Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ZBI Fondsmanagement AG Erlangen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	17.08.2017

ZBI Fondsmanagement AG

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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. Wesentliche Entwicklungen nach Schluss des Geschäftsjahres 2016

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 01.01.2016 bis 31.12.2016

A. Bilanz zum 31.12.2016

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3. Erläuterungen zur Bilanz

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5. Sonstige Angaben

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend auch kurz „Gesellschaft" genannt) ist eine Gesellschaft der ZBI-Unternehmensgruppe und als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 20,22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) auf die Konzeption und kollektive Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF") der Assetklasse inländische Wohnimmobilien spezialisiert. Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Bescheid vom 10.10.2014 erteilt.

Die Erlaubnis umfasst nach mit Bescheiden vom 01.10.2015,21.06.2016 und 18.11.2016 gewährten Erweiterungen geschlossene inländische Publikums- und Spezial-AIF, offene inländische Publikums-AIF in Form von Immobilien-Sondervermögen, offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und allgemeine offene inländische Spezial-AIF (unter Ausschluss von Hedgefonds) sowie auf EU-AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen.

Zulässige Vermögensgegenstände, in welche die Fonds investieren dürfen, sind Sachwerte in Form von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, Bankguthaben und bestimmte Wertpapiere sowie Gelddarlehen an Immobilien-Gesellschaften zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB ist Hauptaufgabe der ZBI Fondsmanagement AG die Sicherstellung und Verantwortung des Portfoliomanagements und des Risikomanagements der verwalteten Immobilienfonds. Das Portfoliomanagement übernimmt bzw. koordiniert dabei alle Aufgaben hinsichtlich der Auswahl, des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Im Bereich Risikomanagement werden durch den Einsatz geeigneter Verfahren die wesentlichen Risiken identifiziert, bewertet, gesteuert und überwacht.

2. Ziele und Geschäftsstrategie

Die Unternehmensstrategie ist primär auf kontinuierliches Wachstum und nachhaltige Gewinnerzielung durch Platzierung von für Anleger attraktiven Immobilienfonds ausgerichtet und basiert im Kern damit auf der Generierung von Einnahmen in Form von Vergütungen für die Konzeption und deren Umsetzung sowie für die Geschäftsbesorgung der AIF. Ergänzend werden auch weiterhin immobilienbezogenen Dienstleistungen für von Dritte aufgelegte Sondervermögen angeboten.

Auch zukünftig wird sich die Gesellschaft aufgrund der langjährigen Expertise der ZBI Gruppe auf AIF der Anlagenklasse Wohnimmobilien konzentrieren und dabei verstärkt neben dem angestammten Geschäft mit geschlossenen Publikums-AIF auch die sich durch andere Anlagevehikel und Investorengruppen bietenden Marktpotentiale nutzen.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach dem Jahreswirtschaftsbericht 2017 der Bundesregierung und den Angaben des statistischen Bundesamts hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 ihren Wachstumskurs fortgesetzt und mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um preisbereinigt 1,9% (2015 1,7%) einen Zuwachs erzielt, wie seit dem Jahr 2011 nicht mehr. Dabei zog die Wachstumsrate, nach einer Abschwächung im 2. und 3. Quartal, im 4. Quartal mit 0,6% wieder deutlich an.

Die anhaltend gute Verfassung der deutschen Wirtschaft schlug sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder mit einem weiteren Beschäftigungsaufbau um 429 Tausend Personen (Vorjahr 329 Tausend Personen) auf 43,5 Millionen Erwerbstätige und einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,3%-Punkte auf 5,8% der zivilen Erwerbspersonen, die damit erneut einen historischen Tiefststand seit der Wiedervereinigung erreichte.

Infolge der guten Arbeitsmarktlage und der im Jahresdurchschnitt trotz steigender Tendenz noch geringen Inflationsrate von 0,5% (Vorjahr 0,3%), verzeichneten die realen Bruttolöhne und -gehälter auch im Jahr 2016 wieder einen deutlichen Zuwachs und trugen zusammen mit gestiegenen staatlichen Konsumausgaben aufgrund der Flüchtlingszuwanderung und erneut expandierenden Bauaktivitäten dazu bei, dass die Binnenkonjunktur wie im Vorjahr Hauptwachstumstreiber war. Der Außenhandel trug dagegen kaum zu dem erzielten Wirtschaftswachstum bei.

b) Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnimmobilien erfreuten sich auch im Jahr 2016 großer Beliebtheit bei Investoren. Nach einem im Vorjahr infolge von Großdeals erzielten absoluten Rekordniveau von 24 Mrd. Euro erreichten im Jahr 2016 die Investitionen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) nach einer Analyse der Maklerfirma BNP Paribas Real Estate ein Volumen von 13,5 Mrd. Euro. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 21% übertroffen und spiegelt damit die nach wie vor rege Nachfrage nach Wohnimmobilien wider.

Bei den Preisen und Mieten für Wohnimmobilien setzte sich angesichts der durch Zuwanderung steigenden Bevölkerungszahlen und des in städtischen Gebieten und Ballungszentren knappen Wohnraums der Aufwärtstrend der Vorjahre erwartungsgemäß fort. Der die Entwicklung der Preise und Mieten in 125 deutschen Städten umfassende Bulwiengesa Immobilienindex erhöhte sich für Wohnimmobilien im Jahr 2016 um 5,5% und übertraf damit den für das Vorjahr ermittelten Wert von 4,2% deutlich, wobei die Zuwächse flächendeckend bis in D-Städte messbar waren. Bei den Immobilienpreisen fielen die Zuwächse erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, was den durch das niedrige Zinsniveau getriebenen anhaltenden Boom der Wohnimmobilie als Anlageobjekt dokumentiert.

c) Branchenentwicklung

Bei Fondsinvestoren besonders gefragt waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder offenen Immobilienfonds, die nach der BVI-Investmentstatistik einen Nettozufluss von 4,2 Mrd. Euro verzeichneten und Ende 2016 ein Netto-Fondsvermögen in Höhe von rd. 88 Mrd. Euro verwalteten. Geschlossene Fonds weisen mit einem Netto-Fondsvermögen von rd. 2,9 Mrd. Euro (Stand 31.01.2017), die sich mit 1,5 Mrd. Euro auf Publikumsfonds und mit 1,4 Mrd. Euro auf Spezialfonds verteilen, gegenüber offenen Anlagevehikeln eine vergleichsweise geringe Marktpräsenz auf.

