lizenzerweiterung bei der BaFin, verschiedene Projekte im organisatorischen Bereich und die Erstellung der Jahresberichte der Fonds angefallen sind.

Bezogen auf die Provisions- und sonstigen Erträge ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 danach unter Berücksichtigung der Abschreibungen von 54 Tsd. Euro eine operative Kostenquote von 68,9 %. Damit hat sich auch diese Kennziffer wie erwartet im Vergleich zum Vorjahr (88,4 %) deutlich verbessert.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 369 Tsd. Euro betreffen die voraussichtlich auf das Ergebnis 2015 zu entrichtende Gewerbe- und Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag.

b) Vermögenslage

Zum 31.12.2015 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 1.606 Tsd. Euro und damit rd. 63,5 % der Bilanzsumme von 2.527 Tsd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Eigenkapitalbasis durch den erzielten Jahresüberschuss um 807 Tsd. Euro erhöht. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2015 unverändert 600 Tsd. Euro. Nach dem Vorschlag des Vorstands soll der Bilanzgewinn von 955 Tsd. Euro in Höhe von 400 Tsd. Euro in Form von Aktien an die alleinige Aktionärin ZBI Zentral Boden Immobilien AG ausgeschüttet, in Höhe von 200 Tsd. Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und der verbleibende Betrag von 355 Tsd. Euro auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital ist vollständig durch frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von 1.649 Tsd. Euro (Vorjahr 800 Tsd. Euro) gedeckt. Weitere wesentliche Aktivposten sind kurzfristig fällige Forderungen gegen verwaltete Immobilienfonds aus Geschäftsbesorgungs- und Konzeptionsvergütungen sowie Weiterbelastungen von 695 Tsd. Euro (Vorjahr 321 Tsd. Euro).

In die betriebliche Infrastruktur, insbesondere die EDV und Büroausstattung, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 49 Tsd. Euro investiert. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das betriebliche Anlagevermögen nach planmäßigen Abschreibungen von 54 Tsd. Euro auf 53 Tsd. Euro (Vorjahr 58 Tsd. Euro).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 71 Tsd. Euro betrifft im Voraus bezahlte Prämien für die durch die Gesellschaft abgeschlossene Vermögensschadenshaftversicherungen sowie die Jahresumlage 2016 der BaFin.

Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag aus bezogenen Dienstleistungen in Höhe von 236 Tsd. Euro, aus der Umsatzsteuer in Höhe von 65 Tsd. Euro und aus verschiedenen sonstigen kurzfristigen Posten in Höhe von 36 Tsd. Euro. Die im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von 54 Tsd. Euro und aus von Fondszeichnern irrtümlich auf das Bankkonto der Gesellschaft überwiesene Fondseinlagen in Höhe von 91 Tsd. Euro wurden getilgt bzw. an die Fonds ausgekehrt.

Für den voraussichtlichen Steueraufwand der Geschäftsjahre 2014 und 2015 waren Rückstellungen in Höhe von 451 Tsd. Euro (Vorjahr für 2013 und 2014 92 Tsd. Euro) zu bilden. Für sonstige ungewisse Verpflichtungen wurden 134 Tsd. Euro (Vorjahr 107 Tsd. Euro) zurückgestellt. Diese betreffen insbesondere den Personalbereich, Jahresabschluss- und Aufbewahrungskosten und BaFin-Gebühren.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf 1.649 Tsd. Euro und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 619 Tsd. Euro deutlich. Es bestehen keine nicht ausgenutzten Kreditlinien.

4. 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 die wesentlichen Erfolgsfaktoren des Fondsgeschäfts wie die Höhe des eingeworbenen Fondskapitals oder des Nettoinventarwertes der Investmentvermögen an und sind damit für die Gesellschaft ein entscheidender Leistungsindikator, während das Ergebnis vor Steuern und die Umsatzrentabilität für die Geschäftsleitung wichtiger Maßstab für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Ressourcen ist.

Über nicht finanzielle Leistungsindikatoren erfolgt keine Steuerung des Unternehmens.

