ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

ZBI Fondsmanagement AG

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

2. Ziele und Geschäftsstrategie

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

3. Lage der Gesellschaft

4. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

5. Leistungsindikatoren

C. Abhängigkeitsbericht

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

2. Risikobericht

3. Chancenbericht

4. Ausblick

E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

A. Bilanz zum 31.12.2019

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3. Vergleichbarkeit des Vorjahresabschlusses

4. Erläuterungen zur Bilanz

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6. Sonstige Angaben

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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 Geschäfts Strategie 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 im Jahr 2019 weiter auf dem Wachstumspfad und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen, die Wachstumsdynamik hat sich aber erneut deutlich verlangsamt. Nach Zuwachsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5% im Jahr 2017 und 1,5% im Jahr 2018, betrug der Anstieg in 2019 nur noch 0,6%. Dabei ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes das BIP im 4. Quartal gegenüber dem Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt nicht mehr gestiegen, nachdem im 1. Quartal ein Zuwachs von 0,5%, im 2. Quartal ein Rückgang um 0,2% und im 3. Quartal wieder ein Anstieg um 0,2% erzielt wurde.

Als Konjunkturstütze erwiesen sich auch in 2019 vor allem die durch den hohen Beschäftigungsstand, eine spürbare Erhöhung der Realeinkommen und aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus unattraktive Geldanlagen getriebene privaten Konsumausgaben, die sich im Vergleich zum Vorjahrpreisbereinigt um 1,6% erhöhten. Zum Wachstum überproportional beigetragen haben daneben die öffentlichen Konsumausgaben (+2,5%) infolge eines starken Beschäftigungsaufbaus im öffentlichen Dienst sowie die Bauinvestitionen (+3,8%) und die Forschungs- und Entwicklungsinvestitionen (+2,7%). Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen dagegen nur um 0,4% und entwickelten sich damit unterdurchschnittlich. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, die neben den Anlageinvestitionen auch die Vorratsveränderungen umfassen, gingen im Vorjahresvergleich um 1,7% zurück. Auch der Außenhandel leistete keinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum, obwohl die Exporte um 0,9% zunahmen. Dieser Anstieg ging aber mit einem Vorratsabbau und den mit 1,9% stärker gestiegenen Importen einher.

Auf Seiten der Wirtschaftsbereiche verzeichnete das Baugewerbe, auch dank der günstigen Finanzierungsbedingungen, mit einem Anstieg um 4% den stärksten Zuwachs, gefolgt von den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit einem Anstieg um jeweils 2,9%. Demgegenüber ging die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes um 3,6% zurück. Betroffen von dem Rückgang waren vor allem die Automobilindustrie aber auch andere stark exportorientierte Schlüsselbranchen wie der Maschinenbau sowie die Elektro- und Chemieindustrie.

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich auch in den Arbeitsmarktdaten des Jahres 2019 wider. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen aufgrund des starken Wirtschaftswachstums des 1. Quartals 2019 im Jahresdurchschnitt um rund 402.000 Personen und erreichte die Marke von 45,26 Mio. Gleichzeitig reduzierten sich die Zahl der Arbeitslosen um 73.000 auf 2,27 Mio. und die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,2% auf 5%. Im Jahresverlauf wirkte jedoch die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Arbeitsmarktentwicklung entgegen, so dass zum Jahresende 2019 im Vergleich zu Dezember 2018 ein leichter Anstieg der Arbeitslosenzahl um 17.000 auf 2,23 Mio. zu verzeichnen war.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4% und erreichte im Dezember 2019 einen Wert von 1,5%. Gegenüber dem Vorjahr, in dem die durchschnittliche Steigerungsrate noch 1,8% betrug, hat sich die Inflationsrate damit spürbar abgeschwächt.

Die Zinsentwicklung war im Jahr 2019 ebenfalls rückläufig. Der EZB-Rat beließ die Leitzinsen unverändert bei 0%. Zehnjährige Bundesanleihen wiesen während des gesamten Jahres negative Renditen auf und auch die Zinssätze für Wohnungsbaukredite erreichten in 2019 historisch niedrige Werte.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien war im Jahr 2019 trotz weiter gesunkener Anfangsrenditen und der Verschärfung regulatorischer Eingriffe zur Begrenzung des Mietenanstiegs ungebrochen hoch. Berechnungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate zufolge, belief sich das Transaktionsvolumen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten auf rund 370 Verkäufe mit etwa 144.000 Einheiten und einem Umsatz von 19,5 Mrd. EUR. Damit wurde das bereits gute Ergebnis des Jahres 2018 mit 133.000 Einheiten und einem Umsatz von 16,3 Mrd. EUR nochmals übertroffen. Besonders zugelegt haben aufgrund eines erhöhten Angebots Projektentwicklungen sowie Sonderwohnformen wie Studenten- und Mikroapartments und barrierefreies Wohnen, die zusammen einen Marktanteil von rund 30% erreichten. Dementsprechend hat sich der Anteil der Investitionen in größere Bestandsimmobilien, die den Wohn-Investmentmarkt traditionell dominieren, von 54,5% auf 49,1% reduziert.

Infolge der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigenden Baukosten zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2019 mit allerdings sich abflachender Tendenz erneut kräftig an. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im 4. Quartal 2019 im Vorjahresvergleich um 6,4%, nachdem für das Vorjahr noch ein Anstieg um 8% ermittelt wurde. Bei Mehrfamilienhäusern betrug der Anstieg 6,2% gegenüber einem Plus von 8,4% im 4. Quartal des Vorjahres. In den sieben großen Metropolstädten legten die Mieten im Vergleich zum Vorjahresquartal nur noch um 2,9% zu. Damit verfestigte sich die Einschätzung des vdp, dass das erreichte Preis- und Mietniveau in diesen Städten weitere Preissteigerungen schwierig 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 mit einem Anstieg um 5,5% gegenüber 7,0% im Vorjahr ebenfalls eine sich abschwächende Preisdynamik aus. Diese betrifft Kaufpreise und Mieten gleichermaßen. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,6% (Vorjahr 4,9%) und bei Bestandsbauten 2,5% (Vorjahr 3,5%) angezogen haben, wobei A- und B-Städte geringere Steigerungsraten aufweisen als C- und D-Städte.

c) Branchenentwicklung

Nach der Investmentstatistik des deutschen Fondsverbandes BVI war das Jahr 2019 für Immobilienfonds ein sehr gutes Jahr. Das Netto-Mittelaufkommen aller Anlagevehikel betrug 23,5 Mrd. EUR und erreichte damit nach 16,3 Mrd. EUR im Vorjahr einen Spitzenwert. Am meisten gefragt waren diesmal offene Publikumsfonds mit einem Netto-Mittelaufkommen von 10,7 Mrd. EUR (Vorjahr 6,4 Mrd. EUR), dicht gefolgt von offenen Spezialfonds mit einem Aufkommen von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr 8,1 Mrd. EUR). Das Netto-Mittelaufkommen der geschlossenen Publikums- und Spezialfonds belief sich im Jahr 2019 auf 2,1 Mrd. EUR, was gegenüber dem Vorjahr ebenfalls eine Steigerung bedeutet. Zusammen mit Wertsteigerungen hat sich der Gesamtwert der verwalteten Nettovermögen gegenüber dem Vorjahr um 28,1 Mrd. EUR erhöht und betrug zum 31.12.2019 über alle Anlagevehikel 221,7 Mrd. EUR.

