ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen

(Datum der Veröffentlichung: 02. Juli 2019)

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend auch kurz "Gesellschaft" oder "KVG" 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 deutsche 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 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 bzw. § 234 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 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 die Platzierung von für Anleger attraktiven Immobilienfonds ausgerichtet. Der Fokus liegt dabei auf deutschen Wohnimmobilien des mittleren Mietpreissegments sowohl in sogenannten A-Städten wie Berlin, Köln und Düsseldorf als auch in B-, C- und D-Städten mit guten Entwicklungschancen bei Mieten und Preisen.

Einnahmen werden insbesondere generiert aus Honoraren für die laufende Geschäftsbesorgung der verwalteten Investmentfonds sowie bei offenen Fonds aus Vergütungen für den An- und Verkauf von Immobilien und bei den geschlossenen Fonds aus Vergütungen für die Fondskonzeption.

Um den Fondszeichnern den größtmöglichen Nutzen zu bieten, ist ein zentraler Aspekt der Geschäftsstrategie die weitestgehende Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette von der Fondskonzeption über den Immobilienankauf bzw. die Projektentwicklung, die Immobilienfinanzierung, die Fondsverwaltung, das Risikomanagement sowie die

Objektbewirtschaftung und -vermietung bis zum Immobilienverkauf und zur geordneten Fondsauflösung mit eigenen Ressourcen und eigenem Know-how der ZBI Gruppe.

Für die weitere positive Entwicklung und die Zukunftssicherung der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Gruppe von größter Bedeutung ist darüber hinaus die im März 2017 begründete strategische Partnerschaft mit der Union Investment Gruppe, die sich mit 49,9% an der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe einschließlich des Fondsmanagements gebündelt wurde, beteiligt hat.

Damit steht der ZBI Gruppe ein professioneller und finanzstarker Partner zur Seite, durch den sich im Segment offene Immobilienfonds neue Vertriebswege und der Zugang zu Anbietern auch sehr großer Immobilienportfolios erschlossen haben.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft bewegte sich 2018 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,4% im neunten Jahr in Folge auf dem Wachstumspfad, die Zuwachsrate blieb aber deutlich hinter dem Wert des Vorjahres von 2,2% und dem zu Jahresbeginn von der Bundesregierung prognostizierten Zuwachs von 2,4% zurück.

Die konjunkturelle Entwicklung war dabei zweigeteilt: Während in der ersten Jahreshälfte noch kräftige Zuwachsraten zu verzeichnen waren, ging nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das BIP im 3. Quartal 2018 um 0,2% zurück und stagnierte im 4. Quartal 2018 auf dem Niveau des Vorquartals. Bremsspuren hinterließen dabei das sich verschlechternde weltwirtschaftliche Umfeld verbunden mit rückläufige Geschäftserwartungen der Unternehmen vor allem in Bezug auf das Exportgeschäft, der Fachkräftemangel und zunehmenden Probleme der Unternehmen, offene Stellen zu besetzen, eine gestiegene Sparquote der Verbraucher und nicht zuletzt Produktionsausfälle der Automobilindustrie im 2. Halbjahr aufgrund von Schwierigkeiten beim Umstieg auf das neue Emissionsmessverfahren WLTP der Europäischen Union.

Dennoch kamen die Wachstumsimpulse wie im Vorjahr vor allem aus dem Inland. Auf das Gesamtjahr bezogen legten die privaten und öffentlichen Konsumausgaben ebenso zu wie die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenhandel leistete dagegen rechnerisch keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum, da die Importe stärker anstiegen als die Exporte.

In weiterhin sehr guter Verfassung zeigte sich der Arbeitsmarkt, auf dem sich der Aufwärtstrend auch im 2. Halbjahr nahezu unvermindert fortsetzte. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach Angaben des Statischen Bundesamts im 4. Quartal 2018 mit 45,2 Mio. einen neuen historischen Höchststand. Damit waren 507.000 Personen oder 1,1% mehr in Beschäftigung als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2% und zum Jahresende 2018 auf 4,9%.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich insbesondere aufgrund gestiegener Energie- und Nahrungsmittelpreise jahresdurchschnittlich um 1,9%. Im Dezember 2018 hat sich die Inflationsrate nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes jedoch wieder spürbar abgeschwächt. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen unverändert auf historisch niedrigem Niveau von 0,0% und hat lediglich die Beendigung des Anleihen-Kaufprogramms nach dem Dezember 2018 beschlossen. Zehnjährige Bundesanleihen warfen infolgedessen keine nennenswerten Renditen ab und auch der