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

Mit notariellem Kaufvertrag vom 13.01.2016 hat die Gesellschaft 100 % der Geschäftsanteile an der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen erworben. Die ZBVV erbringt im Wesentlichen Property Management Dienstleistungen für die von der ZBI Fondsmanagement AG verwalteten Investmentvermögen. Im Zusammenhang mit der Anteilsübernahme wurde im März 2016 beschlossen, von der bisherigen Anteilsinhaberin ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 593 Tsd. Euro zu übernehmen.

Die formelle Auslagerung des Fondsrechnungswesens wurde im Januar 2016 mit der Unterzeichnung der entsprechenden Verträge abgeschlossen.

Der ZBI Professional 9 wurde am 29.02.2016 mit einem eingeworbenen Zeichnungskapital inklusive Agio von 112,5 Mio. Euro geschlossen. Das realisierte Emissionsvolumen übertraf damit das geplante Volumen.

Der ZBI Professional 10 ist Mitte März 2016 in den Vertrieb gestartet, nachdem am 11.03.2016 die BaFin die Genehmigung hierzu erteilt hatte. Geplant ist ein Zeichnungskapital (Kommanditeinlagen) in Höhe 40 Mio. Euro bis maximal 200 Mio. Euro (ohne Agio).

In einem für den Fall einer niederländischen Kapitalanlagegesellschaft ergangenen Urteil des EuGH vom 09.12.2015 sollen Verwaltungsleistungen für Investmentfonds, die einer besonderen staatlichen Aufsicht unterliegen, von der Umsatzsteuer befreit sein. Lediglich die tatsächliche Bewirtschaftung einer Immobilie betreffenden Leistungen sollen danach auch weiterhin umsatzsteuerpflichtig bleiben.

Von der Entscheidung könnten auch geschlossene (Immobilien-) Fonds betroffen sein, für die nach dem deutschen Umsatzsteuerrecht bisher die gesamte Verwaltungsleistung umsatzsteuerpflichtig ist. Das Urteil könnte daher negative Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Vorsteuerabzugsfähigkeit haben.

Die Gesellschaft beabsichtigt, zukünftig auch offene Publikums-AIF aufzulegen und wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 09.03.2016 ermächtigt, die dazu erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Beantragung einer Lizenzerweiterung bei der BaFin einzuleiten.

In der gleichen Sitzung hat der Aufsichtsrat vorgeschlagen, das Grundkapital der ZBI Fondmanagement AG um 0,4 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro zu erhöhen. Die Erhöhung soll mit Feststellung des Jahresabschlusses 2015 beschlossen werden.

Darüber hinaus 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

Für das Jahr 2016 erwartet die Bundesregierung nach dem Jahreswirtschaftsbericht eine vergleichbar mit 2015 weiter stabile wirtschaftliche Entwicklung. Das reale Bruttoinlandsprodukt soll danach um 1,7 % steigen, die Zahl der Erwerbstätigen sich bei einer stabilen Arbeitslosenquote von 6,4 % weiter erhöhen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Finanzsektor stabil bleibt, es im Euroraum und der Weltwirtschaft zu keinen negativen Entwicklungen kommt, in deren Folge die Verunsicherung der Wirtschaft markant steigt, Inflation, Rohstoffpreise und Zinsen weitgehend auf dem niedrigen Niveau des Jahres 2015 verharren und sich die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen zunächst nur wenig auf den Arbeitsmarkt auswirkt. Diese Einschätzung wird durch das Ende März 2016 vorgelegte Jahresgutachten 2015/16 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der wirtschaftlichen Entwicklung im Wesentlichen bestätigt.

Der Markt für Wohnimmobilien wird nach Einschätzung nahezu aller Experten auch im Jahr 2016 durch eine nicht zuletzt infolge des Flüchtlingszustroms steigende Wohnraumnachfrage, eine weiterhin unter dem Bedarf liegende Neubautätigkeit, eine wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus und mangelnder Anlagealternativen nachhaltig hohe Nachfrage in- und ausländischer Investoren nach Immobilienanlagen und damit durch eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen und Mieten geprägt sein. Aufgrund des in den wirtschaftsstarken Großstädten und Metropolen bereits erreichten hohen Preis- und Mietniveaus werden von dieser Entwicklung weiterhin in verstärktem Ausmaß 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 nach wie vor der besonderen Aufmerksamkeit des Portfoliomanagements und soll perspektivisch nach Ablauf der Regellaufzeit liquidiert werden.

