ZBI Fondsmanagement GmbH

Erlangen

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht 2021

ZBI Fondsmanagement GmbH (vormals ZBI Fondsmanagement AG)

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Gesellschaft

B Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

II. Geschäftsentwicklung im Einzelnen

III. Lage der Gesellschaft

1. Gesamtaussage zu Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

2. Ertragslage

3. Kapitalstruktur, Liquiditätssteuerung und Finanzlage

4. Vermögenslage

5. Leistungsindikatoren

C Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

I. Chancenbericht

II. Risikobericht

III. Prognosebericht

Hinweis

Dieser Lagebericht sollte im Kontext mit den geprüften Finanzdaten und den Anhangsangaben, die an anderer Stelle stehen, gelesen werden. Der Lagebericht enthält auch in die Zukunft gerichtete Aussagen, also Aussagen, die nicht auf historischen Tatsachen, sondern auf aktuellen Planungen, Annahmen und Schätzungen beruhen. Zukunftsaussagen sind immer für den Zeitpunkt gültig, zu dem sie gemacht werden. ZBI Fondsmanagement GmbH übernimmt keine Verpflichtung, diese beim Auftreten neuer Informationen zu überarbeiten. Zukunftsaussagen unterliegen immer Risiken und Unsicherheiten. Diesbezüglich ist deutlich darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Faktoren die tatsächlichen Ereignisse dahingehend beeinflussen können, dass diese von den prognostizierten wesentlich abweichen. Aus aktueller Sicht wesentliche Faktoren sind im Abschnitt „Prognose-, Chancen- und Risikobericht" und in weiteren Teilen dieses Berichts beschrieben.

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben, usw.) auftreten.

A Grundlagen der Gesellschaft

Die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe (kurz „ZBI Gruppe") und damit auch die im abgelaufenen Geschäftsjahr mit notariellem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 08.11.2021 und Eintragung in das Handelsregister am 26.11.2021 von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelte ZBI Fondsmanagement GmbH (nachfolgend auch kurz „Gesellschaft" oder „KVG" genannt) ist seit dem 30. Oktober 2020 Teil des Union Asset Management Holding Konzerns („Union Investment") und damit auch Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken.

Neben der ZBI Fondsmanagement GmbH umfasst die ZBI Gruppe 15 weitere Einzelgesellschaften, an die auch verschiedene fonds- und immobilienbezogene Aktivitäten, zu nennen sind hier insbesondere das Transaktionsmanagement und das Property Management, ausgelagert sind. Führungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist die - bis 22.03.2021 unter ZBI Partnerschafts-Holding GmbH firmierende ZBI GmbH, mit der ein Gewinnabführungsvertrag besteht, in dem sich die Gesellschaft mit Wirkung vom 01.01.2020 verpflichtet hat, ihren gesamten Gewinn an die ZBI GmbH abzuführen. Zur Herstellung einer umsatzsteuerlichen Organschaft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit steuerlicher Wirkung vom 01.06.2021 mit der ZBI GmbH auch ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

Geschäftsmodell der ZBI Fondsmanagement GmbH

Die ZBI Fondsmanagement GmbH ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) 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.

Das derzeitige Leistungsangebot der ZBI Fondsmanagement GmbH umfasst geschlossene inländische Publikums-AIF in der Rechtsform von Investmentkommanditgesellschaften sowie offene inländische Publikums- und Spezial-AIF für institutionelle Anleger in Form von Immobilien-Sondervermögen.

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-Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach KAGB ist die Hauptaufgabe der ZBI Fondsmanagement GmbH 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.

Ziele und Geschäftsstrategie der ZBI Fondsmanagement GmbH

Die Geschäftsstrategie der ZBI Fondsmanagement GmbH 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 Vorjahres 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.

B Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Mit den hohen Infektionszahlen und den daraufhin beschlossenen erneuten Eindämmungsmaßnahmen in vielen Ländern war Corona auch Anfang 2021 ein Schwerpunktthema des Wirtschaftslebens. Nach dem länger andauernden „Corona-Winter" entspannte sich die Infektionslage im Verlauf des zweiten Quartals. Die wärmere Jahreszeit auf der Nordhalbkugel leistete offenbar ebenso einen großen Beitrag zu sinkenden Neuinfektionszahlen wie die in vielen Regionen verhängten Lockdowns. Im Frühsommer konnten diese

gelockert werden, so dass in Verbindung mit den fortschreitenden Massenimpfungen auch Öffnungen im Tourismus und der Gastronomie sowie Großveranstaltungen mit Publikum wieder möglich wurden. Mit dem Beginn der kühleren Jahreszeit in Europa zogen dort die Neuinfektionszahlen durch die Delta-Variante im vierten Quartal wieder deutlich an. Dazu breitete sich in den letzten Wochen des Jahres die ansteckendere Omikron-Variante aus. Obwohl diese neuerliche Corona-Welle besonders die Ungeimpften betraf, zeigte sie aber auch den nachlassenden Impfschutz auf, sodass eine Kampagne zur Impfauffrischung gestartet wurde. Dennoch hatte ein Großteil der Bevölkerung weiterhin ein weitaus niedriges Risiko eines schweren Krankheitsverlaufs, sodass die Hospitalisierungsquote von Infizierten in den Industrieländern deutlich niedriger lag als in den vorigen Corona-Wellen und flächendeckende Lockdowns auch für Geimpfte weitgehend vermieden werden konnten.