durchschnittliche Zinssatz für Hypothekendarlehen lag mit 1,9% weiter deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und nur leicht über dem Niveau des Vorjahres.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war im Jahr 2018 trotz weiter gesunkener Mietrenditen ungebrochen. Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate zufolge belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf etwa 133.000 Einheiten und einen Umsatz von ca. 16,3 Mrd. EUR. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um rund 17% übertroffen. Am meisten gefragt waren mit einem Anteil von 54,5% auch im Jahr 2018 wieder Bestandsportfolien, gefolgt von Projektentwicklungen, die 23,6% zum Umsatz beitrugen. Mit einem Anteil von 10,5% haben sich inzwischen auch Studentenwohnungen und Mikroapartments am Transaktionsmarkt etabliert.

Infolge der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigenden Baukosten zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2018 erneut kräftig an. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im 4. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahr um 8,0%, wobei der Anstieg bei selbst genutztem Wohneigentum mit 7,7% leicht geringer ausfiel als bei Mehrfamilienhäusern mit 8,4%. Dabei legten die Preise in den sieben großen Metropolstädten etwas weniger stark zu als im Gesamtmarkt, was nach Einschätzung des vdp darauf hindeutet, dass das erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten weitere Preissteigerungen schwieriger macht und die Nachfrage zunehmend in das preisgünstigere Umfeld ausweicht.

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 125 Städten nach den Standortkategorien A-, B-, C- und D-Städte auswertet, weist für den Teilindex Wohnen einen Anstieg um 6,8% aus, wobei bei den Preisen auch im Jahr 2018 eine wesentlich stärkere Wachstumsdynamik zu verzeichnen war als bei den Mieten. Letztere stiegen im Durchschnitt aber immer noch um 4,9% bei Neubauten und 3,5% bei Bestandsbauten. Insgesamt ergaben sich in allen Standortkategorien - sowohl bei den Preisen als auch bei den Mieten - deutliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr.

c) Branchenentwicklung

Nach der Investmentstatistik des deutschen Fondsverbandes BVI war das Jahr 2018 auch für Immobilienfonds ein gutes Jahr. Das Netto-Mittelaufkommen aller Anlagevehikel betrug 16,3 Mrd. EUR und erreichte damit in etwa das hohe Niveau des Vorjahres. Besonders gefragt waren mit einem Zuwachs des verwalteten Nettovermögens um 12,5 Mrd. EUR auf 89,9 Mrd. EUR wieder die offenen Spezialfonds gefolgt von den offenen Publikumsfonds mit einem Zuwachs um 9,1 Mrd. EUR auf 98,2 Mrd. EUR Das Nettovermögen geschlossener Immobilienfonds wuchs infolge einer starken Nachfrage professioneller Investoren um 2,1 Mrd. EUR und erreichte damit ein Volumen von 5,9 Mrd. EUR.

2. Geschäftsverlauf

a) Überblick

Die ZBI Fondsmanagement AG kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurückblicken, das geprägt war durch einen weiteren Zuwachs beim Absatz von Fondsanteilen, erneut die Milliardengrenze übersteigende Immobilienakquisitionen, beachtliche Wertsteigerungen bei den Bestandsimmobilien der verwalteten Investmentvermögen und ein um 70% auf 12,0 Mio. EUR gestiegenes Jahresergebnis vor Steuern.

Erwirtschaftet wurde das Ergebnis durch Erträge aus elf im Geschäftsjahr verwalteten Investmentvermögen, die im Einzelnen den offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI, die beiden offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus sowie acht geschlossene Publikumsfonds (ZBI Professional 6 bis 11, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert) umfassen. Weitere Erträge wurden durch das Asset und Property Management für zwei von einem externen Emissionshaus aufgelegte Sondervermögen erzielt.

Der Absatz von Fondsanteilen erreichte ein Volumen von 1.170,3 Mio. EUR und übertraf damit den Vorjahresabsatz von 838,6 Mio. EUR um 331,7 Mio. EUR. Zum 31.12.2018 verwaltete die Gesellschaft danach ein Zeichnungskapital von insgesamt 2.507,1 Mio. EUR.

Im Investitionsbereich wurde im Berichtszeitraum der Ankauf von insgesamt 38 Immobilienportfolios mit einem Kaufpreisvolumen von 1.162,2 Mio. EUR beurkundet. Der Vorjahreswert von 1.053,2 Mio. EUR wurde damit auch hier übertroffen.

