ZBI Fondsmanagement AG

Erlangen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2020

bestehend aus Lagebericht,

Jahresabschluss,

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

2. Ziele und Geschäftsstrategie

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2. Geschäftsentwicklung

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 01.01.2020 bis 31.12.2020

A. Bilanz zum 31.12.2020

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

C. Anhang

1. Allgemeine Angaben

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3. Erläuterungen zur Bilanz

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5. Sonstige Angaben

I. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

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

Die Erlaubnis der BaFin umfasst unter Berücksichtigung diverser Nachträge 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 die 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 private und institutionelle Anleger attraktiven Immobilienfonds ausgerichtet. Der Fokus liegt dabei auf deutschen Wohnimmobilien oder gemischt genutzten Immobilien des mittleren Mietpreissegments sowohl in sogenannten A-Städten wie Berlin, Köln und Düsseldorf als auch in B-, C- und D-Städten in Deutschland mit guten Entwicklungschancen bei Mieten und Preisen. Seit Anfang des Jahres erfolgen auch Immobilieninvestitionen in Österreich.

Einnahmen werden insbesondere generiert aus Vergütungen für die laufende Geschäftsbesorgung der verwalteten Investmentfonds sowie bei offenen Fonds aus Vergütungen für den An- und Verkauf von Bestandsimmobilien und die Entwicklung von Immobilienprojekten 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.

Seit März 2017 besteht mit der Union Investment Gruppe eine strategische Partnerschaft, durch die sich im Segment offene Immobilienfonds neue Vertriebswege und der Zugang zu Anbietern auch sehr großer Immobilienportfolios erschlossen haben. Zum 30.10.2020 hat die Union Investment Gruppe ihre bisherige 49,9%ige Beteiligung an der Führungsgesellschaft der ZBI Gruppe, der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, auf 94,9% aufgestockt. Die ZBI Gruppe und mit ihr die ZBI Fondsmanagement AG sind damit Teil des Konsolidierungskreises der Union Investment Gruppe und der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken.

Mit der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH wurde im Berichtsjahr ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Gesellschaft verpflichtet hat, ihren gesamten Gewinn an die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH abzuführen.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10.03.2021 und Eintragung in das Handelsregister am 22.03.2021 wurde die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH in ZBI GmbH umfirmiert.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer zehn Jahre anhaltenden Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 infolge der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens in die nach der globalen Finanzkrise 2009 zweitstärkste Rezession der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland gerutscht. Nachdem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang um 2,2% verzeichnet hatte, erlitt die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal einen historischen Einbruch von 9,7% im Vergleich zum Vorquartal und von 11,3% im Vergleich zum zweiten Quartal 2019. Im dritten Quartal nahm die Konjunktur im Zuge des geringeren Infektionsgeschehens und der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen wieder an Fahrt auf und verzeichnete ein Wachstum um 8,5%, das im vierten Quartal aufgrund wieder stark steigender Infektionszahlen und einer erneuten Verschärfung der Eindämmungsmaßnahmen jedoch weitgehend zum Stillstand kam und nur noch ein Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal erreichte.

Insgesamt verzeichnete das reale BIP in Deutschland nach letzten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 trotz umfangreicher fiskal- und geldpolitischer Unterstützungsmaßnahmen der Europäischen Union und der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesregierung und der Bundesländer gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 4,9% (kalenderbereinigt 5,3%), von dem fast alle Wirtschaftsbereiche mit Ausnahme der Bauinvestitionen (+1,5%) und der Konsumausgaben des Staates (+3,4%) betroffen waren. Im produzierenden Gewerbe ohne Bau lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung um 9,7%, und im zusammengefassten Dienstleistungsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 6,3% unter dem Vorjahresniveau. Auch der Außenhandel musste mit einem Minus von 9,9% bei den Exporten und von 8,6% bei den Importen einen äußerst starken Rückgang hinnehmen. Bei den privaten Konsumausgaben, die im Vorjahr noch eine starke Konjunkturstütze waren, lag das Minus bei 6,0%.

Auch auf dem Arbeitsmarkt wurde der langjährige positive Trend beendet. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember bei 44,68 Mio. und damit um 756 Tsd. unter dem Vorjahreswert, was einen Rückgang um 1,7% bedeutet. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9% und damit um 0,9 Prozentpunkte höher als ein Jahr davor. Damit stellte sich der Arbeitsmarkt dank des umfangreichen Einsatzes der Kurzarbeit als vergleichsweise robust dar. Die Zahl der Kurzarbeiter belief sich im Dezember nach hochgerechneten Daten der Bundesanstalt für Arbeit auf 2,39 Mio. und war damit weit entfernt von den fast sechs Millionen im April 2020.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 nur noch geringfügig um 0,5% (Vorjahr 1,4%). Die niedrige Inflationsrate ist insbesondere auf Preisrückgänge bei Energieprodukten im ersten Halbjahr 2020 infolge des Ölpreisverfalls auf dem Weltmarkt sowie die temporäre Herabsetzung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen. Seit Juli 2020 wurden mit Ausnahme des August negative Inflationsraten ermittelt (Dezember -0,3%).

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank bliebt angesichts der Corona-Krise und der rückläufigen Inflationsrate auch im Jahr 2020 extrem expansiv ausgerichtet, so dass die Kapitalmarktzinsen auf historisch niedrigem Niveau verharrten.

b) Markt für Wohnimmobilien

Die Wohnungsmärkte konnten sich im Jahr 2020 der Corona-Krise weitgehend entziehen. Die im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt stabilen Miet-Cashflows und geringen Mietausfallrisiken sorgten in Verbindung mit negativen Zinsen bei langfristigen Staatsanleihen dafür, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Investoren ungebrochen zeigte. Lediglich im Zeitraum April und Mai 2020 kam es im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown aufgrund der verordneten Kontaktbeschränkungen und großer Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt zu einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Transaktionen. Mit der Lockerung der Beschränkungen stiegen die Transaktionszahlen und das Umsatzvolumen danach wieder schrittweise an. Insgesamt konnte somit im Jahr 2020 nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten ein Transaktionsvolumen von 20,8 Mrd. EUR erreicht und der Vorjahreswert um 1,3 Mrd. EUR übertroffen werden. Auch wenn man die im ersten Quartal erfolgte Großübernahme der Adler Real Estate durch ADO Properties mit einem Volumen von rd. 6 Mrd. EUR herausrechnet, verbleibt ein nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im langjährigen Vergleich überdurchschnittlicher Umsatz von 14,8 Mrd. EUR, der sich mit 6,7 Mrd. EUR auf das erste Halbjahr und mit 8,1 Mrd. EUR auf das zweite Halbjahr verteilt.

Auch bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien hat die Corona-Krise bisher kaum Auswirkungen gezeigt. Nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verteuerten sich Wohnimmobilien im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,5%. Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen stiegen dabei um 6,7% (Vorjahr 6,2%). In den sieben großen Metropolstädten verlief das Preiswachstum erneut moderater als im Gesamtdurchschnitt. Insgesamt erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise dort um 4,7%. Trotz zunehmend stagnierender Mieten blieben Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen auch in diesen Städten für Investoren interessant und verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg um 4,5% gegenüber dem Vorjahr.