Trotz der vor allem in vielen Dienstleistungsbereichen noch lange heruntergefahrenen wirtschaftlichen Aktivität hielt sich die Konjunktur zunächst relativ stabil. Mit dem Abflauen des Infektionsgeschehens war im Verlauf des zweiten Quartals eine deutlich anziehende Dynamik zu verzeichnen. Angetrieben durch neue Stimulus- und Infrastrukturmaßnahmen haben sich die USA einen Wachstumsvorsprung verschafft, der durch die globale wirtschaftliche Verflechtung aber auch für positive Effekte in den anderen Wirtschaftsräumen sorgte. Über die Sommermonate hat sich das starke Wachstum erwartungsgemäß etwas abgeschwächt, auch durch Probleme in den globalen Lieferketten. Die Unternehmen haben weltweit dennoch erneut insgesamt sehr gute Ergebnisse vermeldet.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartete im März 2021 für Deutschland eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 3,1%. Gemäß der Herbstprojektion der Bundesregierung steigt das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 lediglich um 2,6 Prozent. Im Jahr 2022 sollen 4,1 Prozent Wachstum möglich sein. Damit liegen die Prognosewerte unter den aktuellen Annahmen der EU-Kommission, welche für die gesamte EU-Wirtschaft davon ausgeht, dass in den Jahren 2021 und 2022 höhere Wachstumsraten erreicht werden. Die positiven wirtschaftlichen Annahmen können durch einen starken Anstieg der Infektionszahlen und damit einhergehender Maßnahmen die konjunkturelle Erholung verzögern.

Angesichts einer kräftigen Konjunktur und pandemiebedingter Knappheiten bei einzelnen Vorprodukten sind die Inflationsraten deutlich angestiegen. Ausweislich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) ist seit Jahresbeginn die Inflationsrate in Deutschland aufgrund von Sonderfaktoren deutlich erhöht und lag im Oktober mit 4,5 % auf einem hohen Niveau.

Die ersten „kleineren" Zentralbanken haben begonnen ihre Geldpolitik zu straffen und mit der Ankündigung der Verringerung der Anleiheankäufe fährt mit der US-Notenbank Fed seit Anfang November erstmals auch ein „Schwergewicht" seine Hilfen zurück.

Vor dem Hintergrund der während des Jahres andauernden Corona-Krise wurde durch den EZB-Rat beschlossen, den bestehenden geldpolitischen Kurs unverändert beizubehalten. So wurden die günstigen Nettoankäufe im Rahmen des PEPP (Pandemie Emergency Purchase Programme) in Höhe von 1,85 Billionen Euro aufrechterhalten und das Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme - APP) in Höhe von monatlich 20 Milliarden Euro wurde weiter fortgeführt.

Im Verlauf des Jahres 2021 hat die EZB den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität darüber hinaus unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen. Wie in den Vorjahren wird davon ausgegangen, dass die Leitzinsen so lange auf diesem oder einem niedrigeren Niveau verbleiben werden, bis sich die Inflationsaussichten mittelfristig auf ein Niveau von dauerhaft 2 % stabilisieren.

Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich der Wohninvestmentmarkt bereits im ersten Coronajahr 2020 als äußerst robust gezeigt hatte, konnte er sich auch im Jahr 2021 den Auswirkungen der anhaltenden 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. Bundesweit konnte nach den Erhebungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate, bei weiter deutlich steigenden Preisen und sinkenden Ankaufsrenditen, in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 in über 270 Transaktionen mit Wohnbeständen ab 30 Wohneinheiten mit einem Gesamtumsatz von 21,4 Mrd. EUR ein Rekordergebnis erzielt und damit der zehnjährige Durchschnitt um 70% übertroffen werden. Dabei prägten große Abschlüsse sowie Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds das Marktgeschehen. Im Fokus standen dabei wiederum die sieben A-Städte mit einem Umsatz von 13,7 Mrd. EUR und der Hauptstadt Berlin an der Spitze, auf die infolge eines Großdeals mit einem Volumen rd. 5 Mrd. EUR sowie Ankäufen von Vonovia- und Deutsche Wohnen-Beständen durch das Land allein 8,35 Mrd. EUR entfielen. Für das Gesamtjahr 2021 wird durch die Fusion der Deutsche Wohnen mit Vonovia und einer Fortführung der bisherigen Marktdynamik mit einem Überschreiten der 40 Mrd. Euro-Marke und somit einem historischen Jahresrekord gerechnet.