Die ZBI Professional 7 und 8 befinden sich in der Bewirtschaftungsphase. Im Zuge der Handelstätigkeit erfolgen An- und Verkäufe von Immobilien sowie Reinvestitionen. Mangels adäquater Reinvestitionsobjekte verfügen beide Fonds aktuell über eine sehr hohe Liquidität, die sukzessive abzubauen ist.

Beim ZBI Professional 9 ist es nach erfolgreicher Beendigung der Emissionsphase zum 29.02.2016 vorrangige Aufgabe des Managements, die eingeworbenen Investorengelder weiter zügig für Investitionsobjekte abzurufen und einen der Anlagestrategie entsprechenden Objektmix in den Handels- und Bestandsportfolien des Fonds aufzubauen.

Beim ZBI Regio Wohnen 1 läuft die Zeichnungsfrist noch bis zum 31.12.2016. Hier kommt es darauf an, weitere Anlegergelder einzuwerben und in Immobilien zu investieren, damit der Fonds eine tragfähige Größe erreicht. Um die geplanten Auszahlungen an Zeichner leisten zu können, muss der Cashflow aus den Objekten nachhaltig erhöht werden. Hierzu sind ausstehende Sanierungsmaßnahmen zügig umzusetzen und Leerstandsflächen möglichst kurzfristig der Vermietung zuzuführen.

c) Neue Produkte

Die Auflage neuer Fonds soll im Interesse eines homogenen Wachstums auf zwei bis drei Produkte im Jahr begrenzt sein. Dementsprechend ist die Gesellschaft intensiv mit Produktideen befasst, die auch Nischenprodukte umfassen können, und wird eine intensive Due Diligence (insbesondere auch hinsichtlich des Investoreninteresses) durchführen, wenn sich ein erfolgsversprechendes Produkt abzeichnet. Sie wird jedoch auch auf direkten 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.

Der in 2015 konzipierte offene inländische Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I, für den die Vertriebserlaubnis der BaFin seit dem 03.11.2015 vorliegt, soll aufgelegt werden, sobald die ersten festen Kapitalzusagen von Anlegern vorliegen. Erfolgsversprechende Gespräche mit potentiellen Anlegern wurden bereits geführt.

In Konzeption befindet sich aktuell ein geschlossener inländischer Publikumsfonds, der unter dem Namen ZBI WohnWert 1 bis Ende 2016 aufgelegt werden soll. Der Fonds soll ausschließlich vermögensverwaltend tätig sein und über Banken vertrieben werden. Angestrebt wird ein Emissionsvolumen von mindestens 40 Mio. Euro.

Des Weiteren ist derzeit geplant einen geschlossenen Spezial-AIF mit dem Investitionsschwerpunkt Neubau-Immobilien aufzulegen sowie nach dem im März 2016 in den Vertrieb gebrachten ZBI Professional 10 Ende des Jahres 2016 mit der Konzeption des ZBI Professional 11, in Abhängigkeit davon, ob die Platzierungsphase des ZBI Professional 10 bis Ende 2017 verlängert wird, zu starten. Zudem werden die Möglichkeiten der Umsetzung weitere neuer Produktideen und Anlageformen, einschließlich der Auflage offener Publikumsfonds geprüft bzw. vorbereitet.

d) Voraussichtliche Erlös- und Ergebnisentwicklung 2016

Im Geschäftsjahr 2016 sollen gemäß der im Dezember 2015 verabschiedeten und im April 2016 fortgeschriebenen mittelfristigen Planung Erlöse aus Konzeptions- und Fondsmanagementgebühren in Höhe von 8.560 Tsd. Euro und ein Ergebnis vor Steuern von 1.771 Tsd. Euro erwirtschaftet werden. Ein wesentlicher Anteil der Erlöse entfällt dabei auf Konzeptionsgebühren für den Spezial-AIF

ZBI Wohnen Plus I.

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.