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 5,0% nach 5,5% im Vorjahr eine sich leicht abschwächende Preisdynamik auf. Bei den Kaufpreisen fielen die Steigerungen erneut deutlich stärker aus als bei den Mieten, die bei Neubauten um 3,4% (Vorjahr 3,6%) und bei Bestandsbauten um 2,3% (Vorjahr 2,5%) angezogen haben. Der Trend sinkender Anfangsrenditen bei Wohninvestments hat sich dadurch fortgesetzt.

c) Branchenentwicklung

Nach der Investmentstatistik des deutschen Fondsverbandes BVI war das Jahr 2020 für Immobilienfonds erneut ein starkes Jahr. Das Netto-Mittelaufkommen aller Anlagevehikel betrug 19,0 Mrd. EUR und erreichte damit nach dem Rekordjahr 2019 (23,5 Mrd. EUR) wieder einen Spitzenwert. Am meisten gefragt waren offene Spezialfonds mit einem Netto-Mittelaufkommen von 9,1 Mrd. EUR (Vorjahr 10,7 Mrd. EUR), gefolgt von offenen Publikumsfonds mit einem Aufkommen von 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 10,6 Mrd. EUR). Das Netto-Mittelaufkommen der geschlossenen Publikums- und Spezialfonds belief sich im Jahr 2020 auf 1,7 Mrd. EUR, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 0,4 Mrd. EUR bedeutet. Zusammen mit Wertsteigerungen hat sich der Gesamtwert der verwalteten Nettovermögen gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Mrd. EUR erhöht (Vorjahr 28,1 Mrd. EUR) und betrug zum 31.12.2020 über alle Anlagevehikel 244,1 Mrd. EUR.

2. Geschäftsentwicklung

Nach dem starken Wachstum der ZBI Gruppe in den beiden Vorjahren mit einer Zunahme der verwalteten Immobilienbestände von ca. 12.000 auf 62.000 Einheiten und der Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von 200 auf mehr als 750 lag im Geschäftsjahr 2020 der Fokus der geschäftlichen Aktivitäten auf der Sicherung der Wachstumsgrundlagen und der Anpassung der Strukturen und Prozesse an den erweiterten Geschäftsumfang sowie ab dem Jahresende der Schaffung einer guten Ausgangsbasis für die zukünftige Angliederung an den Mehrheitseigentümer Union Investment.

Das verwaltete Investmentvermögen umfasste im Berichtsjahr nach der plangemäßen Beendigung der Liquidation des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 6 i.L. (Zeichnungskapital 55,2 Mio. EUR) den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, die beiden offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus sowie acht geschlossene Publikumsfonds (ZBI Professional 7 i.L. bis 12, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert). Neue Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr nicht aufgelegt.

Der Nettoabsatz von Fondsanteilen erreichte im Geschäftsjahr 2020 ein Volumen von 341,0 Mio. EUR (Vorjahr 2.637,6 Mio. EUR). Hiervon entfallen auf den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI aus einer Ende 2020 gestarteten Einwerbungsphase in Österreich und aus Sparplanaufkommen 198,1 Mio. EUR sowie auf die geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 12 und ZBI Wohnwert 136,2 Mio. EUR. Bei beiden Fonds wurde im Berichtsjahr die Platzierungsphase mit einem über den Erwartungen liegenden Zeichnungsvolumen beendet. Bei den Spezialfonds erfolgte im Berichtsjahr keine Eigenkapitaleinwerbung.

Zum 31.12.2020 verwaltete die Gesellschaft ein Zeichnungskapital von insgesamt 5.426,6 Mio. EUR (Vorjahr 5.147,6 Mio. EUR), das sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2020	**31.12.2019**	**Veränderung**
	Mio. EUR	**Mio. EUR**	**TEUR**
Unilmmo: Wohnen ZBI	3.924,7	3.726,6	+198,1
ZBI Union Wohnen Plus	467,5	467,5	0
ZBI Wohnen Plus I	181,0	181,0	0
Geschlossene Publikumsfonds	853,4	772,5	+80,9
Gesamt	5.426,6	5.147,6	+279,0

Im Investitionsbereich konnte das geplante Ankaufsvolumen für Bestandsimmobilien aufgrund eines zu geringen Angebots an entwicklungsfähigen Immobilien zu angemessenen Preisen nicht erreicht werden, so dass insbesondere der offene Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus und die beiden geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 12 und ZBI Wohnwert zum 31.12.2020 ein offenes Ankaufsvolumen von rd. 400 Mio. EUR aufweisen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 in elf Transaktionen ein Kaufpreisvolumen von 100,4 Mio. EUR (Vorjahr 2.682,3 Mio. EUR), das mit 29,1 Mio. EUR auf den Unilmmo: Wohnen ZBI und mit 71,3 Mio. EUR auf die geschlossenen Publikumsfonds entfällt, beurkundet.

Der im Jahr 2018 neu geschaffene Vorstandsbereich „Projektentwicklungen/Grundstücks-/Projektakquisition erwarb im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs weitere Grundstücke (davon zwei Grundstücke in Wien, Österreich) und betreute damit zum 31.12.2020 - nach Fertigstellung eines Objekts in Berlin, Königstadtquartier - für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus elf Neubauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 795 Mio. EUR (Vorjahr 200 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2020 wurde daraus ein Investitionsvolumen von 217,5 Mio. EUR realisiert.

Zum 31.12.2020 beläuft sich das Gesamtvolumen der Assets under Management auf 6.690,1 Mio. EUR (Vorjahr 6.399,6 Mio. EUR), die sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt auf die Anlageprodukte verteilen:

	31.12.2020	**31.12.2019**	**Veränderung**
	Mio. EUR	**Mio. EUR**	**TEUR**
Unilmmo: Wohnen ZBI	4.713,0	4.505,2	+207,8
ZBI Union Wohnen Plus	548,7	516,1	+32,6
ZBI Wohnen Plus I	331,6	326,2	+5,4
Geschlossene Publikumsfonds	1.096,8	1.052,1	+44,7
Gesamt	6.690,1	6.399,6	+290,5

Der Gesamtwert des von der KVG verwalteten Nettofondsvermögens (Net Asset Value) verzeichnete ebenfalls eine positive Entwicklung, wie die folgende Übersicht zeigt:

	31.12.2020 Mio. EUR	31.12.2019 Mio. EUR	Veränderung TEUR
Unilmmo: Wohnen ZBI	4.016,2	3.771,3	+244,9
ZBI Union Wohnen Plus	330,1	321,3	+8,8
ZBI Wohnen Plus I	203,1	203,0	+0,1
Geschlossene Publikumsfonds	617,2	640,1	-22,9
Gesamt	5.166,6	4.935,7	+230,9

Der Rückgang bei den geschlossenen Fonds ist vor allem auf den ZBI Professional 7 i.L. zurückzuführen, der sich seit dem 01.01.2020 in der Liquidation befindet. Anfang 2020 wurden die Kommanditeinlagen von 81,2 Mio. EUR und das Agio von 5 % an die Fondsanleger zurückgezahlt sowie zwei Gewinnabschlagszahlungen von zusammen 21 % der Kommanditeinlagen geleistet.

Auf administrativer Ebene erfolgte im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des bisherigen Vorstandsvorsitzenden Dirk Meißner im Frühjahr 2020 eine Neuordnung der Zuständigkeiten innerhalb des Vorstands der KVG. Außerdem wurde aufgrund neuer regulatorischer Anforderungen der Vorstandsbereich Vertrieb geschaffen und mit Herrn Thomas Wirtz besetzt. Der Bereich hat mit Übernahme der Vertriebsaktivitäten der Schwestergesellschaft ZBI Vertriebskoordination GmbH zum 01.01.2021 seine Tätigkeit aufgenommen.

Die Beschäftigtenzahl der KVG ist im Berichtsjahr erneut gewachsen. Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um acht auf 91 aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand).

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2020 erzielte operative Ergebnis vor Steuern und Gewinnabführung weist gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 12.646 TEUR auf 8.179 TEUR auf, der ausschließlich durch das stark reduzierte Transaktionsvolumen bedingt ist. Das geplanten Ergebnis von 7.534 TEUR wurde dagegen um 645 TEUR übertroffen, obwohl das Transaktionsvolumen auch den Planwert nicht erreichen konnte.