2. Geschäftsverlauf

Die operative Geschäftstätigkeit umfasste im Geschäftsjahr 2016 die kollektive Vermögensverwaltung der geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 6 bis 10, die neben der Objektbewirtschaftung und -entwicklung auch Immobilienhandel betreiben, den ausschließlich vermögensverwaltenden geschlossenen Publikumsfonds ZBI Regio 1 und mit dem ZBI Wohnen Plus I den ersten offenen Spezialfonds der Gesellschaft. Daneben wurden für zwei durch ein externes Emissionshaus aufgelegte Sondervermögen Dienstleistungen im Bereich des Asset Managements erbracht.

Ein weiterer geschlossener Publikumsfonds wurde gegen Ende des Jahres mit dem ZBI WohnWert 1 aufgelegt, der ebenfalls ausschließlich vermögensverwaltend tätig sein soll und seit dem 01.02.2017 vertrieben wird.

Bei den in den Jahren 2010 bis 2014 aufgelegten und ausplatzierten Bestandsfonds ZBI Professional 6 bis 8 standen wie im Vorjahr die Objektbewirtschaftung mit der Zielsetzung der Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen, der Verkauf von Handelsimmobilien und die Reinvestition der dabei realisierten Liquidität im Fokus. Insbesondere bei den ZBI Professional 7 und 8 konnten wieder erhebliche Wertsteigerungen erzielt und bei allen drei Fonds die prognostizierten Auszahlungen an Zeichner geleistet werden.

Die Ende 2014/Anfang 2015 aufgelegten Fonds ZBI Professional 9 und ZBI Regio 1 wurde zum 29.02.2016 bzw. 31.12.2016 mit einem nominalen Zeichnungsvolumen von 107,0 Mio. Euro für den ZBI Professional 9 und 30,5 Mio. Euro für den ZBI Regio 1 geschlossen. Für den im März 2016 aufgelegten ZBI Professional 10 konnte bis Ende 2016 ein Eigenkapital in Höhe von 44,6 Mio. Euro platziert werden. Das Ende der Zeichnungsfrist ist bei diesem Fonds für den 30.09.2017 geplant.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2016 für die geschlossenen Publikumsfonds ein Zeichnungskapital in Höhe von 95,1 Mio. Euro platziert. Dieses Ergebnis liegt über den Erwartungen und bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung. Zusammen mit den Bestandsfonds ZBI Professional 6 bis 8 verwaltete die Gesellschaft damit zum 31.12.2016 ein von rd. 8.500 Anlegern gezeichnetes Eigenkapital von 409,3 Mio. Euro.

Für den offene Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I lagen bis zum 31.12.2016 verbindliche Eigenkapitalzusagen in Höhe 91,0 Mio. Euro vor, von denen 56,7 Mio. Euro bereits für Investitionen abgerufen waren.

Auch bei den Immobilientransaktionen ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr deutliche Zuwächse. Für die geschlossenen Publikums-AIF wurden - in der Regel mittelbar über Objektgesellschaften - in 25 Einzeltransaktionen Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 209,7 Mio. Euro abgeschlossen und im Rahmen des Handelsgeschäfts Immobilien im Wert von 41,4 Mio. Euro veräußert. Für den offenen Spezial-AIF konnten in sechs weiteren Transaktionen Immobilien zu Ankaufspreisen von 142,8 Mio. Euro akquiriert werden.

Zum 31.12.2016 verwaltete die ZBI Fondsmanagement AG danach ein Immobilienvermögen mit einem Verkehrswert in Höhe von 773,8 Mio. Euro (Vorjahr 537,2 Mio. Euro) sowie noch nicht in Immobilien investierte Bankguthaben in Höhe von 73,7 Mio. Euro (Vorjahr 48,4 Mio. Euro).

Neben der Fondsplatzierung und -verwaltung war das Geschäftsjahr 2016 auch geprägt durch die Konzeption neuer Fonds und die weitere Optimierung der organisatorischen und administrativen Grundlagen der Gesellschaft.

Im Bereich Fondskonzeption stand die Entwicklung eines offenen Publikums-AIF im Mittelpunkt der Aktivitäten. Ergänzend wurde die Entwicklung eines geschlossenen Spezial-AIF, dessen Investitionsgegenstand ein Neubauprojekt in Dresden sein wird, und eines weiteren ZBI Professional Fonds (ZBI Professional 11) vorangetrieben.

Im administrativen und organisatorischen Bereich wurden im Zuge der Erweiterung des Geschäftsbetriebs auf offene Publikums-AIF die Vorstandsbereiche neu strukturiert und Herr Carsten Schimmel zum weiteren Mitglied des Vorstandes bestellt. Herr Dirk Meißner verantwortet danach den Bereich Fondsmanagement einschließlich Konzeption und Produktentwicklung sowie Bewertung, Finanzierung und Transaktionsmanagement, Herr Carsten Schimmel den Bereich Asset Management und Frau Michiko Schöller wie bisher den Bereich Finanzen/Risikomanagement Compliance/Organisation/Anlegerverwaltung.

Weitere wesentliche Maßnahmen zur ordnungsgemäßen und effizienten Erfüllung der Anforderungen an eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB betrafen die Anpassung der personellen Kapazitäten an das gestiegene Geschäftsvolumen, die Auslagerung des Fondsrechnungswesen auf die ZBI Dienstleistungs AG (nach Umfirmierung jetzt ZBI Immobilien AG), die Implementierung eines zentralen elektronischen Dokumentenmanagementsystems, die Aktualisierung der Prozessdokumentation und des Organisationshandbuches sowie Vorbereitungen zur Einführung einer neuen Software für das Portfolio- und Liquiditätsmanagement zur Steuerung und Kontrolle der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen.