Grundlage des implementierten Risikomanagementsystems ist die Geschäfts- und Risikostrategie der Gesellschaft, in der das grundsätzliche Verständnis der Geschäftsleitung im Umgang mit Risiken niedergelegt ist. Die aktiv praktizierten Risikomanagementelemente sind mit Hilfe eines intern entwickelten, Excel-basierten Tools zu einem einheitlichen Risikomanagementsystem zusammengeführt, welches die Gesellschaft in die Lage versetzt, 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 nachfolgend diejenigen Risiken klassifiziert und erläutert, die aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs oder auch ihrer Wechselwirkungen geeignet sind, den Bestand und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie der von ihr verwalteten Fonds nachhaltig zu beeinträchtigen.

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 den Immobilienportfolios

Die Risiken aus dem Immobilienportfolio umfassen objektbezogene und standortbezogene 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 der 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 durch 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 kann und Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingen. Durch das Zinsänderungsrisiko können sich insbesondere negative Effekte auf die Ertragslage der Immobilienfonds ergeben.

Zur Begrenzung der Risiken in diesem Bereich wird rechtzeitig vor Objektankauf Kontakt zu potentiellen Bankpartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Bankpartner und die Marktgerechtigkeit der Finanzierung geachtet und die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten genau beobachtet. Bestandsimmobilien werden dabei grundsätzlich mit langfristigen Festzinskrediten, Handelsimmobilien im Hinblick auf die notwendige Flexibilität in der Regel mit variabel verzinslichen Darlehen auf 3-MonatsEuribor-Basis finanziert. 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. Bei den Fonds beinhaltet das Liquiditätsrisiko auch, dass geplante Auszahlungen an die Anleger nicht bzw. nicht zeitgerecht geleistet werden können.

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 und neue Stellen nicht qualifiziert besetzt 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 externen 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, das Vorgaben enthält u.a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Liquiditätsmanagement, Organisation und Transparenz. Insbesondere weil die Regulierung geschlossener Fonds erst verhältnismäßig 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 externe Compliance-Funktion und im Bedarfsfall durch die Hinzuziehung weiterer 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, mit Ausnahme eines derzeit bestehenden Angebotsengpasses bei Immobilieninvestitionen 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 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 im Vergleich 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, insbesondere offene 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 2016 erwartet die Gesellschaft unter Berücksichtigung der vorgenannten Chancen und Risiken eine positive Geschäftsentwicklung.

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 31.12.2015 war hiervon nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht.

Erlangen, den 30. Mai 2016

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

A. Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite

	Anhang	31.12.2015 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro

	Anhang	31.12.2015 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig			1.649.403,14	799.749,61
2. Forderungen an Kunden	(1)		695.105,53	321.318,40
3. Immaterielle Anlagewerte	(2)			
a) Lizenzen für EDV-Software			11.579,00	29.319,00
4. Sachanlagen	(2)		41.189,00	28.971,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(3)		58.167,59	285.698,45
6. Rechnungsabgrenzungsposten	(4)		71.376,38	0,00
Summe der Aktiva			2.526.820,64	1.465.056,46

Passivseite

	Anhang	31.12.2015 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	(5)		337.056,44	468.142,25
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	(6)	450.531,76		91.800,43
b) andere Rückstellungen	(7)	133.691,21		106.835,17
			584.222,97	198.635,60
3. Eigenkapital	(8)			
a) Gezeichnetes Kapital		600 000,00		600.000,00
b) Gewinnrücklagen				
ba) gesetzliche Rücklage		50.277,06		9.913,93
c) Bilanzgewinn		955.264,17		188.364,68
			1.605.541,23	798.278,61
Summe der Passiva			2.526.820,64	1.465.056,46
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen	(9)		585.643.953,87	397.198.203,00
Anzahl verwaltete Investmentvermögen			5	5