Die Beteiligung an der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (kurz „ZBVV“) musste aufgrund des Abschlusses eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen der ZBVV und der ZBI GmbH sowie der derzeit schwierigen Lage der Beteiligungsgesellschaft in voller Höhe abgeschrieben werden.

Hieraus entstand ein Aufwand in Höhe von 7.071 TEUR, so dass sich unter Berücksichtigung einer Ertragsteuergutschrift für Vorjahre von 1 TEUR eine Gewinnabführung an die ZBI GmbH in Höhe von 1.109 TEUR ergab.

Im Einzelnen stellt sich die Ergebnisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 TEUR	2019 EUR	Veränderung TEUR
Zinsergebnis	-76	-36	-40
Provisionserträge	65.211	115.020	-49.809
Provisionsaufwendungen	-43.133	-84.667	+41.534
Provisionsüberschuss	22.078	30.353	-8.275
Sonstige betriebliche Erträge	694	534	160
Personalaufwendungen	-7.418	-5.443	-1.975
Sachaufwendungen	-7.005	-4.268	-2.737
Abschreibungen Immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-94	-315	+221
Verwaltungsaufwendungen	-14.517	-10.026	-4.491
Operativer Überschuss vor Steuern und Gewinnabführung	8.179	20.825	-12.646

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	EUR	TEUR
Abschreibung der Beteiligung an der ZBVV	-7.071	0	-7.071
Ertragsteuern	1	-6.491	+6.492
Gewinnabführung	-1.109	0	-1.109
Jahresüberschuss	0	14.334	-14.334

Das Zinsergebnis von -76 TEUR ist geprägt durch Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 84 TEUR.

Der Provisionsüberschuss in Höhe von 22.078 TEUR setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Provisionserträge			
Immobilientransaktionen	4.395	73.466	-69.071
Projektentwicklung	4.337	157	+4.180
Fondskonzeption	1.258	1.443	-185
Fondsverwaltung	55.221	39.954	+15.267
Summe	65.211	115.020	-49.809
Provisionsaufwendungen			
Immobilientransaktionen und -finanzierungen	-3.738	-50.980	+47.242
Projektentwicklung	-1.197	-71	-1.126
Vertriebs- und Bestandsprovisionen	-16.574	-18.954	+2.380
Fondskonzeption	-392	-224	-168
Fondsverwaltung	-21.232	-14.438	-6.794
Summe	-43.133	-84.667	-41.534
Provisionsüberschuss	22.078	30.353	-8.275

Die Provisionserträge aus Immobilientransaktionen haben sich gegenüber dem Vorjahr infolge des stark reduzierten Ankaufsvolumens um 69.071 TEUR auf 4.395 TEUR vermindert. Nach Abzug der Aufwendungen in Höhe von 3.738 TEUR ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 657 TEUR (Vorjahr 22.486 TEUR).

Der Bereich Projektentwicklung konnte infolge des realisierten Investitionsvolumens von 217,5 Mio. EUR Provisionserträge in Höhe von 4.337 TEUR vereinnahmen, denen Aufwendungen - insbesondere aus Grundstücksankäufen - in Höhe von 1.197 TEUR gegenüberstehen.

Die Provisionserträge aus Fondskonzeption richten sich nach der Höhe des für geschlossene Publikumsfonds eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich ein leichter Rückgang um 185 TEUR auf 1.258 TEUR.

Von den auf Basis der im Jahresdurchschnitt verwalteten Fondsvolumina berechneten Provisionserträge für die Fondsverwaltung in Höhe von 55.221 TEUR (Vorjahr 39.954 TEUR) entfallen 41.923 TEUR (Vorjahr 28.561 TEUR) auf den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, 8.621 TEUR (Vorjahr 7.599 TEUR) auf die geschlossenen Publikumsfonds und 4.677 TEUR (Vorjahr 3.572 TEUR) auf die offenen Spezialfonds.

Den Erträgen stehen Aufwendungen für die Fondsverwaltung in Höhe von 21.232 TEUR (Vorjahr 14.438 TEUR) gegenüber, die wegen der Auslagerung wesentlicher Verwaltungsfunktionen fast ausschließlich die offenen Fonds betreffen.

Die Provisionsaufwendungen aus Vertriebs- und Bestandsprovisionen in Höhe von 16.574 TEUR (Vorjahr 18.954 TEUR fallen ausschließlich für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI an und werden für den Anteilsabsatz und die Anlegerbetreuung bezahlt.

Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Provisionserträge in Höhe von 65.211 TEUR erzielt werden. Der Planansatz in Höhe von 79.816 TEUR wurde damit um 14.605 TEUR unterschritten. Ursache sind neben zeitlichen Verzögerungen bei Neubaumaßnahmen insbesondere das deutlich unter Plan liegende Einkaufsvolumen, aus dem sich auch negative Auswirkungen auf das eingeworbene Eigenkapital ergaben.

Im Ergebnis wurde ein Provisionsüberschuss in Höhe von 22.078 TEUR (Vorjahr 30.353 TEUR) erzielt, zu dem die einzelnen Fondsprodukte wie folgt beigetragen haben:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Geschlossene Publikums-AIF	9.312	8.560	+752
Offene AIF			
Publikums-AIF	10.338	19.366	-9.028
Spezial-AIF	2.428	2.206	+222
Asset und Property Management für Dritte	0	221	-221
Provisionsüberschuss gesamt	22.078	30.353	-8.275

Zu den übrigen Posten der vorstehenden Übersicht zur Ertragslage ergeben sich folgende Anmerkungen:

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 694 TEUR (Vorjahr 534 TEUR) resultieren vor allem aus Kostenweiterbelastungen an verwaltete Fonds und Unternehmen der ZBI Gruppe.

Die Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 14.517 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich damit ein Anstieg um 4.491 TEUR, der mit 1.975 TEUR auf Personalkosten und mit 2.737 TEUR auf andere Verwaltungsaufwendungen entfällt. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind dagegen aufgrund der Auslagerung des IT-Bereichs um 221 TEUR zurückgegangen.

Im Anstieg der Personalkosten spiegelt sich unter anderem die im Jahresdurchschnitt von 68 auf 84 erhöhte Mitarbeiterzahl wider. Bei den anderen Verwaltungsaufwendungen ist der Anstieg mit 1.503 TEUR auf Restrukturierungskosten im Bereich Immobilienmanagement, mit 450 TEUR auf Abfindungskosten und mit 410 TEUR auf erhöhte Personalrekrutierungskosten zurückzuführen.

Der Aufwand in Höhe von 7.071 TEUR aus der Abschreibung der Beteiligung an der ZBVV betrifft die Anschaffungskosten und Kapitaleinlagen des Vorjahres (1.071 TEUR) sowie weitere im Berichtsjahr geleistete Einlagen in Höhe von 6.000 TEUR.

b) Vermögenslage

	31.12.2020 TEUR	% 	31.12.2019 TEUR	% 	Veränderung TEUR
Forderungen an					
Kreditinstitute	27.264	84,0	20.040	39,6	+7.224
Kunden	1.598	4,9	26.485	52,4	-24.887
Finanzanlagen	70	0,2	1.116	2,2	-1.046
Sachanlagen und immaterielle Vermögens-werte	237	0,7	692	1,4	-455
Erstattungsansprüche Ertragsteuer	2.397	7,4	30	0,1	+2.367
Gesellschafterdarlehen an ZBVV	600	1,9	675	1,3	-75
Allianz Park Depot	251	0,8	955	1,9	-704
Übrige Aktiva	32	0,1	545	1,1	-513
Summe	32.449	100,0	50.538	100,0	-18.089

Die Aktivseite der Bilanz ist geprägt durch täglich fällige Forderungen an Kreditinstitute, die 84% der Bilanzsumme von 32.449 TEUR ausmachen. Die Forderungen bestehen gegen drei Kreditinstitute.