Insgesamt kann die Gesellschaft trotz einiger Verzögerungen bei der Platzierung des offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 10 auch für das Geschäftsjahr 2016 wieder auf einen zufriedenstellenden Verlauf mit einem gegenüber dem Vorjahr gestiegenem Geschäftsvolumen und einer im Wesentlichen planmäßigen Entwicklung der verwalteten Investmentfonds zurückblicken.**3. Lage der Gesellschaft**

a) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2016 Provisionserträge in Höhe von 6.964 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr (3.497 TEUR) haben sich die Erträge damit nahezu verdoppelt. Mit Erträgen von 2.456 TEUR, die sich aus Transaktionsgebühren von 2.166 TEUR, Darlehensvermittlungsgebühren von 118 TEUR und Vergütungen für die laufende Fondsverwaltung von 172 TEUR zusammensetzen, hat hierzu vor allem der neu aufgelegte offene Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I beigetragen. Darüber hinaus haben sich die Vergütungen für die Verwaltung geschlossener Publikumsfonds deutlich um 877 TEUR auf 3.283 TEUR erhöht und auch die Gebühren für die Übernahme des Asset- und Objektmanagements für zwei Sondervermögen verzeichneten einen Anstieg um 144 TEUR auf 429 TEUR. Die Konzeptionsvergütungen lagen mit Erträgen von 794 TEUR dagegen geringfügig unter dem Vorjahresniveau von 806 TEUR.

Die in der Mittelfristplanung angesetzten Provisionserlöse in Höhe von 8.560 TEUR wurden wegen der Verzögerungen bei den neu aufgelegten Fonds um 1.596 TEUR verfehlt.

Den Provisionserträgen stehen Provisionsaufwendungen in Höhe 2.779 TEUR gegenüber, die mit 2.358 TEUR an externe Dienstleister gezahlte Initialkosten für die Fondskonzeption, die Transaktionsberatung und die Eigen- und Fremdkapitalvermittlung beim ZBI Wohnen Plus I betreffen. Weitere Fremdleistungen wurden in Höhe von 368 TEUR für die Konzeption und Verwaltung geschlossener AIF und in Höhe von 53 TEUR für die laufende Verwaltung des ZBI Wohnen Plus I bezogen.

Neben den Provisionserträgen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 20 TEUR aus einem der Tochtergesellschaft ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH gewährten Darlehen und sonstige betriebliche Erträge von 360 TEUR (Vorjahr 287 TEUR) insbesondere aus der Weiterbelastung von Sach- und Personalkosten an Dienstleistungsgesellschaften der ZBI Gruppe und sonstiger Kosten an verwaltete Fonds.

Bei den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ist ein Anstieg um 924 TEUR auf 3.234 TEUR zu verzeichnen, der mit 483 TEUR aus Personalkosten und mit 441 TEUR aus anderen Verwaltungsaufwendungen resultiert.

Während sich in den erhöhten Personalkosten vor allem die im Jahresdurchschnitt um sechs auf 24 Mitarbeiter gestiegene Zahl der Beschäftigten und das Mitte des Jahres geschaffene zusätzliche Vorstandsressort widerspiegeln, sind die erhöhten anderen Verwaltungsaufwendungen vor allem durch die ausgelagerte Funktionsbereiche Interne Revision und Compliance- und Geldwäschebeauftragte, externe Unterstützungsleistungen beim Risikomanagement sowie infolge der steuerbefreiten Provisionserträge aus dem offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I erhöhte nicht abziehbare Vorsteuern verursacht.

Bezogen auf die Provisions- und sonstigen Erträge ergibt sich für das Geschäftsjahr 2016 danach unter Einbeziehung der planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen von 27 TEUR eine operative Kostenquote von 82,5 %. Damit hat sich diese Kennziffer - wegen der vergleichsweise geringen Marge bei den Transaktions- und sonstigen Gebühren des ZBI Wohnen Plus I - im Vergleich zum Vorjahr (68,9%) erwartungsgemäß verschlechtert.

Das Ergebnis vor Steuern verzeichnete demgemäß gegenüber dem Vorjahr nur eine leichte Erhöhung um 127 TEUR auf 1.304 TEUR. Im Vergleich zum Planergebnis von 1.771 TEUR ergab sich ein Minus von 467 TEUR.

b) Vermögenslage

Zum 31.12.2016 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 2.498 TEUR und damit rd. 54,4 % der Bilanzsumme von 4.594 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Eigenkapitalbasis durch den erzielten Jahresüberschuss um 892 TEUR erhöht. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr im Wege der Sacheinlage von Gewinnansprüchen der ZBI Zentral Boden Immobilien AG um 400 TEUR auf nunmehr 1.000 TEUR erhöht. Der nach Dotierung der gesetzlichen und anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 345 TEUR verbliebene Bilanzgewinn von 903 TEUR soll nach dem Vorschlag des Vorstands auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital ist durch frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von 1.371 TEUR unterlegt. Weitere wesentliche Aktivposten sind kurzfristig fällige Forderungen gegen verwaltete Immobilienfonds von 2.060 TEUR, die sich infolge des erhöhten Geschäftsvolumens und in größerem Umfang erst zum Jahresende vorgenommener Gebührenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 1.365 TEUR erhöht haben, sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 740 TEUR, unter denen u.a. eine Darlehensforderung in Höhe von 611 TEUR gegen die zum

13.01.2016 erworbene ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH sowie weitere Forderungen gegen verbundene Unternehmen der ZBI-Gruppe in Höhe von 121 TEUR ausgewiesen werden.

Neben den Anteilen an der ZBW-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH hat die Gesellschaft im Berichtjahr auch die Anteile an drei Komplementärgesellschaften der verwalteten Immobilienfonds erworben. Die Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 140 TEUR sind unter dem Posten Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

In die betriebliche Infrastruktur, insbesondere die EDV und Büroausstattung, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 189 TEUR investiert. Davon entfallen 159 TEUR auf Anzahlungen für die neue Software für das Portfolio- und Liquiditätsmanagement.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 72 TEUR betrifft im Voraus bezahlte Prämien für die durch die Gesellschaft abgeschlossene Vermögensschadenshaftversicherungen sowie die Jahresumlage 2017 der BaFin.

Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag aus bezogenen Dienstleistungen in Höhe von 1.121 TEUR (Vorjahr 236 TEUR), aus der Umsatzsteuer in Höhe von 119 TEUR (Vorjahr 65 TEUR) sowie aus Lohn- und Kirchensteuern und sozialen Abgaben in Höhe von 36 TEUR (Vorjahr 25 TEUR). Für den voraussichtlichen Steueraufwand der Geschäftsjahre 2015 und 2016 waren unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen Rückstellungen in Höhe von 643 TEUR (Vorjahr 451 TEUR) zu bilden. Für sonstige ungewisse Verpflichtungen wurden 176 TEUR (Vorjahr 134 TEUR) zurückgestellt. Diese betreffen insbesondere den Personalbereich sowie Jahresabschluss- und Aufbewahrungskosten.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf 1.372 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 1.238 TEUR um 134 TEUR. 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. Die Gesellschaft ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden."

D. Wesentliche Entwicklungen nach Schluss des Geschäftsjahres 2016

Mit Wirkung zum 30.04.2017 ist eine Partnerschaftsvereinbarung mit der Union Investment in Kraft getreten, wonach die Gesellschaften die Dienstleistungssparte der ZBI-Gruppe, zu der auch der Bereich Fondsverwaltung gehört, in die neu gegründete ZBI Partnerschafts-Holding GmbH mit eingebracht wurde, an der die ZBI Zentral Boden Immobilien AG mit 50,1% und die Union Asset Management Holding AG mit 49,9% beteiligt sind. Das operative Geschäft der ZBI-Gruppe soll unter dem Dach der Partnerschafts-Holding als eigenständige Einheit weitergeführt werden. Längerfristig ist vorgesehen, den Anteil von Union Investment an der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH weiter zu erhöhen.

Bezüglich der von der ZBI Fondsmanagement AG verwalteten bzw. geplanten Immobilienfonds ist über folgende bis 30.04.2017 eingetretene wesentliche Entwicklungen und Ereignisse zu berichten:

Beim ZBI Professional 6 wurden erste Vorbereitungen zur Liquidation des Fonds nach Ablauf der unter Ausübung einer Verkürzungsoption auf den 31.12.2017 festgelegten Mindestlaufzeit getroffen.

Beim ZBI Professional 7 ist es in den ersten vier Monaten des Jahres 2017 gelungen, die aus dem Verkauf von Handelsobjekten im Jahr 2016 generierte Liquidität trotz eines schwierigen Marktumfelds durch Reinvestition in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial weitgehend abzubauen.

Beim ZBI Professional 8 wird sich die Liquidität aufgrund eines bereits getätigten Immobilienerwerbs voraussichtlich bis Ende Mai 2017 ebenfalls deutlich reduzieren.

Beim ZBI Professional 9 lag der Fokus nach erfolgter Vollinvestition zum 31.12.2016 in den ersten Monaten des Jahres 2017 auf der Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen beim bestehenden Immobilienportfolio.

Für den ZBI Professional 10 konnte bis Ende April 2017 das Zeichnungskapital um 21,0 Mio. Euro auf 65,6 erhöht und Immobilienkaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 89,4 Mio. abgeschlossen werden.

Für den ZBI Wohnwert 1 wurden bis 30.04.2017 lediglich Zeichnereinlagen in Höhe von 1,2 Mio. Euro eingeworben. Derzeit werden

geeignete Maßnahmen geprüft, um den Vertrieb zu forcieren.

Beim ZBI Professional 11 wurde die Fondskonzeption weitgehend abgeschlossen. Der Vertriebsstart der Fondsanteile soll nach Abschluss der Platzierungsphase des ZBI Professional 10 erfolgen.

Für den ZBI Wohnen Plus I lagen bis zum 30.04.2017 weitere verbindliche Kapitalzusagen von institutionellen Investoren in Höhe 75,0 Mio. Euro. Mit dem ZBI Wohnen Plus II befindet sich ein weiterer offener Spezial-AIF in Vorbereitung.

Der in 2016 konzipierte ersten offene Publikumsfonds wird nach der Partnerschaftsvereinbarung mit der Union Investment unter dem Namen UniImmo: Wohnen ZBI aufgelegt und voraussichtlich im Juni 2017 in den Vertrieb gehen. Der Vertrieb wird exklusiv über die Vertriebskanäle der Union Investment, das sind vor allem die Volks- und Raiffeisenbanken, erfolgen. Für das Jahr 2017 ist ein Platzierungsvolumen von bis zu 620 Mio. EUR geplant. Auf die Union Investment wurden außerdem wesentliche Teile der Fondsverwaltung übertragen; bei der ZBI Fondsmanagement verbleibt die Verantwortung als Fondsinitiator sowie für Immobilieninvestitionen und die Objektbewirtschaftung.

Aus steuerlicher und aufsichtsrechtlicher Sicht sind folgende Ereignisse zu nennen, die für die Entwicklung der von der ZBI Fondsmanagement AG konzipierten und verwalteten Fonds von Bedeutung sein können:

Ab 01.01.2018 sind nach § 4 Nr. 8h UStG auch bestimmte fondsspezifische Verwaltungsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für geschlossene Immobilienfonds von der Umsatzsteuer befreit. Wegen des damit verbundenen Wegfalls des Vorsteuerabzugs für bezogene Leistungen sind negative Auswirkungen auf die zukünftige Ertragslage der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht auszuschließen.

Ebenfalls zum 01.01.2018 tritt eine grundlegende Reform des Investmentsteuergesetzes und damit der Besteuerung von offenen Anlagevehikeln in Kraft. Geschlossene Publikumsfonds in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft sind von der Reform nicht betroffen.

In einem Entwurf eines Auslegungsschreibens vom 03.02.2017 hat die BaFin zur Frage Stellung genommen, welche Tätigkeiten eine extern verwaltete AIF-Investmentgesellschaft in eigener Zuständigkeit ausführen kann und welche im Zuständigkeitsbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft liegen. Die darin vertretenen Auffassungen stehen in wesentlichen Punkten im Widerspruch zu den bisherigen Vertragsgestaltungen bei den geschlossenen Immobilienfonds der ZBI Fondsmanagement AG. Es ist derzeit ist nicht abzuschätzen, welchen Auswirkungen eine Umsetzung der Auffassung der BaFin haben würden.