2. Geschäftsverlauf

a) Überblick

Die ZBI Fondsmanagement AG kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, das geprägt war durch einen starken Zuwachs beim Absatz von Fondsanteilen und bei den Immobilienakquisitionen, weitere Wertsteigerungen bei den Bestandsimmobilien der verwalteten Investmentvermögen und ein um 73% auf 20,8 Mio. EUR gestiegenes Jahresergebnis vor Ertragsteuern.

Erwirtschaftet wurde das Ergebnis durch Erträge aus zwölf im Geschäftsjahr verwalteten Investmentvermögen, die im Einzelnen den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, die beiden offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus sowie neun geschlossene Publikumsfonds (ZBI Professional 6 bis 12, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert) umfassen. Weitere Erträge wurden durch das Asset Management für ein von einem externen Emissionshaus aufgelegtes Sondervermögen erzielt.

Der Nettoabsatz von Fondsanteilen erreichte im Geschäftsjahr 2019 ein Volumen von 2.637,6 Mio. EUR und übertraf damit den Vorjahresabsatz von 1.170,3 Mio. EUR um 1.467,3 Mio. EUR. Zum 31.12.2019 verwaltete die Gesellschaft danach ein Zeichnungskapital von insgesamt 5.147,6 Mio. EUR.

Im Investitionsbereich wurden im Berichtszeitraum Immobilienankäufe, teilweise mit Besitzübergang nach dem 31.12.2019, mit einem Kaufpreisvolumen von 2.682,3 Mio. EUR beurkundet. Der Vorjahreswert von 1.162,2 Mio. EUR wurde damit auch hier weit übertroffen.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung war der Erwerb der BGP Gruppe mit 16 Tsd. Mieteinheiten für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus.

Der im Vorjahr neu geschaffene Vorstandsbereich „Projektentwicklungen/ Grundstücks-/ Projektakquisition erwarb im abgelaufenen Geschäftsjahr vier weitere Grundstücke und betreute zum 31.12.2019 sechs Neubauprojekte für die offenen Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 200 Mio. EUR.

Auf administrativer Ebene wurde infolge der - insbesondere mit dem Erwerb der BGP Gruppe verbundenen - starken Geschäftsausweitung im Oktober 2019 der neue Vorstandsbereich „Immobilienmanagement/ Controlling offene Fonds“ geschaffen, den Herr Fabian John verantwortet. Die Beschäftigtenzahl erhöhte sich zum 31.12.2019 von 54 Mitarbeitern im Vorjahr auf 83 Mitarbeiter (ohne Vorstand).

b) Entwicklung der verwalteten Investmentvermögen

Offener Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI

Den mit Abstand höchsten Anteil am Absatz von Fondsanteilen und an den Immobilienakquisitionen hatte mit einem Nettomittelzufluss von 2.149,1 Mio. EUR und beurkundeten Kaufverträgen im Umfang von 2.077,1 Mio. EUR wiederum der im Jahr 2017 in Kooperation mit der Union Investment aufgelegte und exklusiv über die genossenschaftliche FinanzGruppe der Volks- und Raiffeisenbanken vertriebene offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI.

Zusammen mit den Mittelzuflüssen der Vorjahre beträgt zum 31.12.2019 der gesamte Nettomittelzufluss des Fonds aus der Ausgabe von Fondsanteilen 3.726,6 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen weist zum 31.12.2019 einen Wert von 3.771,3 Mio. EUR auf und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2.171,5 Mio. EUR gestiegen.

Offene Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus und ZBI Wohnen Plus I

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 31.12.2019 verbindliche Eigenmittelzusagen in Höhe von 467,5 Mio. EUR einwerben, von denen zum 31.12.2019 313,3 Mio. EUR für Immobilieninvestitionen abgerufen waren. Am 31.12.2019 waren für den Fonds auch bereits zwei attraktive Immobilienportfolios mit einem Kaufpreisvolumen von 399,9 Mio. EUR, von denen 299,0 Mio. EUR auf das Jahr 2019 entfallen, beurkundet.

Der offene Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I wurde Mitte 2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181,0 Mio. EUR für Neuzeichnungen geschlossen und hat auch in 2019 keine weiteren Eigenmittel eingeworben. Die Mittel waren bereits zum 31.12.2017 investiert. Im Berichtsjahr wurde eine Immobilie hinzuerworben. Das Gesamtkaufpreisvolumen beläuft sich danach auf 288,1 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt zum Jahresende 2019 202,9 Mio. EUR und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6,3% erhöht.

Geschlossene Publikumsfonds ZBI Professional 6 bis 12, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert

Die in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds umfassen die ZBI Professional 6 bis 12, die neben der Bestandsbewirtschaftung auch den Handel mit Grundstücken betreiben, sowie die vorrangig vermögensverwaltend 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 Liquidation wurde zum 31.12.2019 beendet. Einschließlich einer noch zu leistenden Restgewinnauszahlung erzielten die Fondszeichner aus ihrer Beteiligung an dem Fonds eine Durchschnittsrendite von rd. 11,5% p.a.

Beim ZBI Professional 7 (Zeichnungskapital von 81,2 Mio. EUR), hat die Fondsverwaltung im Hinblick auf die günstige Marktlage im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Option zur Verkürzung der Regellaufzeit, die am 31.12.2021 geendet hätte, Gebrauch gemacht und beschlossen, den Fonds mit Wirkung vom 01.01.2020 aufzulösen. Der gesamte Immobilienbestand wurde zum 31.12.2019 zu einem erheblich über den gutachterlichen Marktwerten liegenden Gesamtkaufpreis von 294,5 Mio. EUR veräußert und Anfang 2020 die Kommanditeinlagen, das Agio von 5 % sowie zwei Gewinnabschlagszahlungen von zusammen 21 % der Kommanditeinlagen an die Fondsanleger zurückgezahlt. Auch dieser Fonds wird für seine Anleger eine attraktive Verzinsung der Einlagen erzielen.

Bei den Fonds ZBI Professional 8 bis 10 und dem ZBI Regiofonds handelt es sich um Bestandsfonds, die in Vorjahren geschlossen wurden und ein Zeichnungskapital von zusammen 383,9 Mio. EUR aufweisen. Trotz geleisteter Auszahlungen an Fondszeichner in Höhe von 15,7 Mio. EUR (4,1% des Zeichnungskapitals) verzeichneten die Nettovermögenswerte dieser Fonds im Berichtszeitraum noch eine Zunahme um 4,2 Mio. EUR auf 378,0 Mio. EUR.

Der im Jahr 2017 aufgelegte ZBI Professional 11 wurde am 31.03.2019 mit einem Zeichnungskapital von 173,3 Mio. EUR, das deutlich über dem Planwert liegt, geschlossen.

Die beiden weiteren Fonds, der ZBI Professional 12 und der ZBI WohnWert, befanden sich zum Jahresende 2019 noch in Platzierungsphase. Der ZBI Professional 12 wurde am 15.04.2019 aufgelegt und hatte bis zum 31.12.2019 ein Zeichnungskapital von 62,6 Mio. EUR eingeworben. Der im Februar 2017 aufgelegte ZBI WohnWert, der sich noch bis 30.06.2020 in der Platzierungsphase befindet, hat sich ebenfalls positiv entwickelt und konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Zeichnungsvolumen auf 16,3 Mio. EUR verdoppeln. Am 31.03.2020 wurde die Marke von 24,5 Mio. EUR erreicht und damit das geplanten Mindestzeichnungsvolumen von 18,0 Mio. EUR überschritten.