Auf administrativer Ebene wurde zum 01.07.2018 der Vorstandsbereich "Projektentwicklungen/Grundstück-/Projektakquisition" geschaffen und damit der zunehmenden Angebotsverknappung bei Bestandsimmobilien Rechnung getragen. Der Bereich wird von Herr Christian Reißing als neuem Vorstandsmitglied verantwortet. Darüber hinaus wurde die interne Organisation an das gestiegene Geschäftsvolumen angepasst und die Beschäftigtenzahl von 43 Mitarbeitern im Vorjahr auf 54 Mitarbeiter (ohne Vorstand) zum 31.12.2018 erhöht.

Zur besseren Steuerung und Überwachung der verwalteten Investmentvermögen wurde ein professionelles Portfolio- und Liquiditätsmanagementsystem installiert und zum 01.01.2018 in Betrieb genommen.

b) Entwicklung der verwaltete Investmentvermögen

Offener Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI

Den mit Abstand höchsten Anteil am Absatz von Fondsanteilen und an den Immobilienakquisitionen hatte mit einem Nettomittelzufluss von 931,7 Mio. EUR und beurkundeten Kaufverträgen im Umfang von 877,7 Mio. EUR wiederum der im Vorjahr in Kooperation mit der Union Investment aufgelegte und exklusiv über die genossenschaftliche FinanzGruppe der Volks- und Raiffeisenbanken vertriebene offenen Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI.

Zusammen mit den Mittelzuflüssen des Vorjahres von 618,4 Mio. EUR beträgt der gesamte Nettomittelzufluss des Fonds aus der Ausgabe von Fondsanteilen zum 31.12.2018 bereits 1.550,1 Mio. EUR.

Das Nettofondsvermögen weist zum 31.12.2018 einen Wert von 1.599,8 Mio. EUR auf. Darin enthalten ist ein breit diversifizierter Immobilienbestand mit einem Wert von 1.400,9 Mio. EUR, der sich im Vergleich zu den Ankaufspreisen um 36,0 Mio. EUR erhöht hat.

Der neue Geschäftsbereich "Projektentwicklungen/Grundstück-/Projektakquisition" konnte bis zum 31.12.2018 zwei attraktive Baugrundstücke für den Fonds akquirieren.

Offene Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus und ZBI Wohnen Plus I

Auch der in 2018 ebenfalls in Kooperation mit der Union Investment neu auf den Markt gebrachte ZBI Union Wohnen Plus stieß bei institutionellen Anlegern auf ein großes Interesse und konnte bis 31.12.2018 verbindliche Eigenmittelzusagen in Höhe von 150,5 Mio. EUR einwerben. Am 31.12.2018 waren für den Fonds auch bereits zwei attraktive Immobilienportfolios mit einem Kaufpreisvolumen von 99,9 Mio. EUR beurkundet.

Der offene Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I wurde Mitte 2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181,0 Mio. EUR für Neuzeichnungen geschlossen und hat in 2018 keine weiteren Eigenmittel eingeworben. Die Mittel waren bereits zum 31.12.2017 unmittelbar durch das Sondervermögen und mittelbar über vier Objektgesellschaften gehaltene Immobilienportfolios investiert. Das Gesamtkaufpreisvolumen belief sich auf 285,3 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt zum Jahresende 2018 190,8 Mio. EUR und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 3,9% erhöht.

Geschlossene Publikumsfonds ZBI Professional 6 bis 11, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert

Die in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds umfassen die ZBI Professional 6 bis 11, die neben der Bestandsbewirtschaftung auch den Handel mit Grundstücken betreiben, sowie die ausschließlich vermögenswaltend tätigen ZBI Regiofonds und ZBI WohnWert.

Der ZBI Professional 6 ist mit einem Zeichnungskapital von 55,2 Mio. EUR ausgestattet und seit dem 01.01.2018 planmäßig in der Liquidation, nachdem der gesamte Immobilienbestand zum 31.12.2017 veräußert worden war. Die Beendigung der Liquidation ist für das Jahr 2020 geplant. An die Gesellschafter wurden Anfang 2018 einschließlich der Gewinnbeteiligung der persönlich haftenden Gesellschafterin vorab bereits Auszahlungen in Höhe von 84,6 Mio. EUR geleistet. Der Nettovermögenswert beträgt danach zum 31.12.2018 noch 16,7 Mio. EUR. Vorbehaltlich des Ergebnisses der derzeit laufenden steuerlichen Betriebsprüfung für Jahre 2016 bis 2018 wird sich die für die Fondsanleger erwirtschaftete Durchschnittsrendite voraussichtlich auf über 11% p.a. belaufen.