Die Forderungen an Kunden resultieren aus Gebührenabrechnungen an verwaltete Investmentvermögen. Der hohe Forderungsbestand des Vorjahres ist auf zum Jahresende abgerechnete Transaktionsgebühren zurückzuführen. Diese wurden im Berichtsjahr vollständig beglichen.

In den Finanzanlagen ist mit einem Euro die im Berichtsjahr abgeschriebene Beteiligung an der ZBVV enthalten. Daneben hält die Gesellschaft einen Kommanditanteil von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Wohnwert, bei der sie geschäftsführende Kommanditistin ist, sowie 100% des Stammkapitals von drei (Vorjahr zwei) Komplementärgesellschaften der verwalteten Immobilienfonds.

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte haben sich durch die Auslagerung des IT-Bereichs auf die Schwestergesellschaft ZBI Immobilien AG um 455 TEUR auf 237 TEUR reduziert. Im Zuge dieser Auslagerung wurden die EDV-Programme der Gesellschaft zu Buchwerten auf die ZBI Immobilien AG übertragen.

Die Erstattungsansprüche Ertragsteuern betreffen Vorauszahlungen der KVG auf die Körperschaft- und Gewerbesteuer des Berichtsjahres. Diese wurden aufgrund des abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrags im Februar 2021 durch das Finanzamt erstattet.

Von den der ZBVV gewährten Gesellschafterdarlehen wurden im Berichtsjahr 75 TEUR getilgt.

c) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	378	1,2	557	1,1	-179
Sonstige Verbindlichkeiten aus					
bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung	16.972	52,3	28.018	55,4	-11.046
Gewinnabführung an ZBI Partnerschafts-Holding GmbH	1.109	3,4	0	0,0	+1.109
Personalbereich	162	0,5	116	0,2	+46
Steuerrückstellungen	1.610	4,9	1.610	3,2	0
Andere Rückstellungen	1.817	5,6	836	1,7	+981
Eigenkapital					
Grundkapital	1.000	3,1	1.000	2,0	0
Gewinnrücklagen	9.401	29,0	4.067	8,0	+5.334
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	0	0,0	14.334	28,4	-14.334
Summe	32.449	100,0	50.538	100,0	-18.089

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist gekennzeichnet durch kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 22.048 TEUR (Vorjahr 31.137 TEUR) und das Eigenkapital in Höhe von 10.401 TEUR (Vorjahr 19.401 TEUR).

Von den Verbindlichkeiten entfallen 16.972 TEUR (Vorjahr 28.018 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung Diese betreffen mit 16.571 TEUR die an die Vertriebspartner der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI nach Abschluss des Geschäftsjahres zu zahlenden Absatz- und Bestandsprovisionen für das Jahr 2020. Der Vorjahresausweis enthielt neben den Verbindlichkeiten aus Absatz- und Bestandsprovisionen für das Jahr 2019 in Höhe von 16.901 TEUR als weiteren wesentlichen Posten Verbindlichkeiten aus Transaktionsberatungs- und -abwicklungsleistungen der ZBI Immobilien AG in Höhe von 8.136 TEUR sowie um 2.580 TEUR höhere Verbindlichkeiten aus sonstigen bezogenen Dienstleistungen.

Die Steuerrückstellungen sind für die noch ausstehenden Körperschaft- und Gewerbesteuerbescheide 2019 gebildet.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub und variable Mitarbeitervergütungen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 10.401 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 32,1%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Eigenkapital aufgrund einer Dividendenzahlung an die Muttergesellschaft ZBI GmbH aus dem Bilanzgewinn 2019 um 9.000 TEUR vermindert. Die verbleibende 5.334 TEUR des Bilanzgewinns wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 18.06.2020 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

(2) Liquidität

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben und einem bei der Allianz Lebensversicherung AG geführten Gelddepot auf 27.515 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 6.800 TEUR erheblich.

Unter Berücksichtigung des Bestandes der zum 31.12.2020 verfügbaren Mittel ist die Gesellschaft nach der vorliegenden Liquiditätsplanung auch im Geschäftsjahr 2021 stets in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mittel zu erfüllen.

4. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Die zu Beginn des Geschäftsjahres bestehenden Erwartungen hinsichtlich der Anlage des im Vorjahr und im Berichtsjahr eingeworbenen Fondskapitals in entwicklungsfähige Immobilien konnten nur zum Teil realisiert werden. Dennoch ist es gelungen, ein über dem Planansatz liegenden positives operatives Ergebnis zu erzielen und damit auch die handelsrechtlich gebotene Abschreibung der Beteiligung an der ZBVV abzudecken. Im Ergebnis kann danach an die ZBI GmbH noch ein Gewinn in Höhe von 1.109 TEUR abgeführt werden.

Die Vermögens- und Ertragslage ist geordnet. Das zur Verfügung stehende Eigenkapital erfüllt vollumfänglich die investmentrechtlichen Eigenmittelanforderungen und stellt nach Einschätzung des Vorstandes eine solide Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der ZBI Fondsmanagement AG dar. Auf Basis der verfügbaren finanziellen Mittel wird die Gesellschaft bei planmäßigem Geschäftsverlauf auch weiterhin in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen aus eigenen liquiden Mittel zu erfüllen.

5. Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Vergütungen für die Fondskonzeption und -verwaltung und Immobilieninvestitionen sowie des Ergebnisses vor Gewinnabführung 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 ist aufgrund des Abschlusses des Gewinnabführungsvertrags mit der ZBI GmbH mit Wirkung vom 01.01.2020 gemäß § 316 AktG nicht mehr verpflichtet, einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) zu erstellen.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

a) Wirtschaftliches Umfeld

Belastbare Prognosen für das Wirtschaftswachstum sind derzeit aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und der nicht vorhersehbaren Dauer und Auswirkungen des zweiten Lockdowns äußerst schwierig. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Ende Januar vorgestellten Jahreswirtschaftsbericht 2021 für das laufende Jahr mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,0% und reduzierte damit die Wachstumsprognose von 4,4% in ihrer Herbstprojektion deutlich. Erwartet werden außerdem eine Stagnation der Erwerbstätigkeit und eine leicht sinkende Arbeitslosenquote von 5,8%. Die Wirtschaftsleistung der Vorcoronazeit soll zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.

Etwas optimistischer ist der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner am 17.03.2021 veröffentlichten Konjunkturprognose 2021/2022. Nach einem Lockdown-bedingten Rückgang im ersten Quartal 2021 soll das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Gesamtjahr 2021 um 3,1% wachsen und im Jahr 2022 ein Wachstum um 4,0% (kalenderbereinigt 4,1%) erreicht werden. Begründet wird diese Erwartung vor allem mit einer Normalisierung des privaten Konsums durch beschleunigte Impffortschritte und der damit verbundenen Eindämmung der Pandemie sowie einer fortschreitenden Erholung der Weltwirtschaft. Sollte es aber aufgrund einer dritten Infektionswelle zu weiteren Einschränkungen und Betriebs- oder Grenzschließungen kommen, besteht nach Einschätzung des Sachverständigenrats das Risiko einer deutlich schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung.