Die für die geschlossenen Publikumsfonds im Berichtsjahr getätigten Immobilieninvestitionen erreichten ein Gesamtvolumen von 203,5 Mio. EUR und lagen damit über dem Vorjahresniveau von 184,6 Mio. EUR. Auf Erstinvestitionen entfielen dabei 166,7 Mio. EUR und auf die Reinvestition von Handelserlösen 36,8 Mio. EUR. Die Handelserlöse beliefen sich auf 37,0 Mio. EUR (Vorjahr 103,9 Mio. EUR).

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2019 erzielte Ergebnis vor Ertragsteuern weist gegenüber dem Vorjahr erneut eine signifikante Steigerung um 8.818 TEUR auf 20.825 TEUR auf. Aufgrund höherer Provisionserlöse und teilweise erheblicher Kostenunterschreitungen im Verwaltungsbereich wurde auch das gemäß Planung vom April 2019 erwartete Ergebnis vor Steuern von 15.597 TEUR deutlich übertroffen.

Auf der Ertragsseite haben sich die ausgewiesenen Provisionserträge mit 115.020 TEUR im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdreifacht. Darin enthalten sind aufgrund einer steuerlich bedingten Umstellung des Abrechnungsweges erstmals durchlaufende Transaktionsgebühren in Höhe von 22.400 TEUR für geschlossene Publikums-AIF, denen in gleicher Höhe Provisionsaufwendungen gegenüber stehen1.

Ohne diese Transaktionsgebühren sind die Provisionserträge um 52.410 TEUR auf 92.620 TEUR gestiegen. Sie liegen damit auch über dem Planwert von 80.304 TEUR.

Mit Provisionserträgen von 72.367 TEUR (Vorjahr 30.507 TEUR) aus Ankaufs- und Verwaltungsgebühren hat der offene Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI wieder entscheidend zur Erlössteigerung beigetragen. Mit 9.087 TEUR hat der neu aufgelegten offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus zum Erlösanstieg beigetragen und auch die Gebühren für die Konzeption und Verwaltung der geschlossenen Publikumsfonds verzeichneten mit einem Plus von 2.339 TEUR auf 9.042 TEUR erneut eine positive Entwicklung. Das Gebührenaufkommen des ZBI Wohnen Plus I, der bereits voll investiert ist, übertraf mit 1.856 TEUR ebenfalls das Vorjahresniveau (1.776 TEUR), während die Gebührenerlöse für das Asset Management von durch Dritte aufgelegte Sondervermögen infolge eines Vertragsauslaufs von 376 TEUR auf 221 TEUR zurückgingen.

Den Provisionserträgen stehen Provisionsaufwendungen von 84.667 TEUR bzw. bei Herausrechnung der durchlaufenden Transaktionsgebühren für geschlossene Publikums-AIF von 62.268 TEUR (Vorjahr 22.082 TEUR) gegenüber. Diese betreffen mit 61.785 TEUR die offenen Fonds und mit 483 TEUR die geschlossenen Publikumsfonds. Die Aufwendungen für die offenen Fonds sind insbesondere für die an die ZBI Immobilien AG ausgelagerte „Transaktionsberatung und -abwicklung Immobilienankauf“ (26.229 TEUR, Vorjahr 9.882 TEUR), für die Anleger- und Investorenvermittlung und -betreuung (18.954 TEUR, Vorjahr 9.061 TEUR), die Fremdkapitalvermittlung (2.350 TEUR, Vorjahr 426 TEUR) sowie für ausgelagerte Funktionen der laufenden Fondsverwaltung (14.179 TEUR, Vorjahr 2.178 TEUR) angefallen, während die Aufwendungen für geschlossene Publikumsfonds vor allem externe Konzeptions- und Beratungsleistungen betreffen.

Im Ergebnis wurde ein Provisionsüberschuss in Höhe von 30.353 TEUR (Vorjahr 18.127 TEUR) erzielt, der sich wie folgt zusammensetzt:

	2019	**2018**
	TEUR	**TEUR**
Geschlossene Publikums-AIF	8.560	6.203
Offene AIF		
- Publikums-AIF	19.366	10.071
- Spezial-AIF	2.206	1.477
Asset und Property Management sonstige Sondervermögen	221	376
Gesamtbetrag	30.353	18.127

Neben den Provisionserträgen sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 534 TEUR (Vorjahr 567 TEUR) angefallen, die vor allem Kostenweiterbelastungen an verwaltete Fonds und Unternehmen der ZBI Gruppe resultieren.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 9.706 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich damit ein Anstieg um 3.188 TEUR, der mit 2.055 TEUR auf Personalkosten und mit 1.133 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 ebenfalls hauptsächlich auf den erhöhten Geschäftsumfang zurückzuführen.

[1] Die Umstellung erfolgte rückwirkend zum 01.01.2018 zur Sicherstellung der Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 8h UStG. Wegen Einzelheiten verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang unter Abschnitt 3. Vergleichbarkeit des Vorjahresabschlusses

Bezogen auf die Provisions- und sonstigen Erträge errechnet sich für das Geschäftsjahr 2019 unter Einbeziehung der planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern und ohne Berücksichtigung der durchlaufenden Transaktionsgebühren für geschlossene Publikums-AIF eine operative Gesamtkostenquote von 77,6 %. Damit hat sich diese Kennziffer im Vergleich zum Vorjahr (70,6%) weiter erhöht. Ursache ist der gestiegene Anteil der offenen Fonds am Provisionsüberschuss.

b) Vermögenslage

Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 19.401 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,4%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Eigenkapitalbasis um 7.873 TEUR erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus dem Jahresüberschuss 2019 von 14.334 TEUR und einer Ausschüttung an die Muttergesellschaft ZBI Partnerschafts-Holding GmbH in Höhe von 6.462 TEUR aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres von 8.252 TEUR.

Vom Jahresüberschuss 2019 (Bilanzgewinn) sollen nach dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat 9.000 TEUR an die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH ausgeschüttet und 5.334 TEUR in die Gewinnrücklagen eingestellt werden. Das danach verbleibende Eigenkapital von 10.401 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) von 20.994 TEUR (Vorjahr 16.713 TEUR) unterlegt. Weitere wesentliche Aktivposten sind kurzfristig fällige Forderungen gegen verwaltete Immobilienfonds (Kunden) in Höhe von 26.485 TEUR (Vorjahr 3.516 TEUR), Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.115 TEUR (Vorjahr 1.115 TEUR) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.231 TEUR (Vorjahr 966 TEUR).

Der starke Anstieg der Forderungen gegen verwaltete Investmentvermögen resultiert im Wesentlichen aus zum Jahresende abgerechneten Transaktionsgebühren.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen mit 1.071 eine Beteiligung von 100% an dem Immobiliendienstleister ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (kurz „ZBVV“). Neben dieser Beteiligung hält die ZBI Fondsmanagement AG Anteile von 100% an zwei Komplementärgesellschaften der verwalteten Immobilienfonds.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit 675 TEUR (Vorjahr 783 TEUR) Darlehensforderungen gegen die ZBVV, im Übrigen vor allem Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Dritte aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen sowie Steuererstattungsansprüche.

In immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen, die insbesondere die EDV- und Büroausstattung der Gesellschaft umfassen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 356 TEUR (Vorjahr 123 TEUR) investiert.

Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 28.690 TEUR. Hiervon entfallen 504 TEUR auf Verbindlichkeiten gegenüber Kunden aus Umsatzsteuervoranmeldungen der offenen Fonds, 16.901 TEUR auf Verbindlichkeiten gegenüber der Union Investment Gruppe aus Vertriebs- und Bestandsprovisionen, 8.135 TEUR auf Verbindlichkeiten gegenüber der ZBI Immobilien AG aus Transaktionsleistungen und 2.981 TEUR auf Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Dienstleistern. Außerdem bestehen Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern und sozialen Abgaben in Höhe von 116 TEUR (Vorjahr 70 TEUR).

Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus bezogenen Leistungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, sind kurzfristig fällig und waren bis zum 31.03.2020 weitgehend ausgeglichen.

Rückstellungen wurden gebildet in Höhe von 2.446 TEUR für den voraussichtlichen Steueraufwand des Geschäftsjahres 2019 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen (1.610 TEUR) sowie für sonstige ungewisse Verpflichtungen (836 TEUR), die ausstehende Rechnungen von Dienstleistern, Verpflichtungen aus dem Personalbereich, mögliche Zuschläge auf im Berichtsjahr bezahlte Umsatzsteuerverbindlichkeiten der Vorjahre sowie Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten betreffen.

c) Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf 20.994 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 10.544 TEUR erheblich. Nicht ausgenutzte Kreditlinien bestehen nicht.

4. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Die ZBI Fondsmanagement AG konnte im Geschäftsjahr 2019 die positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen und die zu Jahresbeginn gesteckten Ziele deutlich übertreffen. Durch den erfolgreichen Vertrieb von Fondsanteilen und den starken Zuwachs bei den Immobilieninvestitionen konnten Umsatz und Gewinn gegenüber dem Vorjahr erneut erheblich 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 9.000 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 die 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:

„Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir als Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Die Gesellschaft ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Die Ausbreitung des Coronavirus und die damit verbundenen massiven Einschränkungen der privaten und wirtschaftlichen Aktivitäten werden Deutschland und viele andere Volkswirtschaften im Jahr 2020 nach inzwischen einhelliger Auffassung in eine tiefe Rezession rutschen lassen, deren konkreten Ausprägungen und Folgen noch nicht absehbar sind.

Auch die Immobilienmärkte werden durch die Corona-Krise Beeinträchtigungen erfahren. Die COVID-19-Pandemie wird nach Einschätzung der Experten schon allein wegen der Kontakt- und Reisebeschränkungen zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivitäten auf den Immobilienmärkten führen und auch Einfluss auf die Immobilienpreise und Mieten haben.

Das Ausmaß wird insbesondere von der Dauer der Krise abhängen und kann derzeit von keinem Experten eingeschätzt werden. Für den Teilmarkt Wohnimmobilien wird aufgrund der guten Rahmenbedingungen (Wohnungsknappheit, günstige Finanzierungsmöglichkeiten, geringere Krisenanfälligkeit, fehlende Alternativanlagen mit vergleichbarem Risikoprofil), neben Logistik- und Gesundheitsimmobilien noch die stabilste Entwicklung erwartet.

Aufgrund der staatlich angeordneten wirtschaftlichen Einschränkungen wird es auch zu spürbaren Einkommens- und Vermögenseinbußen bei Unternehmen und Privatpersonen kommen. Zusammen mit bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung, wird dies voraussichtlich einen Rückgang des Platzierungsvolumens von Fondsanteilen und möglicherweise auch Mittelabflüsse von Fondseinlagen zur Folge haben, dessen Ausmaß ebenfalls noch nicht abschätzbar ist.

b) Erlös- und Ergebnisentwicklung 2020

Der Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG hat den sich aus der Corona-Krise ergebenden Risiken Rechnung getragen und im April 2020 verschiedene Szenarien zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung erstellt. Im Basisszenario wird u.a. davon ausgegangen, dass die offenen Fonds Unilmmo: ZBI Wohnen und ZBI Union Wohnen Plus im Jahr 2020 nicht mehr zur Platzierung von Fondsanteilen geöffnet und Immobilienankäufe nur noch in Höhe der bereits verfügbaren freien Liquidität erfolgen werden. Die Provisionserlöse werden danach auf 79,8 Mio. EUR und der Gewinn vor Ertragssteuern auf 7,5 Mio. EUR zurückgehen.

Auch das parallel dazu erstellte Worst Case Szenario mit einer noch stärkeren Reduzierung der Immobilientransaktionen und der Fondsanteilsplatzierung ergab dank der voraussichtlich weitgehend stabilen Entwicklung des verwalteten Fondsbestands noch Provisionserlöse von 72,7 Mio. EUR und ein positives Ergebnis von 6,1 Mio. EUR, so dass die ZBI Fondsmanagement AG aller Voraussicht nach auch im Jahr 2020 ein profitables Unternehmen bleiben wird.

2. Risikobericht

Zu den zentralen Erfolgsfaktoren eines Unternehmens gehört die Fähigkeit, die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken frühzeitig zu erkennen und durch den Einsatz 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. 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 Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt. Auf Basis der Ergebnisse erfolgt eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung. Neben der laufenden Risikosteuerung auf Grundlage festgelegter Prozesse werden bei Bedarf anlassbezogen zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

b) Wesentliche Risiken

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Krise wurden folgende Risiken aufgrund ihrer Wesentlichkeit als bedeutend für die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ZBI Fondsmanagement AG identifiziert:

Markt-/ 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.

Insgesamt wird danach die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risiko bei normalen Marktverhältnissen als gering, die potentielle Schadenshöhe dagegen als hoch eingeschätzt.

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 Auslagerungspartner, insbesondere 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. Die KVG legt ihre liquiden Mittel grundsätzlich nur bei Finanzinstituten mit gutem Rating an. 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.

Insgesamt werden deshalb die Adressenausfallrisiken der KVG hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit als auch hinsichtlich der Schadenshöhe als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beinhalten 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 sowie die Einhaltung der gesetzlichen Liquiditätsanforderungen nach § 25 Abs. 4 KAGB nicht sichergestellt werden kann.

Um die Steuerung des Liquiditätsrisikos zu gewährleisten, ist für die Gesellschaft ein umfassendes Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, dessen Basis neben einer Mittelfristplanung (drei Jahre) eine rollierende Zwölf-Monats-Planung ist. 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.

Aus der aktuellen Drei-Jahres-Planung ergibt sich, dass die KVG auch unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Krise ihre Zahlungsverpflichtungen stets erfüllen kann und die gesetzlichen Mindesteigenmittel laufend vorhanden sind. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Liquiditätsrisikos und auch die Auswirkungen werden deshalb insgesamt als gering eingeschätzt.

Marktpreisrisiko

Unter dem Marktpreisrisiko versteht man das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund einer nachteiligen Veränderung der Marktpreise auf bestimmten Märkten. Für die ZBI Fondsmanagement AG als Verwalterin von Immobilien-Investmentvermögen, deren Provisionserlöse zu einem erheblichen Teil aus An- und Verkaufsgebühren bestehen, sind vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten von Bedeutung, während Zins- und Kursänderungsrisiken sowie Währungsrisiken als nicht einschlägig einzustufen sind, da keine Fremdwährungspositionen, Wertpapieranlagen und Fremdfinanzierungen bestehen.

Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten 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 wird deshalb als hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch maximal als mittel eingeschätzt.

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko betrifft die Gefahr von Verlusten aus dem Beteiligungsportfolio der KVG, das insbesondere eine Beteiligung von 100% an der ZBVV mit einem Buchwert von 1.071 TEUR umfasst. Der ZBVV wurden außerdem Darlehen in Höhe von 675 TEUR (Stand 31.12.2019) gewährt.

Auf die ZBVV ist das Immobilienmanagement für die von der KVG verwalteten Immobilienfonds übertragen. Die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft ist durch Umstrukturierungsmaßnahmen stark belastet. Die ZBI Fondsmanagement AG hat deshalb Anfang 2020 eine weitere Einlage in die Kapitalrücklage der ZBVV in Höhe von 2,0 Mio. EUR geleistet.

Bei Eintritt des Risikos drohen Liquiditätsausfälle und Abschreibungen auf die Buchwerte der Beteiligungen und Darlehensforderungen. Spätestens im Jahr 2022 sollen nach der aktuellen Unternehmensplanung der ZBVV die Umstrukturierungsmaßnahmen abgeschlossen sein und danach wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für Ausfallrisiken und auch die Auswirkungen werden deshalb als gering angesehen.

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 beschrieben 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.

Aufgrund der getroffenen Vorkehrungen werden Eintrittswahrscheinlichkeit und potentielle Schadenshöhe der operationellen Risiken als eher gering eingestuft.

c) Zusammenfassende Risikobewertung

Hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen geht die Geschäftsleitung der KVG insbesondere für das Markt-/ Platzierungsrisiko und für die Risiken auf den Immobilienmärkten (Marktpreisrisiken) von einem hohen potentiellen Schadensrisiko aus, die Eintrittswahrscheinlichkeit für diese Risiken wird bei einem längeren Andauern der Corona-Pandemie ebenfalls als hoch, ansonsten aber als gering, bezüglich der Marktpreisrisiken bis mittel eingeschätzt. Bei den übrigen Risiken geht die Geschäftsleitung bezüglich der Auswirkungen als auch bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit von einem eher geringen Risiko aus.

Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung der für das Jahr 2020 prognostizierten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft, in der die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt sind, erwartet.

3. Chancenbericht

Mit der langjährigen Kompetenz der ZBI Gruppe im Bereich Wohnimmobilien, dem breiten Produktspektrum 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 auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise langfristig weiterhin gute Chancen für eine positive Entwicklung.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet der Vorstand einen deutlichen Umsatz- und Ergebnisrückgangs aufgrund reduzierter Immobilientransaktionen, jedoch im Hinblick auf die weitgehend stabilen Erlöse aus der Fondsverwaltung eine nach wie vor positive Ertragslage.

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 31.12.2019 wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Erlangen, den 15.05.2020

ZBI Fondsmanagement AG

Fabian John

Christian Reißing

Michiko Schöller

A. Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Anhang		31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand			388,81	0,00
2. Forderungen an Kreditinstitute	(1)			
a) täglich fällig			20.994.350,16	16.712.695,02
3. Forderungen an Kunden	(2)		26.485.729,15	3.516.378,47
4. Beteiligungen	(3,5,7)		1.000,00	1.000,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	(4,5,7)		1.115.092,70	1.115.092,70
6. Immaterielle Anlagewerte	(6,7)			
a) entgeltlich erworbene Lizenzen für EDV-Software			432.559,00	404.295,00
7. Sachanlagen	(7)		259.519,00	103.773,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)		1.230.776,65	966.172,95
9. Rechnungsabgrenzungsposten			18.367,99	32.622,67
Summe der Aktiva			50.537.783,46	22.852.029,81

Passivseite

	Anhang		31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) andere Verbindlichkeiten				
aa) täglich fällig	(9)		556.356,99	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	(10)		28.133.642,22	10.064.959,99
3. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	(11)	1.610.221,77		321.851,42
b) andere Rückstellungen	(12)	836.081,00		936.593,38
			2.446.302,77	1.258.444,80
4. Eigenkapital	(13)			
a) Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00		1.000.000,00
b) Gewinnrücklagen				

	Anhang		31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
ba) gesetzliche Rücklage		100.000,00		100.000,00
bb) andere Gewinnrücklagen		3.967.000,00		2.177.000,00
c) Bilanzgewinn		14.334.481,48		8.251.625,02
			19.401.481,48	11.528.625,02
Summe der Passiva			50.537.783,46	22.852.029,81
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen	(14)		4.935.724.437,15	2.482.588.771,07
Anzahl verwaltete Investmentvermögen			12	11

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Anhang		2019	2018
		EUR	EUR	
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	(15)	30.566,77		33.204,00
2. Zinsaufwendungen	(16)	-66.750,98		-29.150,52
			-36.184,21	4.053,48
3. Provisionserträge	(17)	115.019.742,44		40.210.093,07
4. Provisionsaufwendungen	(18)	-84.667.165,06		-22.082.602,72
			30.352.577,38	18.127.490,35
5. Sonstige betriebliche Erträge	(19)		533.780,66	566.944,75
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	(20)			
aa) Löhne und Gehälter		-4.717.569,35		-2.919.397,94
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-725.145,66		-468.245,63
(darunter: für Altersversorgung 2.559,92 EUR, Vorjahr: 1.084,92 EUR)			-5.442.715,01	-3.387.643,57
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(21)		-4.263.298,24	-3.130.801,29
			-9.706.013,25	-6.518.444.86
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-315.013,61	-166.290,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-2.296,00	-4.886,80
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			20.826.850,97	12.008.866,16

	Anhang	2019	2018
	EUR	EUR	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.490.820,49		-3.755.530,14
11. Sonstige Steuern	-1.549,00		-1.711,00
		-6.492.369,49	-3.757.241,14
12. Jahresüberschuss/ Bilanzgewinn		14.334.481.48	8.251.625,02

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 im Handelsregister beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRB 14323 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m §§ 340a bis 340a des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Aufstellung der Bilanz wurden folgende, gegenüber dem Vorjahr nicht veränderte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewandt:

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die immateriellen Anlagenwerte und die Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die bei den immateriellen Vermögenswerten drei bis fünf Jahre und bei den Sachanlagen drei bis dreizehn Jahre beträgt, vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten bis 800,00 Euro werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem 31.12.2019 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sowie die sonstigen Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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 Angabe zum verwalteten Investmentvermögen enthält die Nettovermögenswerte der verwalteten Investmentfonds.

3. Vergleichbarkeit des Vorjahresabschlusses

Aufgrund einer Neufassung des § 4 Nr. 8h USTG sind seit dem 01.01.2018 auch an geschlossene Investmentvermögen erbrachte Fondsverwaltungsleistungen wie die Portfolioverwaltung von der Umsatzsteuer befreit. Gemäß § 36 KAGB hat die ZBI Fondsmanagement AG u.a. Leistungen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien durch geschlossene Investmentvermögen an ein Schwesterunternehmen der Gesellschaft, die ZBI Immobilien AG, ausgelagert.