Bei den Fonds ZBI Professional 7 bis 10 und dem ZBI Regiofonds handelt es sich um Bestandsfonds, die in Vorjahren geschlossen wurden und ein Zeichnungskapital von zusammen 465,2 Mio. EUR aufweisen. Trotz der vollumfänglich geleisteten planmäßigen Auszahlungen an Fondszeichner in Höhe von 20,6 Mio. EUR verzeichneten die Nettovermögenswerte dieser Fonds im Berichtszeitraum eine Zunahme um 54,5 Mio. EUR auf 477,8 Mio. EUR.

Die im Jahr 2017 aufgelegten Fonds ZBI Professional 11 und ZBI WohnWert befanden sich zum Jahresende 2018 noch in Platzierungsphase. Zum 31.12.2018 waren Kommanditeinlagen in Höhe von 105,0 Mio. EUR gezeichnet, was noch nicht dem geplanten Zeichnungsvolumen entsprach. Die Zeichnungsfristen wurden deshalb beim ZBI Professional 11 bis 31.03.2019 und beim ZBI WohnWert bis 31.12.2019 verlängert. Der ZBI Professional 11 konnte bis zum Platzierungsende noch ein deutlich über dem Planwert liegendes Zeichnungsvolumen erzielen und auch beim ZBI WohnWert zeichnet sich eine positive Entwicklung des Zeichnungsvolumens ab.

Die für die geschlossenen Publikumsfonds getätigten Immobilieninvestitionen bewegten sich leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Insgesamt wurden Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 184,6 Mio. EUR (Vorjahr 207,1 Mio. EUR) für Erstinvestitionen und Reinvestitionen der insbesondere durch die Bestandsfonds Professional 7 und 8 erzielten Handelserlöse abgeschlossen. Die Handelserlöse beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 103,9 Mio. EUR (Vorjahr 66,7 Mio. EUR).

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2018 erzielte Ergebnis vor Steuern weist gegenüber dem Vorjahr erneut eine signifikante Steigerung um 4.935 TEUR auf 12.009 TEUR auf. Aufgrund teilweise erheblicher Kostenunterschreitungen wurde auch das gemäß Mittelfristplanung vom April 2018 erwartete Ergebnis vor Steuern von 8.505 TEUR deutlich übertroffen.

Auf der Ertragsseite haben sich die Provisionserträge mit 40.210 TEUR im Vergleich zum Vorjahr zwar nahezu verdoppelt, die geplante Höhe von 43.300 TEUR konnte jedoch nicht erreicht werden. Ursache sind vor allem in das Jahr 2019 verlagerte Immobilienankäufe beim offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus.

Mit Provisionserträgen von 30.507 TEUR (Vorjahr 21.282 TEUR) aus Ankaufs- und Verwaltungsgebühren hat der offene Publikumsfonds UniImmo: Wohnen ZBI wieder entscheidend zur Erlössteigerung beigetragen. Auch die Gebühren für die Konzeption und Verwaltung der geschlossenen Publikumsfonds verzeichneten mit einem Plus von 909 TEUR auf 6.703 TEUR erneut eine positive Entwicklung. Dagegen erreichte das Gebührenaufkommen des ZBI Wohnen Plus I mit 1.776 TEUR nicht das Vorjahresniveau (3.411 TEUR), da der Fonds bereits im Vorjahr voll investiert war und deshalb in 2018 keine Ankaufsgebühren abrechenbar waren.

Den Provisionserträgen stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von 22.083 TEUR (Vorjahr 10.398 TEUR) gegenüber, die mit 21.584 TEUR die offenen Fonds und mit 499 TEUR die geschlossenen Publikumsfonds betreffen. Die Aufwendungen für die offenen Fonds sind insbesondere für die an die ZBI Immobilien AG ausgelagerte "Transaktionsberatung und -abwicklung Immobilienankauf" (9.882 TEUR, Vorjahr 5.968 TEUR), für den Vertrieb von Fondsanteilen und die Fremdkapitalvermittlung gezahlte Vergütungen (7.848 TEUR, Vorjahr 2.547 TEUR) sowie für ausgelagerte Funktionen der laufenden Fondsverwaltung (3.854 TEUR, Vorjahr 1.298 TEUR) angefallen, während die Aufwendungen für geschlossene Publikumsfonds vor allem externe Konzeptions- und Beratungsleistungen betreffen.