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Für das Jahr 2017 erwartet die Bundesregierung nach dem Jahreswirtschaftsbericht eine Fortsetzung der guten wirtschaftlichen Lage in Deutschland mit einem zum großen Teil auf eine geringeren Zahl von Arbeitstagen zurück zu führenden Wachstumsrückgang gegenüber 2016 auf 1,4%, einem nochmaligen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen um 320.000 Personen und einer Stabilisierung der Arbeitslosenquote auf dem niedrigsten Niveau seit 25 Jahren.

Nach Einschätzung der Bundesregierung liefern die mit der Arbeitsmarktentwicklung steigenden Einkommen bei einem gemäßigten Anstieg der Verbraucherpreise günstige Rahmenbedingungen für eine weitere Ausweitung der Konsumausgaben und der privaten Investitionen in Wohnraum. Die gute Lage der öffentlichen Haushalte ermöglicht zudem steigende Konsum- und Investitionsausgaben des Staates. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die deutschen Unternehmen aufgrund einer langsam steigenden Nachfrage aus dem Ausland wieder mehr in Ausrüstungen und Maschinen investieren. Trotz beachtlicher Risiken, insbesondere aus einer verhaltenen Entwicklung des Welthandels und mögliche Beeinträchtigungen durch protektionistische Strömungen, ist für die Bundesregierung derzeit kein Abbruch des stetigen Aufwärtstrends der deutschen Wirtschaft absehbar.

Der Markt für Wohnimmobilien wird nach Einschätzung nahezu aller Experten aufgrund der positiven Rahmenbedingungen auch im Jahr 2017 durch eine hohe Nachfrage mit über der Mietenentwicklung liegenden Preisanstiegen bei Immobilieninvestitionen gekennzeichnet sein. In Hinblick auf diese Abkoppelung der Preise von den Mieten warnen Experten vor einer zunehmenden Gefahr einer Überhitzung und Blasenbildungen, auch wenn bundesweit der deutsche Immobilienmarkt im internationalen Vergleich noch als wenig anfällig für eine Überhitzung angesehen wird.

b) Geplante Erlös- und Ergebnisentwicklung 2017

Im Geschäftsjahr 2017 sollen gemäß der im März 2017 verabschiedeten mittelfristigen Planung Erlöse in Höhe von rd. 20,8 Mio. Euro und ein Ergebnis vor Steuern von 5,5 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Ein wesentlicher Anteil der Erlöse entfällt dabei auf Ankaufsvergütungen für den offenen Publikums-AIF UniImmo: Wohnen ZBI und den offenen Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I.

Die Planung wird im Hinblick auf die durch die Partnerschaft mit der Union Investment geänderten Rahmenbedingungen beim offenen Publikums-AIF UniImmo: Wohnen ZBI derzeit überarbeitet.

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, Excelbasierten 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.

Standortbezogenen Risiken resultieren aus negativen soziodemographische Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang und Alterungs- und Migrationsprozesse nachteiligen Veränderungen der Mikrolage der Immobilie, etwa durch eine Verschlechterung des Stadtteilimage, der Nahverkehrsanbindung, der Einkaufsmöglichkeiten oder des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebots.

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 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 können 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 Finanzierungspartnern aufgenommen, konsequent auf die Auswahl verlässlicher Finanzierungspartner 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-Monats-Euribor-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 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 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 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 im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Eine Trendumkehr ist angesichts der demographischen Entwicklung und des anhaltend niedrigen Zinsniveau derzeit nicht ersichtlich.

Mit der langjährigen Kompetenz der ZBI Gruppe im Bereich Wohnimmobilien, der in 2016 erfolgreich gestarteten Diversifikation in Spezial-AIF und nicht zuletzt dank der Kooperation mit der Union Investment-Gruppe auf dem Gebiet der offenen Publikumsfonds sieht die Geschäftsleitung der ZBI Fondsmanagement AG gute Chancen, weiter zu wachsen und ihren Marktanteil zu erhöhen.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Gesellschaft unter Berücksichtigung der vorgenannten Chancen und Risiken eine weiter 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 31.12.2016 wurde hiervon nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht.

Erlangen, den 30. Mai 2017

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner

Carsten Schimmel

Michiko Schöller

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

A. Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite

	Anhang	31.12.2016 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute	(1)			
a) täglich fällig			1.371.870,42	1.649.403,14
2. Forderungen an Kunden	(2)		2.060.471,63	695.105,53
3. Beteiligungen	(3,5,7)		1.000,00	0,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	(4,5,7)		140.092,70	0,00
5. Immaterielle Anlagewerte	(6,7)			
a) entgeltlich erworbene Lizenzen für EDV-Software		13.052,00		11.579,00
b) geleistete Anzahlungen		158.511,78		0,00
			171.563,78	11.579,00
6. Sachanlagen	(7)		37.030,00	41.189,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)		739.822,03	58.167,59
8. Rechnungsabgrenzungsposten	(9)		71.958,42	71.376,38
Summe der Aktiva			4.593.808,98	2.526.820,64

Passivseite

	Anhang	31.12.2016 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro

	Anhang	31.12.2016 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	(10)		1.275.916,98	337.056,44
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	(11)	643.157,36		450.531,76
b) andere Rückstellungen	(12)	176.374,44		133.691,21
			819.531,80	584.222,97
3. Eigenkapital	(13)			
a) Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00		600 000,00
b) Gewinnrücklagen				
ba) gesetzliche Rücklage		94.918,01		50.277,06
bb) andere Gewinnrücklagen		500.000,00		
c) Bilanzgewinn		903.442,19		955.264,17
			2.498.360,20	1.605.541,23
Summe der Passiva			4.593.808,98	2.526.820,64
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen	(14)		847.465.116,15	585.643.953,87
Anzahl verwaltete Investmentvermögen			8	5