Die Auslagerung erfolgte ursprünglich auf Basis eines direkten Vertragsverhältnisses zwischen der ZBI Immobilien AG und den Investmentvermögen. Die zuständige Finanzverwaltung vertrat hierzu jedoch die Auffassung, dass die Steuerbefreiung nur dann gewährt werden kann, wenn die KVG ein Auslagerungsverhältnis mit dem Dienstleister begründet und die Leistungen selbst gegenüber den geschlossenen Investmentvermögen abrechnet. Die Vertragsbeziehungen wurden deshalb mit Wirkung vom 01.05.2019 entsprechend geändert und für den bereits vergangenen Zeitraum vom 01.01.2018 bis 30.04.2019 vereinbart, die bestehenden Verträge zwischen den Dienstleistungsunternehmen und den Investmentvermögen auf die ZBI Fondsmanagement AG zu übertragen. Damit werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 erstmals unter den Provisionserlösen mit 23.400 TEUR auch Erträge aus Vergütungen für An- und Verkaufsleistungen (Transaktionsvergütungen) der geschlossenen Investmentvermögen und unter den Provisionsaufwendungen

in gleicher Höhe entsprechende Aufwendungen, jeweils einschließlich periodenfremder Erträge und Aufwendungen für das Jahre 2018, ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge der Provisionserträge und Provisionsaufwendungen sind daher hinsichtlich dieser Erträge bzw. Aufwendungen nicht vergleichbar.

4. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute umfassen täglich verfügbare Guthaben bei zwei Kreditinstituten und einer Versicherungsgesellschaft.

(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 Fondsvehikeln wie folgt zusammen:

		31.12.2018
	Euro	Euro
Geschlossene Publikumsfonds	14.715.604,52	1.039.435,31
Offene Publikumsfonds	11.147.477,41	2.116.486,64
Offene Spezialfonds	603.537,22	342.072,15
Von Dritten aufgelegte offene Spezialfonds	19.110,00	18.384,37
Gesamtbetrag	26.485.729,15	3.516.378,47

Der hohe Forderungsbestand bei geschlossenen Publikumsfonds und dem offenen Publikumsfonds resultiert insbesondere aus zum Jahresende abgerechneten Transaktionsvergütungen.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb von drei Monaten fällig. Im Gesamtbetrag enthalten sind unverbriefte Forderungen an die Beteiligungsgesellschaft ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in Höhe von 74.563,42 Euro (Vorjahr 60.853,30 Euro).

(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

Die Gesellschaft hält jeweils 100% der Anteile an der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (ZBVV), auf die das Property Management der von der KVG verwalteten Investmentvermögen ausgelagert ist, und an zwei weiteren Gesellschaften, welche die Komplementärfunktion bei Fondsgesellschaften bzw. Fonds-Objektgesellschaften ausüben.

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Anschaffungskosten	Eigenkapital	Jahresergebnis
		Euro	Euro	Euro
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft *)	0,01	1.000,00	10.496.534,90	-962.121,80
Summe Beteiligungen		1.000,00		
ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen **)	100,00	1.070.695,70	60.707,04	-704.720,44
ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, Erlangen **)	100,00	19.397,00	19.877,13	2.041,88
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, Erlangen **)	100,00	25.000,00	16.834,11	-780,36
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen		1.115.092,70		

*) Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis gemäß Jahresabschluss zum 30.06.2019
**) Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis gemäß dem aufgestellten, noch nicht geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2019

(6) Immaterielle Anlagewerte

Die immateriellen Anlagewerte betreffen im Wesentlichen ein EDV-Programm für das Asset- und Fondsmanagement der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen.

(7) Anlagenspiegel

	Beteiligung	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung
	Euro	Euro	Euro	Euro
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2019	1.000,00	1.115.092,70	590.326,27	198.010,74
Zugänge	0,00	0,00	180.548,57	175.188,71
Abgänge	0,00	0,00	-4.126,21	-108.413,49
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	154.843,33
Stand 31.12.2019	1.000,00	1.115.092,70	766.748,63	419.629,29
Abschreibungen				
Stand 01.01.2019	0,00	0,00	186.031,27	94.237,74
Abschreibungen im Geschäftsjahr	0,00	0,00	152.284,57	162.729,04
Abgänge	0,00	0,00	-4.126,21	-96.856,49
Stand 31.12.2019	0,00	0,00	334.189,63	160.110,29
Restbuchwerte				
Stand 31.12.2019	1.000,00	1.115.092,70	432.559,00	259.519,00
Stand 31.12.2018	1.000,00	1.115.092,70	404.295,00	103.773,00

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Forderungen aus Darlehen an die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	675.363,25	783.119,73
Forderungen an verbundene Unternehmen und Dritte aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	333.874,45	150.039,98
Umsatzsteuer Finanzamt	186.533,88	0,00
Ertragsteuern	30.274,54	30.274,54
sonstige Forderungen	4.730,53	2.738,70
Gesamtbetrag	1.230.776,65	966.172,95

Bei den Forderungen aus Darlehen an die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH handelt es sich wie im Vorjahr in Höhe von 500.000,00 Euro um nachrangige Vermögensgegenstände i.S.v. § 4 Abs. 1 RechKredV.

(9) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Der Posten enthält mit 503.873,81 Euro hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber offenen Fonds (Sondervermögen) aus Umsatzsteuervoranmeldungen. Im Vorjahr waren die entsprechenden Verbindlichkeiten in Höhe von 389.351,98 Euro unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

(10) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Vertriebs- und Bestandsprovisionen offener Publikumsfonds	16.901.292,25	7.200.174,42
Transaktionsvergütungen ZBI Immobilien AG	8.135.721,99	201.584,25
Sonstige bezogene Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung	2.980.595,93	949.573,46
Umsatzsteuer Finanzamt	0,00	1.254.555,40
Umsatzsteuer offene AIF	0,00	389.351,98
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben, Arbeitnehmer	116.032,05	69.720,48
Gesamtbetrag	28.133.642,22	10.064.959,99

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

(11) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten im Wesentlichen den voraussichtlichen Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand des Geschäftsjahres 2019 nach Abzug geleisteter Vorauszahlungen.

(12) Andere Rückstellungen

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Ausstehende Abrechnungen für bezogene Dienstleistungen	288.460,00	258.535,94
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	192.100,00	110.100,00
Säumniszuschläge, Nachzahlungszinsen Umsatzsteuer	167.300,00	155.000,00
IHK- und sonstige Beiträge	101.200,00	57.336,44
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	53.400,00	52.000,00
Prozessrisiken	0,00	270.000,00
Übrige	33.621,00	33.621,00
Gesamtbetrag	836.081,00	936.593,38

(13) Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital Euro	gesetzliche Rücklage Euro	andere Gewinnrücklagen Euro	Bilanzgewinn Euro	Eigenkapital Gesamt Euro
Stand 01.01.2019	1.000.000,00	100.000,00	2.177.000,00	8.251.625,02	11.528.625,02

	Gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	14.334.481,48	14.334.481,48
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	-6.461.625,02	-6.461.625,02
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	1.790.000,00	-1.790.000,00	0,00
Stand 31.12.2019	1.000.000,00	100.000,00	3.967.000,00	14.334.481,48	19.401.481,48

Das gezeichnete Kapital der ZBI Fondsmanagement AG in Höhe von 1.000.000,00 Euro ist eingeteilt in 1.000.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Werte von 1,00 Euro je Aktie und wird zu 100% durch die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, Erlangen gehalten. Gesellschafter der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, Erlangen ist mit 50,1% mehrheitlich die CI Central Immobilien Holding AG, Erlangen (Firma seit 18.12.2018, davor ZBI Zentral Boden Immobilien AG), Damit ist die CI Central Immobilien Holding AG indirekt beherrschendes Unternehmen der ZBI Fondsmanagement AG.