Im Ergebnis wurde ein Provisionsüberschuss in Höhe von 18.127 TEUR (Vorjahr 10.884 TEUR) erzielt, der sich wie folgt zusammensetzt:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Geschlossene Publikums-AIF	6.203	5.325
Offene AIF		
- Publikums-AIF	10.071	4.026
- Spezial-AIF	1.477	1.055
Asset und Property Management sonstige Sondervermögen	376	502
Nicht realisierter geschlossener Spezial-AIF	-	-24
Gesamtbetrag	18.127	10.884

Neben den Provisionserträgen sind aus Kostenweiterbelastungen an verwaltete Fonds und Unternehmen der ZBI Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 567 TEUR (Vorjahr 359 TEUR) angefallen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 6.518 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich damit ein Anstieg um 2.404 TEUR, der mit 877 TEUR auf Personalkosten und mit 1.527 TEUR auf andere Verwaltungsaufwendungen entfällt. In dem Anstieg der Personalkosten spiegelt sich vor allem die erhöhte Mitarbeiterzahl wider. Bei den anderen Verwaltungsaufwendungen ist der Anstieg neben dem erhöhten Geschäftsumfang auch auf verschiedene einmalige Sonderfaktoren zurückzuführen.

Bezogen auf die Provisions- und sonstigen Erträge errechnet sich für das Geschäftsjahr 2018 unter Einbeziehung der planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern eine operative Gesamtkostenquote von 70,6%. Damit hat sich diese Kennziffer im Vergleich zum Vorjahr (67,3%) leicht erhöht.

b) Vermögenslage

Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 11.529 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,4%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Eigenkapitalbasis um 4.171 TEUR

erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus dem Jahresüberschuss 2018 von 8.252 TEUR und einer Ausschüttung an die Muttergesellschaft ZBI Partnerschafts-Holding GmbH in Höhe von 4.081 TEUR aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres von 5.758 TEUR.

Vom Jahresüberschuss 2018 (Bilanzgewinn) sollen nach dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat 6.462 TEUR an die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH ausgeschüttet und 1.790 TEUR in die Gewinnrücklagen eingestellt werden. Das danach verbleibende Eigenkapital von 5.067 TEUR erfüllt vollumfänglich die investmentrechtlichen Eigenmittelanforderungen und stellt nach Einschätzung des Vorstandes eine solide Basis für die künftige geschäftliche Entwicklung der ZBI Fondsmanagement AG dar.

Das Eigenkapital und die vorgeschlagene Ausschüttung sind in voller Höhe durch frei verfügbare liquide Mittel (Forderungen an Kreditinstitute) in Höhe von 16.713 TEUR (Vorjahr 8.471 TEUR) unterlegt. Weitere wesentliche Aktivposten sind kurzfristig fällige Forderungen gegen verwaltete Immobilienfonds (Kunden) in Höhe von 3.516 TEUR (Vorjahr 1.215 TEUR), Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.115 TEUR (Vorjahr 115 TEUR) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 966 TEUR (Vorjahr 1.088 TEUR), unter denen mit 783 TEUR (Vorjahr 803 TEUR) Darlehensforderungen gegen die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, an der die ZBI Fondsmanagement AG mit 100% beteiligt ist, ausgewiesen werden.

Die Anteile an verbundene Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr durch eine Zuzahlung in der Kapitalrücklage der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH um 1.000 TEUR erhöht. Neben dieser Beteiligung hält die ZBI Fondsmanagement AG Anteile von 100% an zwei Komplementärgesellschaften der verwalteten Immobilienfonds.

In immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen, die insbesondere die EDV- und Büroausstattung der Gesellschaft umfassen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 123 TEUR (Vorjahr 409 TEUR) investiert.

Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag gegenüber der Union Investment Gruppe aus abgerechneten Vertriebs- und Bestandsprovisionen in Höhe von 7.200 TEUR (Vorjahr 1.459 TEUR), gegenüber weiteren Dienstleistern in Höhe von 1.151 TEUR (Vorjahr 462 TEUR), gegenüber dem Finanzamt aus der Umsatzsteuer in Höhe von 1.255 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und gegenüber verwalteten Sondervermögen aus erstatteter Umsatzsteuer in Höhe von 389 TEUR (Vorjahr 214 TEUR). Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern und sozialen Abgaben in Höhe von 70 TEUR (Vorjahr 75 TEUR).

Rückstellungen wurden gebildet für den voraussichtlichen Steueraufwand des Geschäftsjahres 2018 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 322 TEUR (Vorjahr 325 TEUR) und für sonstige ungewisse Verpflichtungen in Höhe von 937 TEUR (Vorjahr 1.664 TEUR), die Verpflichtungen aus dem Personalbereich, ausstehende Rechnungen für Ankaufsgebühren, mögliche Zuschläge auf die Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt sowie Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten betreffen.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf 16.713 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 4.465 TEUR erheblich. Nicht ausgenutzte Kreditlinien bestehen nicht.

4. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Die ZBI Fondsmanagement AG konnte im Geschäftsjahr 2018 die positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen, die zu Jahresbeginn gesteckten Ziele wieder weitestgehend erreichen und hinsichtlich des Jahresergebnisses sogar deutlich übertreffen. Durch den erfolgreichen Vertrieb von Fondsanteilen, den starken Zuwachs bei den Immobilieninvestitionen sowie bemerkenswerte Wertsteigerungen bei den Bestandsfonds der ZBI Professional Reihe konnten Umsatz und Gewinn gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Dadurch hat sich auch die ohnehin schon gute Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft nochmals spürbar verbessert, so dass der Hauptversammlung eine Gewinnausschüttung in Höhe 6.462 TEUR vorgeschlagen werden kann.

5. Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Vergütungen für die Fondskonzeption und -verwaltung und Immobilieninvestitionen sowie 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 sowie der Höhe der Immobilieninvestitionen 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 sind.

Über nicht finanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit 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. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nachdem die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2019 für das laufende Jahr noch von einem Wirtschaftswachstum von 1,0% ausgegangen ist, hat sie in ihrer Mitte April veröffentlichen Frühjahrsprojektion ihre Erwartungen deutlich nach unten korrigiert und rechnet vor allem aufgrund der Exportschwäche der deutschen Industrie jetzt nur noch mit einer Steigerung des preisbereinigten BIP um 0,5%. Danach soll im Jahr 2020 das Wachstum wieder auf 1,5% steigen, was allerdings auch durch die höhere Zahl an Arbeitstagen bedingt ist. Wachstumsstütze soll die Binnenkonjunktur mit weiter steigenden Realeinkommen und einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau bleiben, jedoch erwartet die Bundesregierung auch hier eine weitere Abschwächung der Wachstumsdynamik.

Wohnimmobilien werden nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate und anderer Experten vor dem Hintergrund des stabilen Arbeitsmarkts, einer weiter positiven Bevölkerungsentwicklung in den Städten und eines voraussichtlich höchstens moderat steigenden Zinsniveaus im Jahr 2019 ein attraktives Anlagesegment für Investoren bleiben. Bei anhaltendem Nachfrageüberhang wird mit

weiter steigenden Preisen und Mieten gerechnet, wenn auch das vielerorts inzwischen erreichte Niveau weitere Steigerungen schwieriger macht.

b) Geplante Erlös- und Ergebnisentwicklung 2019

Im Geschäftsjahr 2019 sollen gemäß der aktuellen mittelfristigen Planung Provisionserlöse in Höhe von 80,3 Mio. EUR und ein Ergebnis vor Steuern von 15,6 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Geplant ist dazu u.a. für den UniImmo: Wohnen ZBI ein Zeichnungsvolumen von 1.126 Mio. EUR einzuwerben, für den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus weitere institutionelle Anleger mit einem Zeichnungsvolumen von 250 Mio. EUR zu gewinnen, im Bereich der geschlossenen Publikumsfonds beim ZBI Professional 11, ZBI WohnWert und dem im April 2019 neu aufgelegten ZBI Professional 12 bis 31.12.2019 zusätzliche Kommanditeinlagen in Höhe von 110 Mio. EUR zu platzieren sowie insgesamt ein Immobilienankaufsvolumen mit Besitzübergang in einer Größenordnung von 2.589 Mio. EUR zu realisieren.

Der Vorstand ist zuversichtlich, die ambitionierten Ziele erreichen zu können. Ein wichtiger Grundstein hierfür wurde Ende März 2019 mit der Unterzeichnung eines Kaufvertrags über den Erwerb der BGP Gruppe mit 16.000 Wohneinheiten für den UniImmo: Wohnen ZBI und den ZBI Union Wohnen Plus gelegt, die neue Zeichnungskontingente von 1.400 Mio. EUR ermöglichen. Darüber hinaus war das geplante Zeichnungsvolumen für den ZBI Professional 11 bei Platzierungsende zum 31.03.2019 deutlich übertroffen und für den ZBI Union Wohnen Plus Ende April 2019 bereits nahezu erreicht.

2. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren eines Unternehmens gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern.

Die übergeordnete Zielsetzung des Risikomanagements ist das kontrollierte Eingehen von geschäftstypischen Risiken in dem für die Geschäftstätigkeit notwendigen Umfang, unter laufender Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Mit Vorgabe einer Risikostrategie wird gleichzeitig auch die Risikotoleranz festgelegt. Risiken dürfen grundsätzlich nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens eingegangen werden.

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.