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Anhang	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		76,93		819,30
2. Zinsaufwendungen		-833,33		-2.000,00
			-756,40	-1.180,70
3. Provisionserträge	(10)	3.496.900,27		2.057.887,94
4. Provisionsaufwendungen	(11)	-128.580,72		-105.093,71
			3.368.319,55	1.952.794,23
5. Sonstige betriebliche Erträge	(12)		286.871,89	329.671,06
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	(13)			
aa) Löhne und Gehälter		-1.152.653,37		-1.003.385,21
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-170.650,60		-130.793,06
(darunter: für Altersversorgung 1.407,23 Euro, Vorjahr: 624,00 Euro)		-1.323.303,97		-1.134.178,27
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(14)	-1.100.525,81		-835.097,81
			-2.423.829,78	-1.969.276,08
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-54.098,92	-35.519,56
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			1.176.506,34	276.488,95
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-368.614,72	-87.336,48
10. sonstige Steuern			-629,00	0,00
11. Jahresüberschuss			807.262,62	189.152,47
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			188.364,68	8.669,83

	Anhang	2015 Euro	2015 Euro	2014 Euro
			995.627,30	197.822,30
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage			-40.363,13	-9.457,62
14. Bilanzgewinn			955.264,17	188.364,68

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 2015 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 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.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem 31.12.2015 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem 31.12.2015 darstellen.

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 und Weiterbelastungen enthalten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig.

(2) Anlagenspiegel Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

	Immaterielle Anlagewerte Euro	Sachanlagen Euro	Gesamt Euro
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2015	62.905,47	40.086,80	102.992,27
Zugänge	14.167,52	34.409,40	48.576,92
Abgänge	-1.112,50	-3.838,35	-4.950,85
Stand 31.12.2015	75.960,49	70.657,85	146.618,34
Abschreibungen			
Stand 01.01.2015	33.586,47	11.115,80	44.702,27
Abschreibungen im Geschäftsjahr	31.907,52	22.191,40	54.098,92
Abgänge	-1.112,50	-3.838,35	-4.950,85
Stand 31.12.2015	64.381,49	29.468,85	93.850,34
Restbuchwerte			

	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
Stand 31.12.2015	11.579,00	41.189,00	52.768,00
Stand 31.12.2014	29.319,00	28.971,00	58.290,00

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

(3) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
Forderungen an verbundene Unternehmen aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	51.615,40	281.777,32
sonstige Forderungen	6.552,19	3.921,13
Gesamtbetrag	58.167,59	285.698,45

Geschäfte mit verbundenen Unternehmen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

(4) Rechnungsabgrenzungsposten

Der Geschäftsjahresausweis betrifft vorausbezahlte Beiträge zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung sowie die Jahresumlage der BaFin für das Jahr 2016.

(5) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
Lieferungen und Leistungen von Dritten	229.758,24	118.671,99
Lieferungen und Leistungen von verbundenen Unternehmen	5.794,39	97.582,74
Umsatzsteuer	65.291,75	66.037,90
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	25.012,06	20.995,50
Vergütungen Anlegerausschüsse	11.200,00	0,00
Durchlaufposten (erhaltene Einlagen von Fondsanlegern)	0,00	91.000,00
kurzfristigen Gesellschafterdarlehen	0,00	53.638,62
Kostenweiterbelastungen der verwalteten Investmentvermögen	0,00	20.215,50
Gesamtbetrag	337.056,44	468.142,25

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb von drei Monaten fällig. Sicherheiten sind nicht gewährt.

(6) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten den voraussichtlichen Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der Geschäftsjahre 2014 und 2015 nach Abzug geleisteter Vorauszahlungen.

(7) Andere Rückstellungen

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge)	47.570,21	30.714,17
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	45.000,00	42.500,00
Erstellung Jahresberichte der verwalteten Investmentvermögen	25.000,00	25.000,00
Aufbewahrungspflichten	8.621,00	8.621,00
BaFin-Umlage 2015	7.500,00	0,00
Gesamtbetrag	133.691,21	106.835,17

(8) Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2015	600.000,00	9.913,93	188.364,68	798.278,61
Jahresüberschuss	0,00	0,00	807.262,62	807.262,62
Einstellung in gesetzliche Rücklage	0,00	40.363,13	-40.363,13	0,00
Stand 31.12.2015	600.000,00	50.277,06	955.264,17	1.605.541,23

Zum 31.12.2015 beträgt das Gezeichnete Kapital - gegenüber dem Vorjahr unverändert - 600.000,00 Euro. Es ist in 600.000 Inhaber-

Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je 1 € eingeteilt und in voller Höhe in bar eingezahlt. Sämtliche Aktien sind an die ZBI Zentral Boden Immobilien AG ausgegeben.

Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat der Gesellschaft 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 188.364,68 Euro enthalten.

(9) Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Die Angabe umfasst das Immobilienvermögen und die Barmittel der verwalteten Investmentvermögen. Das Immobilienvermögen ist mit den Marktwerten und die Barmittel mit ihren Nennwerten bewertet.

3. Erläuterungen zur Gewinn– und Verlustrechnung

(10) Provisionserträge

Die Provisionserträge resultieren aus Entgelten der von der Gesellschaft verwalteten geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 6 bis 9 und ZBI Regio Wohnen 1 für die Fondskonzeption und das laufende Fonds- und Assetmanagement, sowie Vergütungen für das Asset- und Objektmanagement von zwei Sondervermögen. Weitere Vergütungen erhält die Gesellschaft für ihre Mitwirkung an Immobilientransaktionen der Immobilienfonds ZBI Professional 6 bis 8 von dem mit der Transaktionsabwicklung beauftragten Dienstleister.

	2015 Euro	2014 Euro
Fonds- und Assetmanagement geschlossene Immobilienfonds	2.102.099,71	1.413.197,15
Konzeptionsvergütungen	805.782,50	62.491,00
Transaktionsvergütungen	303.685,16	335.534,53
Asset- und Objektmanagement Sondervermögen	285.332,90	246.665,26
Gesamtbetrag	3.496.900,27	2.057.887,94
davon periodenfremd	34.098,71	132.438,92

(11) Provisionsaufwendungen

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

(12) Sonstige betriebliche Erträge

	2015 Euro	2014 Euro
Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen		
- Personalkosten	130.578,65	178.458,78
- Raumkosten	20.102,16	40.297,73
- EDV-Kosten	10.292,96	41.230,82
Zwischensumme	160.973,77	259.987,33
Kostenweiterbelastungen an verwaltete Fonds	90.418,05	39.861,92
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	19.157,54	19.605,14
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	6.668,54	7.778,48
Übrige Erträge	9.653,99	2.438,19
Gesamtbetrag	286.871,89	329.671,06
davon periodenfremd	1.872,55	40.952,09

(13) Personalaufwand

Im Gesamtbetrag des Geschäftsjahres sind keine periodenfremden Aufwendungen enthalten (Vorjahr 40.000,00 Euro).

(14) Andere Verwaltungsaufwendungen

	2015 Euro	2014 Euro
Fondsbezogene Kosten (insbesondere Fondskonzeptions-, Treuhänder- und -Abschlusskosten)	304.232,86	244.764,66
Rechts- und Beratungskosten	403.981,46	175.912,76
Raumkosten	124.113,99	125.994,86
EDV-Kosten	84.218,76	88.995,87

	2015	2014
	Euro	Euro
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	54.186,28	66.636,00
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	33.000,00	51.154,00
Übrige Aufwendungen	96.792,46	81.639,66
Gesamtbetrag	1.100.525,81	835.097,81
davon periodenfremd	5.326,09	72.315,83

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 dem 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:

Vorstandsbereich	Anzahl 2015	Anzahl 2014
Fondskonzeption, Portfoliomanagement	8	5
Finanzen, Risikomanagement, Anlegerverwaltung	10	7
Gesamt	18	12
davon weiblich	14	9
davon männlich	4	3

Daneben war im 1 Halbjahr 2015 eine geringfügig Beschäftigte für das Unternehmen tätig (Vorjahr im Jahresdurchschnitt 2).

Nach dem seit dem 01.01.2014 geltenden Vergütungssystem gewährt die ZBI Fondsmanagement AG ihren Führungskräften (einschließlich den Mitgliedern des Vorstands) und sonstigen Mitarbeitern keine variablen Vergütungen, sondern nur Festvergütungen.