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Anhang	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	(15)	19.591,56		76,93
2. Zinsaufwendungen		0,00		-833,33
			19.591,56	-756,40
3. Provisionserträge	(16)	6.963.545,70		3.496.900,27
4. Provisionsaufwendungen	(17)	-2.778.692,46		-242.336,00
			4.184.853,24	3.254.564,27
5. Sonstige betriebliche Erträge	(18)		359.781,64	286.871,89
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	(19)			
aa) Löhne und Gehälter		-1.573.623,61		-1.152.653,37
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-233.415,40		-170.650,60
(darunter: für Altersversorgung 1.056,22 Euro, Vorjahr: 1.407,23 Euro)				-1.323.303,97
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(20)	-1.426.977,54		-986.770,53
			-3.234.016,55	-2.310.074,50
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-26.666,95	-54.098,92
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			1.303.542,94	1.176.506,34
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-409.822,24	-368.614,72
10. sonstige Steuern			-901,73	-629,00
10. Jahresüberschuss			892.818,97	807.262,62
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			355.264,17	188.364,68
			1.248.083,14	995.627,30
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage			-44.640,95	-40.363,13
b) in andere Gewinnrücklagen			-300.000,00	0,00
13. Bilanzgewinn			903.442,19	955.264,17

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die ZBI Fondsmanagement AG mit Sitz in Erlangen (nachfolgend auch „Gesellschaft" oder „KVG` genannt), ist seit der Erteilung der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung durch die BaFin am 10.10.2014 eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Gesellschaft wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer GmbH errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Sie ist Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRB 14323

eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V. §§ 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.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Vergleich zum Vorjahr zwischen den Posten Provisionsaufwendungen und andere Verwaltungsaufwendungen Umgliederungen vorgenommen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Die umgegliederten Beträge sind bei den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung angegeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Aufstellung der Bilanz 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 Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 31.12.2016 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag 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.

3. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute umfassen täglich fällige Bankguthaben der Gesellschaft.

(2) Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind Forderungen an verwaltete Investmentvermögen und Objektgesellschaften der Investmentvermögen aus Tätigkeitsvergütungen und Kosten-Weiterbelastungen enthalten. Sie setzen sich nach Art der Fonds wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	Euro	Euro
Geschlossene Publikumsfonds der KVG	1.033.244,33	663.537,65
Offene Spezialfonds der KVG	972.459,17	0,00
Von Dritten aufgelegte offene Spezialfonds	54.768,13	31.567,88
Gesamtbetrag	2.060.471,63	695.105,53

Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig.

(3) Beteiligungen

Ausgewiesen ist ein Kommanditanteil von 1.000,00 Euro an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, deren geschäftsführende Kommanditistin die ZBI Fondsmanagement AG ist.

(4) Anteile an verbundenen Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden jeweils 100 % der Anteile an der ZBW-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, an die das Property Management (Immobilienbewirtschaftung/Hausverwaltung) für die von der ZBI Fondsmanagement AG verwalteten Investmentvermögen ausgelagert ist, und an drei weiteren Gesellschaften, welche die Komplementärfunktion bei Fondsgesellschaften bzw. Fonds-Objektgesellschaften ausüben, übernommen.

(5) Angaben zum Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

	Kapitalanteil	Anschaffungskosten	Eigenkapital	Jahresergebnis
Name und Sitz der Gesellschaft	in %	Euro	Euro	Euro
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft *)	9,09	1.000,00	10.689,44	-310,56
Summe Beteiligungen		1.000,00		

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Anschaffungskosten Euro	Eigenkapital Euro	Jahresergebnis Euro
ZBW-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	100,00	70.695,70	249.688,42	352.587,19
ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	19.397,00	18.201,17	-3.749,07
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	25.000,00	22.358,60	-2.641,40
ZBI GüntzAreal Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	25.000,00	24.155,64	-844,36
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen		140.092,70		

*) Angaben gemäß Zwischenabschluss zum 31.12.2016

(6) Immaterielle Anlagewerte

Die geleisteten Anzahlungen auf immaterielle Anlagewerte betreffen eine neue Portfolio- und Liquiditätsmanagement-Software für die von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen.

(7) Anlagenspiegel

	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen Euro	Immaterielle Anlagewerte Euro	Geleistete Anzahlungen immaterielle Anlagewerte Euro	Sachanlagen Euro
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.2016	0,00	0,00	75.960,49	0,00	70.657,85
Zugänge	1.000,00	140.092,70	9.404,46	158.511,78	20.685,49
Abgänge	0,00	0,00	-873,89	0,00	-13.604,67
Stand 31.12.2016	1.000,00	140.092,70	84.491,06	158.511,78	77.738,67
Abschreibungen					
Stand 01.01.2016	0,00	0,00	64.381,49	0,00	29.468,85
Abschreibungen im Geschäftsjahr	0,00	0,00	7.931.46	0,00	18.735,49
Abgänge	0,00	0,00	-873,89	0,00	-7.495,67
Stand 31.12.2016	0,00	0,00	71.439,06	0,00	40.708,67
Restbuchwerte					
Stand 31.12.2016	1.000,00	140.092,70	13.052,00	158.511,78	37.030,00
Stand 31.12.2015	0,00	0,00	11.579,00	0,00	41.189,00

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Forderungen aus Darlehen an die ZBW-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	610.913,36	0,00
Forderungen an verbundene Unternehmen aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	120.884,39	51.615,40
sonstige Forderungen	8.024,28	6.552,19
Gesamtbetrag	739.822,03	58.167,59

Geschäfte mit verbundenen Unternehmen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Das Darlehen an die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH wurde im Zusammenhang mit dem Beteiligungserwerb übernommen und hat eine Laufzeit bis 31.12.2017.

(9) Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 71.958,42 Euro (Vorjahr 71.376,38 Euro) betrifft vorausbezahlte Beiträge zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden sowie die Jahresumlage der BaFin für das Folgejahr.

(10) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Lieferungen und Leistungen von Dritten	570.358,51	229.758,24
Lieferungen und Leistungen von verbundenen Unternehmen	550.673,48	5.794,39
Umsatzsteuer	118.790,03	65.291,75
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	36.094,96	25.012,06
Vergütungen Anlegerausschuss	0,00	11.200,00
Gesamtbetrag	1.275.916,98	337.056,44

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

(11) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten den voraussichtlichen Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der Geschäftsjahre 2015 und 2016 nach Abzug geleisteter Vorauszahlungen.