Im Hinblick auf die laufende Sicherstellung der Risikotragfähigkeit hat die KVG ausgehend von der Geschäfts- und Risikostrategie, für ihre eigene Geschäftstätigkeit und die von ihr verwalteten Fonds, ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken abbildet. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sowie Feststellungen aus der Überprüfung erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet insbesondere eine regelmäßige Identifizierung der wesentlichen Risiken auf Basis quantitativer und qualitativer Bewertungskriterien. Als wesentlich sind

in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KVG nachhaltig zu beeinflussen. Dabei werden auch Wechselwirkungen, Risikoverkettungen und Risikokonzentrationen berücksichtigt.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung verschafft sich das Risikomanagement regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der KVG. Basierend auf den Ergebnissen wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungsprozesse integriert sind und somit eine laufende adäquate Bewertung, Überwachung, Steuerung und Berichterstattung der wesentlichen Risiken erfolgt. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

b) Wesentliche Risiken

Folgende Risiken wurden aufgrund ihrer Wesentlichkeit als bedeutend für die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ZBI Fondsmanagement AG identifiziert:

Marktrisiko (Platzierungsrisiko)

Das Platzierungsrisiko ist dadurch gekennzeichnet, dass Immobilienfonds nicht in geplantem Umfang platziert werden können, weil etwa die Immobilie gegenüber anderen Anlageklassen an Anreiz verliert, die Fondskonzeption für potentielle Kapitalanleger nicht attraktiv genug ist oder das Vertrauen potentieller Investoren in die ZBI Fondsmanagement AG zurückgeht. Ausschlaggebend für das Platzierungsrisiko können auch unangemessen hohe Kosten für den Anteilsvertrieb, die Fondskonzeption, die Immobilienbeschaffung und die Fondsverwaltung sein.

Das Platzierungsrisiko ist für die Gesellschaft von höchster Bedeutung und stellt das für die Entwicklung der KVG potentiell schwerwiegendste Risiko dar. Die Erkennung und Steuerung dieses Risikos ist Aufgabe der Unternehmensleitung bei der Entwicklung der Geschäfts- und Risikostrategie. Diese ist darauf ausgerichtet, durch die Fokussierung auf die Kernkompetenz Wohnimmobilien und die Produktdiversifizierung auf private und institutionelle Fondsanleger den Unternehmenserfolg langfristig zu sichern.

Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko besteht darin, dass externe Geschäftspartner ihre geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die KVG aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind Finanzinstitute, bei denen die Geldmittel der Gesellschaft angelegt sind, die Fondsvertriebe und die ZBI Immobilien AG, die mit dem Nachweis von An- und Verkaufsmöglichkeiten und der Abwicklung der Immobilientransaktionen für die von der KVG verwalteten Investmentvermögen beauftragt ist.

Zur Minimierung der Adressenausfallrisiken erfolgt die Auswahl der Finanzinstitute anhand von Ratings und möglichen Konzentrationsrisiken. Diese werden im Rahmen der laufenden Risikoberichterstattung regelmäßig anhand von Limits überprüft.

Die Fondsvertriebe und die ZBI Immobilien AG verfügen über langjährige Markterfahrungen, marktgerechte Anreize und das notwendige Netzwerk, um ihre Aufgaben zu erfüllen, so dass auch hier das Ausfallrisiko als gering einzustufen ist.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird.

Um dieses Risiko zu minimieren, hat die Gesellschaft ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, das auf eine aktive Liquiditätsplanung und -steuerung beruht. Bei auftretenden Engpässen verfügt die Gesellschaft über einen guten Zugang zu Refinanzierungsquellen innerhalb der ZBI Gruppe, so dass auch das Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten ist.

Marktpreisrisiko

Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und Währungsrisiken. Da keine Fremdwährungspositionen, keine Wertpapieranlagen und keine Fremdfinanzierungen bestehen, ist insoweit das Marktpreisrisiko als unwesentlich einzustufen.

Für die ZBI Fondsmanagement AG, deren Provisionserträge zu einem erheblichen Teil aus An- und Verkaufsgebühren bestehen, sind auch Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten von Bedeutung. Solche Risiken können sich zu einem aus einer Angebotsverknappung oder einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ergeben, mit der Folge, dass zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen keine den Anlagebedingungen entsprechenden Objekte erworben werden können. Umgekehrt ist es möglich, dass z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs oder einer nachteiligen Veränderung der Mikrolagen der Immobilienstandorte der verwalteten Investmentvermögen das Kaufinteresse zurückgeht und deshalb geplante Objektverkäufe nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können.

Aufgrund der langjährigen Markterfahrung und -präsenz der ZBI Gruppe geht die ZBI Fondsmanagement AG davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können. Das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken ist deshalb als bedeutend, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch lediglich als mittel einzuschätzen.