Die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH hat am 12.04.2017 gemäß § 21 Abs. 1 und 4 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil sowie eine Mehrheitsbeteiligung an der ZBI Fondsmanagement AG gehören.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.05.2019 wurde beschlossen, aus dem zum 31.12.2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 8.251.625,02 Euro die anderen Gewinnrücklagen um 1.790.000,00 Euro zu erhöhen und 6.461.625,02 Euro an die alleinige Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH auszuschütten.

(14) Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Angegeben sind die Nettovermögenswerte der von der Gesellschaft verwalteten Investmentfonds. Vom Gesamtwert entfallen 640.148.648,15 Euro (Vorjahr 580.842.190,68 Euro) auf geschlossene Fonds und 4.295.575.789,00 Euro (Vorjahr 1.901.746.580,39 Euro) auf offene Fonds.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(15) Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

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

(16) Zinsaufwendungen

	2019	2018
	Euro	Euro
Negativzinsen auf Guthaben bei Kreditinstituten	51.183,98	29.138,52
Nachzahlungszinsen nach § 233a AO	15.567,00	12,00
Gesamtbetrag	66.750,98	29.150,52

(17) Provisionserträge

Die Provisionserträge enthalten die Gebühren der von der ZBI Fondsmanagement AG verwalteten geschlossenen und offenen Investmentvermögen (nachfolgend auch AIF genannt) für die Fondskonzeption, Immobilientransaktionen, das laufende Asset- und Fondsmanagement sowie für Projektentwicklungen:

	2019	2018
	Euro	Euro
Offene AIF		
- Immobilientransaktionsgebühren	51.066.401,64	19.091.130,54
- Verwaltungsgebühren	32.354.224,77	14.276.498,18

	2019	2018
	Euro	Euro
- Projektentwicklungsgebühren	156.879,00	139.975,00
Erträge aus offenen AIF	83.577.505,41	33.507.603,72
Geschlossene AIF		
- Immobilientransaktionsgebühren	22.399.990,49	0,00
- Verwaltungsgebühren	7.599.296,54	5.820.789,35
- Konzeptionsgebühren	1.442.950,00	881.700,00
Erträge aus geschlossenen AIF	31.442.237,03	6.702.489,35
Gesamtbetrag	115.019.742,44	40.210.093,07
davon periodenfremd	6.529.554,20	0,00

Die Gebühren aus Immobilientransaktionen der geschlossenen AIF und die ausgewiesenen periodenfremden Erträge resultieren aus dem geänderten Abrechnungsweg gemäß Anforderung der Finanzverwaltung zur Erlangung der Umsatzsteuerbefreiung ab 01.01.2018 (vgl. Abschnitt „Vergleichbarkeit des Vorjahresabschlusses“). Den Erträgen steht unter dem Posten Provisionsaufwendungen ein Aufwand in entsprechender Höhe gegenüber.

(18) Provisionsaufwendungen

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

	2019	2018
	Euro	Euro
Offene AIF		
- Immobilientransaktionen	26.228.652,15	9.881.942,75
- Verwaltungsgebühren	14.179.669,76	2.178.647,89
- Provisionen und Boni für Anleger- und Investorenvermittlung/ -betreuung	18.954.027,45	9.061.362,31
- Gebühren für Darlehensvermittlung	2.350.873,75	426.375,00
- Projektentwicklungsgebühren	71.400,00	35.700,00
Aufwendungen für offene AIF	61.784.623,11	21.584.027,95
Geschlossene AIF		
- Immobilientransaktionen	22.399.960,30	0,00
- Verwaltungsgebühren	258.471,38	289.503,97
- Konzeptionsgebühren	224.110,27	209.070,80
Aufwendungen für geschlossene AIF	22.882.541,95	498.574,77
Gesamtbetrag	84.667.165,06	22.082.602,72
davon periodenfremd	6.529.554,20	0,00

(19) Sonstige betriebliche Erträge

	2019 Euro	2018 Euro
Kostenweiterbelastungen		
- an verwaltete Investmentvermögen	285.133,67	322.828,20
- an verbundene Unternehmen	35.877,11	120.157,19
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	60.425,95	30.121,35
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	5.256,81	20.286,64
Auflösung von Rückstellungen	48.159,98	50.676,45
Sonstige Erträge	98.927,14	22.874,92
Gesamtbetrag	533.780,86	566.944,75
davon periodenfremd	64.266,98	708,12

(20) Personalaufwand

	2019 Euro	2018 Euro
Löhne und Gehälter	4.717.569,35	2.919.397,94
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	725.145,66	468.245,63
Gesamtbetrag	5.442.715,01	3.387.643,57

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und sonstigen Mitarbeitern nach der im Geschäftsjahr 2019 geänderten Vergütungsrichtlinie neben Festvergütungen auch variable Vergütungen. Das Vergütungssystem ist dabei so ausgerichtet, dass es mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar ist.

Im Jahresdurchschnitt 2019 beschäftigte die Gesellschaft neben den Vorständen 68 (Vorjahr 46) aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Vorstandsbereichen wie folgt zuzuordnen sind:

Vorstandsbereich	Anzahl 2019	Anzahl 2018
Unternehmensstrategie und -entwicklung, Vertrieb (strategisch), Konzeption/ Produktaktualisierung Fondsmanagement und -support, Asset Management	39	26
Projektentwicklung, Grundstückakquisition/ Produktakquisition (Forward Deals),	4	1
Immobilienmanagement, Controlling offene Fonds	3	-
Finanzen, Administration, Controlling geschlossene Fonds, Kommunikation Aufsicht/ Verwahrstelle/ Meldewesen, Risikomanagement/ Compliance/ Organisation/ Auslagerungscontrolling, Anlegerverwaltung/ Beschwerdemanagement	22	19
Gesamt	68	46

Der Vorstandsbereich Immobilienmanagement, Controlling offene Fonds besteht seit Oktober 2019.

Zum 31.12.2019 waren ohne den Vorstand 83 aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 15 in Teilzeit) beschäftigt. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat hat sich die Beschäftigtenzahl um 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht.

(21) Andere Verwaltungsaufwendungen

	2019 Euro	2018 Euro
Rechts- und Beratungskosten	837.687,71	673.170,39
EDV-Kosten	561.116,59	319.111,42
Raumkosten	328.550,22	248.962,88
nicht abzugsfähige Vorsteuer	455.964,12	277.203,32
Kosten der ausgelagerten Tätigkeiten (Interne Revision, Datenschutz- IT-Sicherheit-, Geldwäsche-, Auslagerungsbeauftragter)	267.948,75	212.875,88
Zuordenbare Fondsverwaltungskosten	121.659,02	180.313,66
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	305.015,99	205.434,84
Reise- und Kfz-Kosten	251.355,74	163.623,35
sonstige Leistungen der ZBI-Gruppe	741.891,99	464.880,71
Personalrekrutierungskosten	110.222,51	31.316,60
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	33.000,00	33.800,00
Übrige Aufwendungen	248.885,60	320.108,24
Gesamtbetrag	4.263.298,24	3.130.801,29
davon periodenfremd	79.097,75	1.645,03

6. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ZBI Fondsmanagement AG haftet für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der von ihr verwalteten Sondervermögen bis zur Höhe der ihr gegen die Sondervermögen zustehenden Aufwendungsersatzansprüche. Zum 31.12.2019 bestanden wie im Vorjahr keine Aufwendungsersatzansprüche gegen die Sondervermögen. Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.162 Tsd. Euro ergeben sich aus dem Mietvertrag mit einem verbundenen Unternehmen für die Büroräume der Gesellschaft in Erlangen mit einer festen Laufzeit bis 31.12.2030. Daneben bestehen Nutzungsverträge mit einem weiteren verbundenen Unternehmen für Büroräume in Duisburg, Frankfurt, Dresden und Berlin mit einer monatlichen Nettomiete von 6 Tsd. Euro. Diese Nutzungsverträge sind mit einer Frist von drei Monaten kündbar.