Bezüge der Organe

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beträgt 18.000,00 Euro (Vorjahr 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 2015 Aufwendungen in Höhe von 30.000,00 Euro (Vorjahr 30.000,00 Euro) an. Für Steuerberatungsleistungen wurden 3.000,00 Euro (Vorjahr 3.000,00 Euro) und für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers 6.000,00 Euro (Vorjahr 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, vom Bilanzgewinn in Höhe von 955.264,17 Euro einen Betrag von 400.000,00 Euro in Form von Aktien an die alleinige Aktionärin ZBI Zentral Boden Immobilien AG auszuschütten, 200.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 355.264,17 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 30. Mai 2016

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 2015 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 30. Mai 2016

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Steinle, Wirtschaftsprüfer

Verwendung des Ergebnisses 2015

Die ordentliche Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG am 17.06.2016 beschloss, vom Bilanzgewinn in Höhe von 955.264,17 € einen Betrag in Höhe von 400.000,00 € als Dividende an die alleinige Aktionärin ZBI Zentral Boden Immobilien AG auszuschütten, einen Betrag in Höhe von 200.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den restlichen Betrag in Höhe von 355.264,17 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015

der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen

Sehr geehrte Aktionärin,

die ZBI Fondsmanagement AG hat sich in ihrem zweiten Geschäftsjahr als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft weiter positiv entwickelt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr verwaltete die Gesellschaft mit den im Jahr 2014 in die Regulierung überführten Bestands-AIF ZBI Professional 6,7 und 8 und den im November 2014 bzw. Februar 2015 in den Vertrieb gestarteten ZBI Professional 9 und ZBI Regiofonds Wohnen 1 insgesamt fünf geschlossene Publikums-AIF nach den Vorschriften des KAGB. Daneben wurde angesichts der erfolgreichen Platzierung des ZBI Professional 9, die Ende Februar 2016 abgeschlossen werden konnte, mit dem ZBI Professional 10

ein weiterer geschlossener Publikums-AIF konzipiert und im März 2016 auf den Markt gebracht, und mit dem ZBI Wohnen Plus I erstmals auch ein offener Spezial-AIF entwickelt, der ebenfalls im Jahr 2016 in den Vertrieb gestartet ist.

Im administrativen Bereich wurden die organisatorischen Grundlagen zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen konsequent weiter entwickelt, so dass es keine Beanstandungen seitens der BaFin gab und der Abschlussprüfer bescheinigen konnte, dass die Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet, die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des KAGB in geeigneter Form getroffen und die Anzeige- und Meldevorschriften sowie die weiteren aufsichtsrechtlichen Vorgaben vollumfänglich eingehalten hat.

Auch die Umsatz- und Ertragsentwicklung verlief vor diesem Hintergrund aus Sicht des Aufsichtsrates sehr erfreulich. Das Ergebnis vor Steuern konnte deutlich auf knapp 1,2 Mio. Euro gesteigert und damit eine Umsatzrendite von 33,6 % erreicht werden.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2015 die ihm obliegenden Pflichten sorgfältig wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmen 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 AIF, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, umfassend informiert.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier Aufsichtsratssitzungen am 26.03.2015, am 23.06.2015, am 22.09.2015 und am 10.12.2015 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 am 23.06.2015 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte den Jahresabschluss 2014 der ZBI Fondsmanagement AG. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, haben wir uns angeschlossen.

Jahresabschluss zum 31.12.2015

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG zum 31.12.2015 nebst Lagebericht sowie der Abhängigkeitsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 nach § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27.11.2015 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 16.06.2016 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 31.12.2015 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn in Höhe von 955,264,17 Euro aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, vom Bilanzgewinn eine Dividende von 400.000,00 Euro an die ZBI Zentral Boden Immobilien AG als alleiniger Aktionärin auszuschütten, 200.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag von 355.264,17 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird eine einsprechende Beschlussfassung vorsehen.

Darüber hinaus unterstützt der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstandes, die Ausschüttung an die ZBI Zentral Boden Immobilien AG nicht in bar, sondern in Form von zusätzlichen Aktien zu leisten, und die Hauptversammlung beschließen zu lassen, das Grundkapital der ZBI Fondsmanagement AG von derzeit 600.000,00 Euro um 400.000,00 Euro auf 1.000,000,00 Euro zu erhöhen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ZBI Fondsmanagement AG Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement auch im Geschäftsjahr 2015 ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet.

Erlangen, den 16.06.2016

Für den Aufsichtsrat

Peter Groner, Aufsichtsratsvorsitzender