In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt gehen die meisten Experten weiterhin von einer stabilen bis positiven Entwicklung aus. Begründet wird diese Erwartung z.B. durch den Immobiliendienstleister CBRE mit dem hohen Investoreninteresse für deutsche Wohninvestments aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, geringer Leerstände, unzureichender Neubauaktivitäten und des weiterhin günstigen Zinsumfeldes, von dem trotz derzeit steigender Inflationsraten und Anleiherenditen auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung in seiner Konjunkturprognose 2021/2022 ausgeht. Vor dem Hintergrund des in den Top-Städten stetig knapper werdenden Wohnungsangebotes und stagnierender bzw. verlangsamter Mietzuwächse stehen nach Einschätzung von CBRE Regionen außerhalb der engeren Verflechtungsräume der Metropolen, die eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung vorweisen können, zunehmend in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

b) Geplante Erlös- und Ergebnisentwicklung 2021

Im Geschäftsjahr 2021 soll gemäß der aktuellen Planung vom Februar 2021 aus Provisionserlösen in Höhe von 77,3 Mio. EUR, die sich zusammensetzen aus laufenden Verwaltungsvergütungen in Höhe von 67,2 Mio. EUR sowie Vergütungen für den Immobilienan- und -verkauf, Projektentwicklungen und die Fondskonzeption in Höhe von 10,1 Mio. EUR, ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 8,9 Mio. EUR erwirtschaftet werden.

Geplant ist u.a. für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI bei Privatanlegern durch eine weitere Kontingentöffnung sowie Sparplaneinzahlungen ein Eigenkapitalvolumen von 666,5 Mio. EUR zu realisieren und für den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus weitere institutionelle Anleger mit einem Zeichnungsvolumen von 200 Mio. EUR zu gewinnen. Die Auflage neuer Fonds ist erst wieder für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen.

Immobilieninvestitionen sind in einer Größenordnung von 638,3 Mio. EUR geplant, von denen 376,2 Mio. EUR auf den Ankauf von Bestandsimmobilien und 262,1 Mio. EUR auf Projektentwicklungen entfallen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Geschäftsentwicklung durch die Corona-Krise werden nicht erwartet.

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 Risikos 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 gering und hinsichtlich der Schadenshöhe als mittel bis hoch 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.

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 wird als gering und die Auswirkung als mittel 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 Anschaffungskosten von 7.071 TEUR umfasst. Der ZBVV wurden außerdem Darlehen in Höhe von 600 TEUR (Stand 31.12.2020) gewährt.

Auf die ZBVV ist das Immobilienmanagement für die von der KVG verwalteten Immobilienfonds übertragen. Die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft ist durch Umstrukturierungsmaßnahmen und Anpassungen an das hohe Wachstum der Vorjahre stark belastet. Die ZBI Fondsmanagement AG hat deshalb im Jahr 2020 weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der ZBVV in Höhe von 6,0 Mio. EUR geleistet, die Investitionen in die Beteiligung belaufen sich danach auf insgesamt 7,1 Mio. EUR geleistet.

Nach der aktuellen Unternehmensplanung wird die ZBVV voraussichtlich erst im Jahr 2028 wieder positive Ergebnisse erzielen. Vor diesem Hintergrund und wegen des zwischen der ZBVV und der ZBI GmbH abgeschlossen Gewinnabführungsvertrags wurde die Beteiligung im vorliegenden Jahresabschluss in voller Höhe abgeschrieben. Weitere Liquiditätsbelastungen aus der Beteiligung sind wahrscheinlich. Die Geschäftsleitung geht jedoch davon aus, dass diese ohne Verletzung der gesetzlichen Mindesteigenmittelanforderungen durch den mit der ZBI GmbH abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag abgedeckt werden können.

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-, 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 tendenziell als gering bis mittel, die potentielle Schadenshöhe bei einzelnen Risiken auch als hoch 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 als mittel, ansonsten aber als gering, bezüglich der Marktpreisrisiken bis mittel eingeschätzt. Bei den übrigen Risiken ist in Einzelfällen ein hohes Schadenspotential ebenfalls nicht auszuschließen, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aber auch hier als eher gering bis mittel beurteilt.

Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikofaktoren nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung der für das Jahr 2021 prognostizierten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft erwartet.

3. Chancenbericht

Mit der langjährigen Kompetenz der ZBI Gruppe im Bereich Wohnimmobilien, dem breiten Produktspektrum, der Kooperation mit der Union Investment auf dem Gebiet der offenen Publikums- und Spezial-AIF und nicht zuletzt der zukünftigen Eingliederung der ZBI Gruppe in die Union Investment nach der Mehrheitsübernahme sieht der Vorstand, auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise, weiterhin gute Chancen für eine positive Entwicklung der ZBI Fondsmanagement AG.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet der Vorstand im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr eine Verbesserung bei Umsatz- und Ergebnis sowie eine stabile Vermögens- und Finanzentwicklung und keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Corona-Krise.

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 31.12.2020 wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Erlangen, 13.04.2021

ZBI Fondsmanagement AG

Fabian John

Christian Reißing

Michiko Schöller

Thomas Wirtz

II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

A. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Anhang	31.12.2020		31.12.2019
		EUR	EUR	EUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand			193.23	388,81
2. Forderungen an Kreditinstitute	(1)			
a) täglich fällig			27.263.665,92	20.039.817,41
3. Forderungen an Kunden	(2)		1.597.778,58	26.485.729,15
4. Beteiligungen	(3,5,7)		1.000,00	1.000,00

	Anhang	31.12.2020		31.12.2019
		EUR	EUR	EUR
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	(4,5,7)		69.398,00	1.115.092,70
6. Immaterielle Anlagewerte	(6,7)			
a) entgeltlich erworbene Lizenzen für EDV-Software			13.313,00	432.559,00
7. Sachanlagen	(7)		223.635,00	259.519,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)		3.268,230,09	2.185.309,40
9. Rechnungsabgrenzungsposten			12.257,99	18.367,99
Summe der Aktiva			32.449.471,81	50.537.783,46

Passivseite

	Anhang	31.12.2020		31.12.2019
		EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) andere Verbindlichkeiten				
aa) täglich fällig	(9,11)		377.533,86	556.356,99
2. Sonstige Verbindlichkeiten	(10,11)		18.242.552,12	28.133.642,22
3. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	(12)	1.610.221,77		1.610.221,77
b) andere Rückstellungen	(13)	1.817.682,58		836.081,00
			3.427.904,35	2.446.302,77
4. Eigenkapital	(14)			
a) Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00		1.000.000,00
b) Gewinnrücklagen				
ba) gesetzliche Rücklage		100.000,00		100.000,00
bb) andere Gewinnrücklagen		9.301.481,48		3.967.000,00
c) Bilanzgewinn		0,00		14.334.481,48
			10.401.481,48	19.401.481,48
Summe der Passiva			32.449.471,81	50.537.783,46
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen	(15)		5.166.596.702,36	4.935.724.437,15
Anzahl verwaltete Investmentvermögen			11	12

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Anhang	2020		2019
		EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	(16)	7.732,19		30.566,77
2. Zinsaufwendungen	(17)	-84.220,73		-66.750,98
			-76.488,54	-36.184,21
3. Provisionserträge	(18)	65.210.791,56		115.019.742,44
4. Provisionsaufwendungen	(19)	-43.132.489,51		-84.667.165,06
			22.078.302,05	30.352.577,38
5. Sonstige betriebliche Erträge	(20)		693.517,91	533.780,66
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	(21)			
aa) Löhne und Gehälter		-6.407.372,87		-4.717.569,35
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-1.010.820,13		-725.145,66
(darunter: für Altersversorgung 63.065,68 EUR, Vorjahr: 2.559,92 EUR)			-7.418.193,00	-5.442.715,01
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(22)		-6.999.879,78	-4.263.298,24
			-14.418.072,78	-9.706.013,25
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	(7)		-94.321,05	-315.013,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-16,00	-2.296,00
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	(23)		-7.070.694,70	0,00
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			1.112.226,89	20.826.850,97
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.175,76		-6.490.820,49
12. Sonstige Steuern		-4.299,00		-1.549,00
			-3.123,24	-6.492.369,49
13. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	(24)		-1.109.103,65	0,00
14. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn			0,00	14.334.481.48

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.