Bezüge der Organe

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 18.000,00 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 2019 Aufwendungen in Höhe von 37.828,00 Euro (davon für Vorjahr 6.528,00 Euro) an. Für Steuerberatungsleistungen wurden 2.744,43 Euro und für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers (Auslagerungs-controlling) 58.860,38 Euro aufgewendet.

Name und Sitz des Mutterunternehmens und Konzernabschluss

Mutterunternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 i. V. mit. § 290 HGB ist die CI Central Immobilien Holding 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 CI Central Immobilien Holding 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

Die Ausbreitung des Coronavirus führt aufgrund reduzierter Immobilientransaktionen und dem damit verbundenen Umsatz- und Ergebnisrückgang voraussichtlich zu einer negativen Beeinflussung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die konkreten Ausprägungen und Folgen und deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sind derzeit noch nicht absehbar. Nach der aktualisierten Umsatz- und Ergebnisprognose ist für das Jahr 2020 jedoch von einer weiterhin positiven Ertragslage auszugehen.

Mit Schreiben vom 30.10.2018 hatte das für die Gesellschaft zuständige Finanzamt München eine steuerliche Außenprüfung für die Veranlagungszeiträume 2013 bis 2016 angeordnet. Die Prüfung wurde am 10.01.2020 abgeschlossen. Es ergaben sich keine Änderungen der Besteuerungsgrundlagen.

Im Januar 2020 wurden insbesondere zur Finanzierung von Umstrukturierungsmaßnahmen und die Verbesserung der EDV-Ausstattung für die Verwaltung der Fondsprodukte die Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH um 2,0 Mio. Euro auf 3,0 Mio. Euro erhöht.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht ergeben.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 14.334.481,48 Euro einen Betrag von 9.000.000,00 Euro als Dividende an die alleinige Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH auszuschütten und verbleibenden Betrag in Höhe von 5.334.481,48 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Herr Dirk Meißner, Vorstandsvorsitzender; Bereich Unternehmensstrategie und -entwicklung, Vertrieb (strategisch), Konzeption/ Produktaktualisierung Fondsmanagement und -support, Asset Management; Vorstandsmitglied bis 20.03.2020

Herr Fabian John; Bereich Immobilienmanagement, Controlling offene Fonds, Vorstandsmitglied ab 08.10.2019

Herr Christian Reißing, Bereich Projektentwicklung, Grundstücksakquisition/ Produktakquisition (Forward Deals), Projektfinanzierung und -abwicklung

Frau Michiko Schöller, Bereich Finanzen, Administration, Controlling geschlossene Fonds, Kommunikation Aufsicht/ Verwahrstelle/ Meldewesen, Risikomanagement/ Compliance/ Organisation/ Auslagerungscontrolling, Anlegerverwaltung/ Beschwerdemanagement

Aufsichtsrat

Herr Jörg Kotzenbauer, Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, Aufsichtsratsmitglied ab 01.09.2019, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Peter Groner, Kaufmann, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, bis 31.08.2019 Aufsichtsratsvorsitznder

Herr Klaus Fella, Rechtsanwalt

Herr Dr. Bernd Ital, Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Herr Mark Münzing, Geschäftsführer der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, Aufsichtsratsmitglied ab 01.09.2019

Herr Dr. Daniel Günnewig, Geschäftsführer der Union Investment Privatfonds GmbH, Aufsichtsratsmitglied bis 31.08.2019

Herr Jörn Stobbe, Geschäftsführer der Union Investment Real Estate GmbH, Aufsichtsratsmitglied bis 31.08.2019

Erlangen, den 15.05.2020

ZBI Fondsmanagement AG

Fabian John

Christian Reißing

Michiko Schöller

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Nürnberg, den 15. Mai 2010

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm obliegenden Pflichten wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und in wichtigen Fragen beraten. 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 der ZBI Fondsmanagement AG, ihrer Tochtergesellschaft ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH und der von ihr verwalteten AIF unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements umfassend informiert.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden drei ordentliche Aufsichtsratssitzungen am 05.02.2019, am 14.05.2019 und am 21.11.2019 statt. Darüber hinaus standen der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren. Anlass für gesonderte Überwachungsmaßnahmen war nicht gegeben.

In der Sitzung am 14.05.2019 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte den Jahresabschluss 2018 der ZBI Fondsmanagement AG. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, den nach Einstellung eines Betrages von EUR 1.790.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen verbliebenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.461.625,02 als Dividende an die alleinigen Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren hat der Aufsichtsrat Herr Fabian John bis zum 31.08.2021 zum weiteren Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG bestellt. Herr John verantwortet den Bereich Immobilienmanagement (operative Gesellschaften) und das Controlling der offenen AIF. Die Bestellung ist mit der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 08.10.2019 wirksam geworden.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 31.07.2019 wurden Herr Jörg Kotzenbauer, Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, und Herr Mark Münzing, Mitglied der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, anstelle von Herrn Dr. Daniel Günnewig und Herrn Jörn Stobbe, die zum 31.08.2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind, mit Wirkung vom 01.09.2019 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Der Vorstandsvorsitzende Herr Dirk Meißner ist zum 25.03.2020 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG zum 31.12.2019 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 hat der durch die Hauptversammlung am 20.05.2019 bestellte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Abschlussprüfer hat außerdem den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für das Geschäftsjahr 2019 pflichtgemäß geprüft und bescheinigt, dass nach seiner Beurteilung die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Abhängigkeitsbericht wurden in der Aufsichtsratssitzung am 12.05.2020 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 Billigung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgte nach Vorlage eines geänderten Ergebnisverwendungsvorschlages des Vorstandes am 15.05.2020 im schriftlichen Umlaufverfahren. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 14.334.481,48 aus. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstandes angeschlossen, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von EUR 9.000.000,00 als Dividende an die alleinige Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH auszuschütten und verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 5.334.481,48 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird eine entsprechende Beschlussfassung vorsehen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ZBI Fondsmanagement AG Dank und Anerkennung für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen aus.

Erlangen, den 08.06.2020

Für den Aufsichtsrat

Jörg Kotzenbauer, Aufsichtsratsvorsitzender

Verwendung des Ergebnisses 2019

Die ordentliche Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG am 18.06.2020 beschloss, den nach Einstellung eines Betrages von 5.334.481,48 € in die anderen Gewinnrücklagen verbliebenen Bilanzgewinn von 9.000.000,00 € als Dividende an die alleinige Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH auszuschütten.