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko betrifft die Gefahr von Verlusten aus dem Beteiligungsportfolio der KVG, das u.a. eine Beteiligung von 100% an der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH mit einem Buchwert von 1.071 TEUR umfasst. Der ZBVV wurden außerdem Darlehen in Höhe von 783 TEUR (Stand 31.12.2018) gewährt.

Auf die ZBVV ist das Property Management für die von der KVG verwalteten Immobilienfonds übertragen. Die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 durch Kosten für Investitionen in die technische Infrastruktur und den Ausbau der Personalressourcen stark belastet.

Bei Eintritt des Risikos drohen Liquiditätsausfälle und Abschreibungen auf die Buchwerte der Beteiligungen und Darlehensforderungen. Nach der aktuellen Unternehmensplanung der ZBVV ist für das Jahr 2019 ein ausgeglichenes und ab 2020 ein positives Geschäftsergebnis zu erwarten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für Ausfallrisiken wird deshalb als gering eingeschätzt.

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.

Zur Minderung oder Vermeidung der operationellen Risiken hat die Gesellschaft vielfältige organisatorische Vorkehrungen getroffen. Diese umfassen vor allem:

- Richtlinien für alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, in denen Zuständigkeiten und Abläufe beschreiben werden und Überprüfung der Angemessenheit und Aktualität der Richtlinien durch die Interne Revision.
- die Auslagerung von Leistungen auf spezialisierte externe Dienstleister innerhalb der ZBI Gruppe und Dritte. Zu nennen sind hier auf Ebene der Gesellschaft insbesondere die Interne Revision, die Funktionen Compliance-, Geldwäsche- und Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragte, das Auslagerungscontrolling und auf Ebene der Fondsverwaltung der Vertrieb von Fondsanteilen, die Abwicklung von Immobilientransaktionen, das Property Management, wesentliche Funktionen der operativen Fondsadministration im Bereich Sondervermögen und das Fondsrechnungswesen der geschlossenen Publikumsfonds.
- die Umsetzung und ständige Weiterentwicklung von organisatorischen, technischen und personellen Maßnahmen zur Verbesserung der Prozessstabilität und Reduzierung der Risiken. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Funktionstrennung und zur Prävention strafbarer Handlungen, die Einrichtung einer angemessenen technischen Infrastruktur, die Qualifikation der Mitarbeiter und die Bereitstellung ausreichender Personalressourcen, ein Vergütungssystem, das keine Anreize zum Eingehen unangemessener Risiken bietet, der Abschluss von Versicherungen und die Einführung eines Notfallplans.

Zur Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken hat die KVG daneben eine Verlustdatenbank implementiert. Sämtliche melderelevanten operationellen Schadensfälle sind von den Mitarbeitern der KVG an den Risikomanager zu melden. Diese werden nachfolgend im Hinblick auf einzuleitende Gegenmaßnahmen analysiert. Auf dieser Basis wird eine laufende Optimierung der Risikosteuerungsprozesse ermöglicht.

In Bezug auf Rechtsrisiken, die eine Unterart der operationellen Risiken darstellen, werden zur Lösung rechtlicher Sachverhalte erfahrene Anwaltskanzleien hinzugezogen. Außerdem verfügt die KVG gemäß den Vorgaben der KAMaRisk über eine separate Compliance-Funktion. Aufgabe des Compliance-Beauftragten ist die Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts und sonstiger externer und interner Regelungen rund um die Auflegung, den Vertrieb und die kollektive Vermögensverwaltung von alternativen Investmentvermögen. Das beinhaltet die laufende institutionalisierte Überwachung der Einhaltung aller rechtlichen Normen, Richtlinien, Standards und sonstigen Regeln.

c) Risikobewertung

Hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen werden von der Geschäftsleitung insbesondere die Markt- und Marktpreisrisiken auf KVG- und Fondsebene als gravierend, hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gegenwärtig aber als gering bis mittel 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 wird demnach aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft erwartet.

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, der positiven Lage auf dem Arbeitsmarkt 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 Publikums- und Spezial-AIF sieht der Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG weiterhin sehr gute Chancen für weiteres Wachstum und Erhöhung ihres Marktanteils.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand unter Berücksichtigung der vorgenannten Chancen und Risiken und im Hinblick auf die bis Ende April erreichten Ergebnisse eine weiter deutlich positive Geschäftsentwicklung.

E. 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 31.12.2018 wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Erlangen, den 13.05.2019

ZBI Fondsmanagement AG

Dirk Meißner

Christian Reißing

Michiko Schöller