Die Aktien der Gesellschaft werden zu 100% von der ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschafts-Holding GmbH), Erlangen gehalten. Am 28.09.2020 wurde mit der ZBI GmbH - unter Beachtung der kapitalmarktaufsichtsrechtlichen Bestimmungen und der Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) - ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen und damit mit Wirkung vom 01.01.2020 eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft mit der ZBI GmbH als Organträger begründet. Der Vertrag ist mit Zustimmung der Hauptversammlung durch Beschluss vom 09.10.2020 und Eintragung in das Handelsregister am 16.11.2020 wirksam geworden.

Die KVG ist auf die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) der Assetklasse Wohnimmobilien spezialisiert. Zum 31.12.2020 verwaltete die KVG acht geschlossene Publikumsfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (ZBI Professional 7 i.L. bis 12, ZBI Regiofonds und ZBI WohnWert 1), einen offenen Publikumsfonds (Unilmmo: Wohnen ZBI) und zwei offene Spezialfonds (ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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 bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Neben der Gesellschaft hat auch die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (kurz „ZBVV“), an der die Gesellschaft 100% der Anteile hält, mit der ZBI GmbH einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Aufgrund der derzeit schwierigen operativen Lage der ZBVV und im Hinblick darauf, dass die ZBVV nach dem Gewinnabführungsvertrag ihre zukünftigen Gewinne an die ZBI GmbH abzuführen hat, wurde die Beteiligung im vorliegenden Jahresabschluss auf einen Erinnerungswert von 1,00 Euro abgeschrieben.

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 31.12.2020 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

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. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 27.263.665,92 Euro (Vorjahr 20.039.817,41 Euro) umfassen täglich verfügbare Guthaben bei drei Kreditinstituten.

Weitere täglich verfügbare Geldanlagen bei einer Versicherungsgesellschaft in Höhe 250.861,38 Euro (Vorjahr 954.532,75 Euro) werden nicht mehr unter diesem Posten, sondern unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit angepasst.

(2) Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind Forderungen an verwaltete Investmentvermögen und Objektgesellschaften der Investmentvermögen, die im Wesentlichen aus Tätigkeitsvergütungen und Kosten-Weiterbelastungen resultieren, enthalten. Sie setzen sich nach Fondsvehikeln wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Offene Publikumsfonds	929.293,29	11.147.477,41
Offene Spezialfonds	542.310,26	603.537,22
Geschlossene Publikumsfonds	126.175,03	14.715.604,52
Von Dritten aufgelegte offene Spezialfonds	0,00	19.110,00
Gesamtbetrag	1.597.778,58	26.485.729,15

Der hohe Forderungsbestand des Vorjahres bei offenen und geschlossenen Publikumsfonds resultierte 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 3.944,00 Euro (Vorjahr 74.563,42 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 drei 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	Buchwert	Eigenkapital	Jahresergebnis
	in %	Euro	Euro	Euro
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft*)	0,003	1.000,00	28.946.441,39	-3.082.735,55
Summe Beteiligungen		1.000,00		
ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	100,00	1,00	6.060.707,04	0,00
ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	19.397,00	20.466,38	589,25
ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	25.000,00	15.975,41	-858,70
UIW Austria Verwaltungs GmbH, Erlangen	100,00	25.000,00	24.452,63	-547,37
Summe Anteile an verbundenen Unternehmen		69.398,00		

*) Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis gemäß Jahresabschluss zum 30.06.2020

Die ZBVV befindet sich derzeit in einem wachstumsbedingten, umfassenden Umstrukturierungsprozess. Zur Finanzierung der damit verbundenen Kosten hat die ZBI Fondsmanagement AG im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere 6.000.000,00 Euro in die Kapitalrücklage der ZBVV geleistet. Die sich danach ergebenden Anschaffungskosten der Beteiligung in Höhe von 7.070.695,70 Euro wurden aufgrund der derzeit schwierigen operativen Lage der ZBVV und des zwischen der ZBVV und der ZBI GmbH geschlossenen Gewinnabführungsvertrags auf 1,00 Euro abgeschrieben.

Die UIW Austria Verwaltungs GmbH wurde im Berichtsjahr mit Gesellschaftsvertrag vom 20.04.2020 errichtet.

(6) Immaterielle Anlagewerte

Die immateriellen Anlagewerte haben sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Auslagerung des IT-Bereichs auf ein anderes Konzernunternehmen von 432.559,00 Euro auf 13.313,00 Euro reduziert.

(7) Anlagenspiegel

	Beteiligungen Euro	Anteile an verbundenen Unternehmen Euro	Immaterielle Anlagewerte Euro	Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung Euro
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2020	1.000,00	1.115.092,70	766.748,63	419.629,29
Zugänge	0,00	6.025.000,00	2.349,59	55.405,46
Abgänge	0,00	0,00	-747.904,88	-9.580,52
Stand 31.12.2020	1.000,00	7.140.092,70	21.193,34	465.454,23
Abschreibungen				
Stand 01.01.2020	0,00	0,00	334.189,63	160.110,29
Abschreibungen im Geschäftsjahr	0,00	7.070.694,70	5.011,59	89.309,46
Abgänge	0,00	0,00	-331.320,88	-7.600,52
Stand 31.12.2020	0,00	7.070.694,70	7.880,34	241.819,23
Restbuchwerte				
Stand 31.12.2020	1.000,00	69.398,00	13.313,00	223.635,00
Stand 31.12.2019	1.000,00	1.115.092,70	432.559,00	259.519,00

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Erstattungsanspruch Ertragssteuer-Vorauszahlungen 2020 an Finanzamt aufgrund abgeschlossenem Gewinnabführungsvertrag	2.397.157,40	0,00
Forderungen aus Darlehen an die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	600.000,00	675.363,25
Allianz Park Depot	250.861,38	954.532,75
Umsatzsteuer Finanzamt	15.561,31	186.533,88
Forderungen an verbundene Unternehmen und Dritte aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	2.900,00	333.874,45
sonstige Ertragsteuer-Erstattungsansprüche	0,00	30.274,54
Übrige Posten	1.750,00	4.730,53
Gesamtbetrag	3.268.230,09	2.185.309,40

Die Ertragsteuer-Vorauszahlungen für das Jahr 2020 wurden im Februar 2021 erstattet.

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 in Höhe von 377.533,86 Euro (Vorjahr 556.356,99 Euro) enthält zum 31.12.2020 ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber offenen Fonds (Sondervermögen) aus Umsatzsteuervoranmeldungen (Vorjahr 503.837,81 Euro).

(10) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Vertriebs- und Bestandsprovisionen für offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI	16.570.662,90	16.901.292,25
Sonstige bezogene Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung	400.617,99	2.980.595,93
Transaktionsvergütungen ZBI Immobilien AG	0,00	8.135.721,99
Gewinnabführung	1.109.103,65	0,00
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben, Arbeitnehmer	162.167,58	116.032,05
Gesamtbetrag	18.242.552,12	28.133.642,22

Der Ausgleich der Verbindlichkeiten aus Vertriebs- und Bestandsprovisionen für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI erfolgt jeweils nach Ende des Geschäftsjahres.

(11) Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und Sicherheiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb von drei Monaten fällig und ungesichert.

(12) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.610.221,77 Euro (Vorjahr 1.610.221,77 Euro) enthalten die noch abzuführende Gewerbe- und Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) für das Geschäftsjahr 2019 nach Abzug geleisteter Vorauszahlungen. Die Abgabe der Steuererklärungen erfolgte im 1. Quartal 2021.