(12) Andere Rückstellungen

	31.12.2016	31.12.2015
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge)	53.553,44	47.570,21
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	83.200,00	45.000,00
Erstellung Jahresberichte der verwalteten Investmentvermögen	25.000,00	25.000,00
Aufbewahrungspflichten	8.621,00	8.621,00
Ausstehende Rechnungen	6.000,00	0,00
BaFin-Umlage 2015	0,00	7.500,00
Gesamtbetrag	176.374,44	133.691,21

Die Rückstellung für Jahresabschlusskosten enthält auch noch nicht abgerechnete Kosten für das Geschäftsjahr 2015.

(13) Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2016	600.000,00	50.277,06	0,00	955.264,17	1.605.541,23
Gewinnausschüttung für Vorjahr	0,00	0,00	0,00	-400.000,00	-400.000,00
Kapitalerhöhung	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	200.000,00	-200.000,00	0,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	892.818,97	892.818,97
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	44.640,95	0,00	-44.640,95	0,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
Stand 31.12.2016	1.000.000,00	94.918,01	500.000,00	903.442,12	2.498.360,20

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 17.06.2016 wurde beschlossen, aus dem Bilanzgewinn von 955.264,17 Euro eine Dividende in Höhe von 400.000,00 Euro auszuschütten, 200.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den restlichen Betrag von 355.264,17 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Durch weiteren Beschluss der Hauptversammlung vom 30.06.2016 wurde das Grundkapital von 600.000,00 Euro durch die Ausgabe von 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien um 400.000,00 Euro auf 1.000.000 Euro erhöht.

Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die ZBI Zentral Boden Immobilien AG zugelassen. Die Ausgabe erfolgte gegen Sacheinlage des Dividendenauszahlungsanspruchs für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 400.000,00 Euro.

Zum 31.12.2016 beträgt das Gezeichnete Kapital danach 1.000.000,00 Euro. Es ist in 1.000.000 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je 1 Euro eingeteilt und in voller Höhe 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.

Vom Jahresüberschuss wurde 44.640,95 Euro (5 %) in die gesetzliche Rücklage und nach § 58 Abs. 2 AktG 300.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von 355.264,17 Euro enthalten.

(14) 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.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(15) Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Darlehensforderung gegen die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH.

(16) Provisionserträge

Die Provisionserträge enthalten die Vergütungen der von der ZBI Fondsmanagement AG verwaltete geschlossenen und offenen Investmentvermögen (AIF) für die Fondskonzeption, den Immobilienankauf und die Darlehensvermittlung sowie das laufende Asset- und Fondsmanagement:

	2016	2015
	Euro	Euro
Managementvergütungen geschlossene AIF	3.282.868,71	2.405.784,87
Immobilienankaufsvergütungen offene AIF	2.166.966,00	0,00
Konzeptionsvergütungen geschlossene AIF	794.469,00	805.782,50
Verwaltungsvergütungen offene AIF	601.291,99	285.332,90
Fremdkapitalvermittlungsvergütungen offene AIF	117.950,00	0,00
Gesamtbetrag	6.963.545,70	3.496.900,27
davon periodenfremd	0,00	34.098,71

(17) Provisionsaufwendungen

Den Provisionsaufwendungen sind folgende Aufwendungen aus Fremdleistungen für das Asset- und Fondsmanagement, die Fondskonzeption, den Immobilienankauf, die Investorenvermittlung und die Darlehensbeschaffung für verwaltete Investmentvermögen zugeordnet:

	2016	2015
	Euro	Euro
Immobilienankauf offene AIF	1.379.476,40	0,00
Investorenvermittlung offene AIF	564.701,60	8.000,00
Konzeption offene AIF	295.888,75	51.110,61
Verwaltung geschlossene AIF	181.468,99	130.600,73
Konzeption geschlossene AIF	186.297,46	52.624,66
Fremdkapitalvermittlung offene AIF	117.950,00	0,00
Verwaltung offene AIF	52.909,26	0,00
Gesamtbetrag	2.778.692,46	242.336,00
davon periodenfremd	0,00	0,00

Im Vorjahresabschluss waren die Aufwendungen unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und unter diesem Posten die Aufwendungen für die ausgelagerten Tätigkeiten in Höhe von 128.580,72 Euro enthalten.

(18) Sonstige betriebliche Erträge

	2016	2015
	Euro	Euro
Kostenweiterbelastungen		
- an verwaltete Investmentvermögen	163.698,06	90.418,05
- an verbundene Unternehmen	127.455,63	160.973,77
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	26.225,33	19.157,54
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	22.796,21	6.668,54
Übrige Erträge	19.606,41	9.653,99
Gesamtbetrag	359.781,64	286.871,89
davon periodenfremd	1.810,44	1.872,55

(19) Personalaufwand

Die Angaben zu den Mitarbeiterzahlen sind unter Abschnitt 5. Sonstige Angaben dargestellt.

(20) Andere Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	Euro	Euro
Rechts- und Beratungskosten	529.275,96	403.981,46
Kosten der ausgelagerten Tätigkeiten (Interne Revision, Datenschutz- IT- Sicherheit-, Geldwäschebeauftragter)	229.599,60	128.580,72 *)
Raumkosten	131.106,37	124.113,99
EDV-Kosten	103.826,78	84.218,76
Zuordenbare Fondsverwaltungskosten	105.100,63	61.896.86
nicht abzugsfähige Vorsteuer	75.339,93	12.119,39

	2016 Euro	2015 Euro
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	62.476,33	54.186,28
Reise- und Kfz-Kosten	50.567,91	26.011,04
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	42.073,41	33.000,00
Übrige Aufwendungen	97.610,62	58.662,03
Gesamtbetrag	1.426.977,54	986.770,53
davon periodenfremd	854,40	5.326,09

*) in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter Provisionsaufwendungen ausgewiesen.