(13) Andere Rückstellungen

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Ausstehende Abrechnungen für bezogene Dienstleistungen	988.911,58	288.460,00
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	616.000,00	192.100,00
Säumniszuschläge, Nachzahlungszinsen Umsatzsteuer	0,00	167.300,00
IHK- und sonstige Beiträge und Abgaben	93.500,00	101.200,00
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	85.650,00	53.400,00
Übrige	33.621,00	33.621,00
Gesamtbetrag	1.817.682,58	836.081,00

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich enthalten Rückstellungen für variable Vergütungen und nicht genommenen Urlaub.

(14) Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital Euro	gesetzliche Rücklage Euro	andere Gewinnrücklagen Euro	Bilanzgewinn Euro	Eigenkapital Gesamt Euro
Stand 01.01.2020	1.000.000,00	100.000,00	3.967.000,00	14.334.481,48	19.401.481,48
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	-9.000.000,00	-9.000.000,00

	Gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	5.334.481,48	-5.334.481,48	0,00
Stand 31.12.2020	1.000.000,00	100.000,00	9.301.481,48	0,00	10.401.481,48

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 GmbH, Erlangen gehalten.

Die ZBI 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.

Mehrheitsgesellschafter der ZBI GmbH ist seit dem 30.10.2020 mit einem Geschäftsanteil von 94,9% die Union Asset Management Holding AG, Frankfurt (davor mit 50,1% die CI Central Immobilien Holding AG, Erlangen). Damit ist die Union Asset Management Holding AG indirekt beherrschendes Unternehmen der ZBI Fondsmanagement AG. Die Union Asset Management Holding AG wiederum ist Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken und damit ein Tochterunternehmen der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ Bank).

In der ordentlichen Hauptversammlung der ZBI Fondsmanagement AG vom 18.06.2020 wurde beschlossen, aus dem zum 31.12.2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.334.481,48 Euro die anderen Gewinnrücklagen um 5.334.481,48 Euro zu erhöhen und 9.000.000,00 Euro an die ZBI GmbH auszuschütten.

(15) Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Angegeben sind die Nettovermögenswerte der von der Gesellschaft verwalteten Investmentfonds. Vom Gesamtwert in Höhe von 5.166.596.702,36 Euro (Vorjahr 4.935.724.437,15 Euro) entfallen 617.225.001,66 Euro (Vorjahr 640.148.648,15 Euro) auf geschlossene Fonds und 4.549.371.700,70 Euro (Vorjahr 4.295.575.789,00 Euro) auf offene Fonds.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(16) Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge in Höhe von 7.732,19 Euro (Vorjahr 30.566,77 Euro) resultieren im Wesentlichen aus den Darlehensforderungen gegen die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH.

(17) Zinsaufwendungen

	2020	2019
	Euro	Euro
Negativzinsen auf Guthaben bei Kreditinstituten	84.220,73	51.183,98
Nachzahlungszinsen nach § 233a AO	0,00	15.567,00
Gesamtbetrag	84.220,73	66.750,98

(18) Provisionserträge

Die Provisionserträge enthalten die Vergütungen 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. Ihre Zusammensetzung ergibt sich aus nachfolgender Übersicht.

	2020	2019
	Euro	Euro
Offene AIF		
- Immobilientransaktionsvergütungen	2.007.067,50	51.066.401,64
- Verwaltungsvergütungen	46.600.054,10	32.354.224,77
- Projektentwicklungsvergütungen	4.336.839,74	156.879,00
Erträge aus offenen AIF	52.943.961,34	83.577.505,41

	2020 Euro	2019 Euro
Geschlossene AIF		
- Immobilientransaktionsvergütungen	2.387.466,72	22.399.990,49
- Verwaltungsvergütungen	8.621.343,50	7.599.296,54
- Konzeptionsvergütungen	1.258.020,00	1.442.950,00
Erträge aus geschlossenen AIF	12.266.830,22	31.442.237,03
Gesamtbetrag	65.210.791,96	115.019.742,44
davon periodenfremd	0,00	6.529.554,20

Die hohen Vergütungen für Immobilientransaktionen des Vorjahres waren geprägt durch den Erwerb der BGP-Gruppe und weiterer größerer Immobilienportfolios durch die Sondervermögen Unilmmo: Wohnen ZBI und ZBI Union Wohnen Plus, die beschlossene Liquidation und den damit verbundenen Verkauf des gesamten Immobilienbestandes des ZBI Professional 7 i.L. sowie einen ergebnisneutralen Sondereffekt aus der Änderung des Abrechnungsweges der Transaktionsvergütungen bei den geschlossenen Publikumsfonds zur Erlangung der Umsatzsteuerbefreiung ab 01.01.2018.

(19) 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:

	2020 Euro	2019 Euro
Offene AIF		
- Immobilientransaktionen	1.184.183,05	26.228.652,15
- Verwaltungsgebühren	21.057.024,95	14.179.669,76
- Vertriebs- und Bestandsprovisionen	16.573.835,90	18.954.027,45
- Gebühren für Darlehensvermittlung	166.105,00	2.350.873,75
- Projektentwicklungsgebühren	1.196.837,73	71.400,00
Aufwendungen für offene AIF	40.177.986,63	61.784.623,11
Geschlossene AIF		
- Immobilientransaktionen	2.387.466,72	22.399.960,30
- Verwaltungsgebühren	174.537,23	258.471,38
- Konzeptionsgebühren	392.498,93	224.110,27
Aufwendungen für geschlossene AIF	2.954.502,88	22.882.541,95
Gesamtbetrag	43.132.489,51	84.667.165,06
davon periodenfremd	0,00	6.529.554,20

(20) Sonstige betriebliche Erträge

	2020 Euro	2019 Euro
Kostenweiterbelastungen		
- an verwaltete Investmentvermögen	310.865,43	285.133,67
- an verbundene Unternehmen	46.656,42	35.877,11
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	63.098,50	60.425,95
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	42.723,08	5.256,81
Auflösung von Rückstellungen	171.597,76	48.159,98
Sonstige Erträge	58.576,72	98.927,34
Gesamtbetrag	693.517,91	533.780,86
davon periodenfremd	64.253,43	64.266,98

(21) Personalaufwand

	2020 Euro	2019 Euro
Löhne und Gehälter	6.407.372,87	4.717.569,35
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.010.820,13	725.145,66
Gesamtbetrag	7.418.193,00	5.442.715,01
Davon periodenfremd	145.500,00	0,00

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und weiteren 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 2020 betrug der nach § 267 Abs. 5 HGB berechnete durchschnittliche Personalbestand ohne Vorstandsmitglieder 84 (Vorjahr 68) aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich nach Gruppen wie folgt zusammensetzen:

	Anzahl 2020	Anzahl 2019
Mitarbeiterinnen gesamt	38	36
davon Vollzeitbeschäftigte	28	27
davon Teilzeitbeschäftigte (umgerechnet auf Vollzeit)	10	9
Mitarbeiter gesamt	46	32
davon Vollzeitbeschäftigte	46	31
davon Teilzeitbeschäftigte (umgerechnet auf Vollzeit)	0	1
Beschäftigte gesamt	84	68

Zum 31.12.2020 waren ohne den Vorstand 91 aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 18 in Teilzeit) beschäftigt. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat hat sich die Beschäftigtenzahl um 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht.