Die Rechts- und Beratungskosten sind vor allem für die Lizenzerweiterungsanträge bei der BaFin, das Risikomanagement, das Auslagerungscontrolling im Bereich Fondsrechnungswesen sowie externe Unterstützungsleistungen bei der Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse und -berichte der verwalteten Investmentvermögen angefallen.

5. 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

Im Geschäftsjahr 2016 waren neben den Vorstand durchschnittlich 24 (Vorjahr 18) Mitarbeiter beschäftigt Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Mitarbeiter nach Vorstandsbereichen.

Vorstandsbereich	Anzahl 2016	Anzahl 2015
Fondsmanagement/Konzeption	6	5
Asset Management	5	3
Finanzen/Risikomanagement/Compliance/Organisation/Anlegerverwaltung	13	10
Gesamt	24	18
davon weiblich	17	14
davon männlich	7	4

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 2016 beträgt 24.000,00 Euro (Vorjahr 18.000,00 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 2016 Aufwendungen in Höhe von 30.000,00 Euro an. Für Steuerberatungsleistungen wurden 2.200,00 Euro und für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers 14.641,50 Euro aufgewendet.

Name und Sitz des Mutterunternehmens und Konzernabschluss

Mutterunternehmen i.A. § 271 Abs. 2 i.V.m. § 290 HGB ist die ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen, die einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht für den größten und gleichzeitig kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht sind am Sitz der ZBI Zentral Boden Immobilien AG erhältlich.

Die ZBI Fondsmanagement AG wird in den Konzernabschluss einbezogen und ist deshalb nach § 291 Abs. 2 HGB von der Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses und Konzernlageberichts befreit.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, eingetreten:

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 903.442,19 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Herr Dirk Meißner, Bereich Fondsmanagement/Konzeption

Herr Carsten Schimmel, Bereich Asset Management (ab 29.08.2016)

Frau Michiko Schöller, Bereich Finanzen/Risikomanagement/Compliance/Organisation/Anlegerverwaltung

Aufsichtsrat

Herr Peter Groner, Bankkaufmann, Vorsitzender

Herr Klaus Fella, Rechtsanwalt, stellvertretender Vorsitzender

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

Erlangen, den 30. Mai 2017

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner

Carsten Schimmel

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 2016 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 2017

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Steinle, Wirtschaftsprüfer

Verwendung des Ergebnisses 2016

Die ordentliche Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG am 22.06.2017 beschloss, den nach Einstellung eines Betrages von 300.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen verbliebenen Bilanzgewinn von 903.442,19 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016

der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen

Sehr geehrte Aktionärin,

die ZBI Fondsmanagement AG hat im Geschäftsjahr 2016 ihren Expansionskurs fortgesetzt und sich als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft weiter etabliert und positiv entwickelt.

Zum 31.12.2016 verwaltete die Gesellschaft ein Investmentvermögen von 847,5 Mio. Euro, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 261,8 Mio. Euro oder 44,7 % bedeutet. Hierzu beigetragen haben neben Wertsteigerungen bei den in Vorjahren ausplatzierten geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 6, 7 und 8 vor allem die weitere Platzierung von Anteilen an den Jahren 2015 und 2016 aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 9, 10 und ZBI Regio Wohnen 1 sowie an dem ersten offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I, der in 2016 erfolgreich in den Vertrieb gestartet ist.

Das erzielte Wachstum schlug sich auch in einer deutlichen Steigerung der Gebührenerlöse von 3,5 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro nieder. Das Ergebnis vor Steuern verzeichnete ebenfalls einen Anstieg, der bedingt durch Konzeptions- und Anlaufkosten, insbesondere für den Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I, mit einem Plus von 10,8 % auf 1,3 Mio. Euro jedoch vergleichsweise moderat ausfiel.

Neben der Platzierung und Verwaltung der aufgelegten Fonds war im Geschäftsjahr 2016 die Lizenzerweiterung für die Verwaltung von offenen Publikumsfonds sowie die Konzeption neuer Fonds ein wesentlicher Schwerpunkt der Aktivitäten. Zu nennen ist hier an erster Stelle die Konzeption eines offenen Publikumsfonds, der Mitte 2017 in Kooperation mit der Union Investment, an den Start geht.

Im administrativen Bereich wurde auch in Geschäftsjahr 2016 konsequent zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen geachtet, so dass es diesbezüglich wiederum keine nennenswerten Beanstandungen seitens der BaFin, der auf Dritte ausgelagerten Internen Revision, des Compliance-Beauftragten und des Abschlussprüfer gab.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 2016 fanden hierzu vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen am 09.03.2016, am 16.06.2016, am 22.09.2016 und am 08.12.2016 und zwei außerordentliche Sitzungen am 05.04.2016 und am 22.04.2016 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.

In der Sitzung am 22.06.2016 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte den Jahresabschluss 2015 der ZBI Fondsmanagement AG. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und dem Vorschlag an die Hauptversammlung, das Grundkapital um 400.000,00 Euro auf 1.000.000,00 Euro durch die Ausgabe neuer Aktien an die ZBI Zentral Boden Immobilien AG zu erhöhen, haben wir uns angeschlossen.

In der außerordentlichen Sitzung am 05.04.2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Carsten Schimmel zum weiteren Vorstand bestellt. Der Beschluss ist mit der am 29.08.2016 erteilten Zustimmung der BaFin wirksam geworden.

In der außerordentlichen Sitzung am 22.04.2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Dirk Meißner mit sofortiger Wirkung zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt und die Bestellung zum Vorstand bis zum Ablauf des 31.12.2019 verlängert.

Jahresabschluss zum 31.12.2016

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG zum 31.12.2016 nebst Lagebericht sowie der Abhängigkeitsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 nach § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung am 17.06.2016 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 20.06.2017 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 31.12.2016 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist nach Dotierung der gesetzliche Rücklage in Höhe von 44.640,95 Euro und der anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 300.000,00 Euro einen Bilanzgewinn in Höhe von 903.442,19 Euro aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird eine einsprechende Beschlussfassung vorsehen.

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 2016 ein gutes Ergebnis erarbeitet.

Erlangen, den 20.06.2017

Für den Aufsichtsrat

Peter Groner, Aufsichtsratsvorsitzender