(22) Andere Verwaltungsaufwendungen

	2020 Euro	2019 Euro
IT-Projektkosten „Pathfinder" Fondsrechnungswesen	1.503.283,83	0,00
Laufende IT-Kosten KVG	1.006.852,63	561.116,59
Rechts- und Beratungskosten	825.432,30	837.687,71
von Unternehmen der ZBI-Gruppe erbrachte fondsbezogene Leistungen	774.772,94	741.891,99
Personalrekrutierungskosten	520.287,08	110.222,51
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	394.842,60	305.015,99
Raumkosten	388.379,68	328.550,22
Kosten der ausgelagerten Tätigkeiten Interne Revision, Datenschutz- IT-Sicherheit-, Geldwäsche-, Auslagerungsbeauftragter	359.697,07	267.948,75
Reise- und Kfz-Kosten	323.002,79	251.355,74
Sonstige direkt zuordenbare Fondsverwaltungskosten	147.271,75	121.659,02
Abschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	82.750,00	33.000,00
nicht abziehbare Vorsteuer	0,00	455.964,12
Übrige Aufwendungen	673.307,11	248.885,60
Gesamtbetrag	6.999.879,78	4.263.298,24
davon periodenfremd	45.034,98	79.097,75

Die sonstigen von Unternehmen der ZBI-Gruppe erbrachten Leistungen umfassen insbesondere das Darlehensmanagement für die von der KVG verwaltete Immobilienfonds sowie Leistungen im Zusammenhang mit der Prüfung, Erstellung von Eigentümer-Abrechnungen nach Objektan- und verkäufen, nachlaufende Rechnungsbearbeitung sowie Rechnungsklärung mit Lieferanten.

Nicht abziehbare Vorsteuern werden seit dem 01.01.2020 unter dem jeweiligen Sachaufwand ausgewiesen.

(23) Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere

Der Posten enthält den Aufwand von 7.070.694,70 Euro aus der Abschreibung der Beteiligung an der ZBVV.

(24) Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Gewinn in Höhe von 1.109.103,65 Euro wird gemäß Gewinnabführungsvertrag an die ZBI GmbH abgeführt.

5. 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 31.12.2020 bestanden wie im Vorjahr keine Aufwendungsersatzansprüche gegen die Sondervermögen. Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht.

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.525 Tsd. Euro ergeben sich aus den Mietverträgen für die Büroräume der Gesellschaft in Erlangen mit einer festen Laufzeit bis 31.12.2030.

Bezüge der Organe

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beträgt einschließlich nicht abziehbarer Vorsteuer 21.240,00 Euro.

Die Vergütungen der Mitglieder des Vorstandes der ZBI Fondsmanagement AG belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 1.306.304,69 Euro. Hinsichtlich der Angabe der Vergütungen an ehemalige Mitglieder des Vorstandes wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Honorare für den Abschlussprüfer

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 57.800,00 Euro an. Für Steuerberatungsleistungen wurden 2.375,00 Euro und für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers 107.617.83 Euro aufgewendet.

Name und Sitz des Mutterunternehmens und Konzernabschluss

Mutterunternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 i. V. mit. § 290 HGB ist seit dem 30.10.2020 die Union Asset Management Holding GmbH, Frankfurt am Main (davor CI Central Immobilien Holding AG, Erlangen), die einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss der Union Asset Management Holding GmbH ist in den Konzernabschluss der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen, die den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die Konzernabschlüsse sind am jeweiligen Sitz der Mutterunternehmen erhältlich.

Die ZBI Fondsmanagement AG wird in den Konzernabschluss der Union Investment Asset Management Holding GmbH und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank 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

Mit Wirkung vom 01.01.2021 hat die ZBI Fondsmanagement AG den gesamten Geschäftsbetrieb der ZBI Vertriebskoordination GmbH, Erlangen, mit vier Mitarbeiter/innen übernommen. Gegenstand des Geschäftsbetriebs ist die Koordination und Organisation des Vertriebs von offenen und geschlossenen Immobilienfonds.

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. Die Ausbreitung des Coronavirus hat neben anderen Faktoren im Geschäftsjahr 2020 zu gegenüber der Planung deutlich reduzierten Immobilientransaktionen und damit verbundenen Umsatz- und Ergebniseinbußen geführt. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie ist zumindest für das 1. Halbjahr 2021 von einem weiter eingeschränkten Transaktionsvolumen auszugehen, das nur teilweise durch Immobilien-Entwicklungsprojekte kompensiert werden kann. Gravierende Auswirkungen der Pandemie auf die Nachfrage nach Mietwohnraum und die Mietenentwicklung sind derzeit dagegen nicht zu erwarten. Im Hinblick auf den stabilen Verwaltungsbestand an Fondsprodukten ist nach der aktuellen Prognoserechnung für das Jahr 2021 von einem positiven operativen Ergebnis mindestens auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres auszugehen.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

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

Herr Fabian John, Bereich Immobilienmanagement

Herr Christian Reißing, Bereich Projektentwicklung / Grundstücks-/Produktakquisition, Fondsmanagement / Konzeption /Asset Management / Controlling AIF

Frau Michiko Schöller, Bereich Risikomanagement / Finanzen / Anlegerverwaltung geschlossene Fonds /Compliance / Organisation/ IT / Personal

Herr Thomas Wirtz, Bereich Vertrieb, ab 23.09.2020

Aufsichtsrat

Herr Jörg Kotzenbauer, Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Peter Groner, Kaufmann, bis 31.12.2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Klaus Fella, Rechtsanwalt

Herr Dr. Bernd Ital, Geschäftsführer der ZBI GmbH

Herr Mark Münzing, Geschäftsführer der ZBI GmbH, bis 31.12.2020

In der Hauptversammlung am 28.12.2020 wurde beschlossen, dass der Aufsichtsrat künftig aus drei Mitgliedern bestehen soll, und die Satzung entsprechend geändert.

Erlangen, den 13.04.2021

ZBI Fondsmanagement AG

Fabian John

Christian Reißing

Michiko Schöller

Thomas Wirtz

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 13. April 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 2020 fanden drei ordentliche Aufsichtsratssitzungen am 04.02.2020, am 12.05.2020 und am 10.11.2020 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 12.05.2020 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte den Jahresabschluss 2019 der ZBI Fondsmanagement AG. Dem Vorschlag des Vorstands, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 14.334.481,48 EUR einen Betrag in Höhe von 9.000.000,00 EUR als Dividende an die alleinige Aktionärin ZBI Partnerschafts-Holding GmbH, die inzwischen in ZBI GmbH umfirmiert wurde, auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 5.334.481,48 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen, hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Am 28.09.2020 wurde mit Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung zwischen der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Partnerschafs-Holding GmbH ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Darin hat sich die ZBI Fondsmanagement AG mit Wirkung vom 01.01.2020 verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, unter Beachtung der kapitalmarktaufsichtsrechtlichen Bestimmungen und der Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, an die ZBI GmbH abzuführen.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren hat der Aufsichtsrat Herr Dirk Meißner von seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG mit Wirkung zum 20.03.2020 entbunden. Die interimsweise Leitung des Bereichs Unternehmensstrategie und -entwicklung, Vertrieb (strategisch), Konzeption/Produktaktualisierung Fondsmanagement und -support sowie Asset Management wurde auf Herrn Christian Reißing übertragen.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren Herrn Thomas Wirtz zum weiteren Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG bestellt. Herr Wirtz verantwortet den Bereich Vertrieb. Die Bestellung ist mit der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 01.10.2020 wirksam geworden.

Zum 31.12.2020 haben Herr Peter Groner (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Mark Münzing ihr Amt im Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG niedergelegt.

Daraufhin wurde in der Hauptversammlung am 28.12.2020 beschlossen, dass der Aufsichtsrat künftig aus drei Mitgliedern bestehen soll. Eine entsprechende Satzungsänderung wurde vollzogen.

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement AG zum 31.12.2020 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 hat der durch die Hauptversammlung am 18.06.2020 bestellte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Aufgrund des abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag war durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 kein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) mehr aufzustellen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden in der Aufsichtsratssitzung am 13.04.2021 eingehend erörtert und geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Abschlussprüfer hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Ein Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung ist wegen des Gewinnabführungsvertrags nicht erforderlich.

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 14.04.2021

Für den Aufsichtsrat

Jörg Kotzenbauer, Aufsichtsratsvorsitzender