Auch bei den Mieten und Preisen für Wohnimmobilien hat die Corona-Krise bisher keine Auswirkungen gezeigt. Der durch den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien stieg im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres um 11,4% und markierte damit die höchste für diesen Index jemals gemessene Wachstumsrate. Der Kapitalmarktindex für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen legte dabei um 10,4% zu. Verantwortlich hierfür war zum einen die hohe, das Angebot übersteigende Investmentnachfrage und zum anderen auch der Anstieg der Neuvermietungspreise um 4%. In den sieben großen Metropolstädten verlief das Preiswachstum erneut moderater als im Gesamtdurchschnitt. Insgesamt erhöhte sich der Kapitalwertindex dort um 9,9%, bei Mehrfamilienhäusern um 9,5%. Das Wachstum bei den Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser fiel mit 3,9% ebenfalls leicht geringer aus als auf dem Gesamtmarkt.

Im Ergebnis ist der Mietenanstieg erneut deutlich moderater ausgefallen als der Anstieg der Immobilienpreise. Damit hielt auch der Druck auf die Anfangsrenditen weiter an.

Die Bauwirtschaft litt im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem Mangel an Baumaterialen aufgrund des Abreißens von Lieferketten und auch coronabedingten personellen Engpässen bei der Besetzung der Baustellen sowie der schlechten Witterung zu Beginn des Jahres, wobei sich der Wohnungsbau noch am positivsten entwickelte. Während sich trotz eines Anstiegs der Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes um 5,4% der Umsatz der Gesamtbranche in den ersten neun Monaten nominal nur auf Vorjahresniveau bewegte, stieg der Umsatz im Wohnungsbau nach Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie noch um nominal 2,5%.

Durch die Pandemie hat sich das Nutzerverhalten bei Wohnimmobilien verändert. War in der Vergangenheit die Nutzung von Wohnimmobilien auf die private Nutzung ausgelegt, ist es wegen der Kontaktbeschränkungen erforderlich geworden, statt im Büro im Homeoffice zu arbeiten. Experten gehen davon aus, dass auch nach dem Ende der Pandemie Homeoffice ein Thema bleiben wird.

II. Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Nach dem starken Wachstum der ZBI Gruppe in den Jahren 2018 und 2019 lag im Geschäftsjahr 2021 wie bereits im Vorjahr der Fokus der geschäftlichen Aktivitäten auf der Sicherung der Wachstumsgrundlagen und der Anpassung der Strukturen und Prozesse an den erweiterten Geschäftsumfang sowie Angliederung an den Mehrheitseigentümer Union Investment.

Das verwaltete Investmentvermögen umfasste im Berichtsjahr nach der plangemäßen Beendigung der Liquidation des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 7 i.L. (Zeichnungskapital 81,2 Mio. EUR) den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, die beiden offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus sowie sieben geschlossene Publikumsfonds (ZBI Professional 8 bis 12, ZBI Regiofonds, ZBI WohnWert). Neue Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr nicht aufgelegt.

Der Nettoabsatz von Fondsanteilen erreichte im Geschäftsjahr 2021 ein Volumen von 733,1 Mio. EUR (Vorjahr 341,0 Mio. EUR). Hiervon entfallen 717,0 Mio. EUR auf den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI aus jeweils einer Kontingentphase in Österreich und Deutschland und aus Sparplanaufkommen sowie 16,1 Mio. EUR auf den geschlossenen Publikumsfonds ZBI Professional 12. Diesen steht durch die Beendigung der Liquidation des ZBI Professional 7 i.L. ein Rückgang des verwalteten Zeichnungskapitals von 81,2 Mio. EUR gegenüber.

Zum 31.12.2021 verwaltete die Gesellschaft danach ein Zeichnungskapital von insgesamt 6.078,5 Mio. EUR (Vorjahr 5.426,6 Mio. EUR), das sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2021 Mio. EUR	31.12.2020 Mio. EUR	Veränderung TEUR
Unilmmo: Wohnen ZBI	4.641/7	3.924,7	+717,0
ZBI Union Wohnen Plus	467,5	467,5	0,0
ZBI Wohnen Plus I	181,0	181,0	0,0
Geschlossene Publikumsfonds	788,3	853,4	-65,1
Gesamt	6.078,5	5.426,6	+651,9

Im Investitionsbereich konnte das geplante Ankaufsvolumen für Bestandsimmobilien aufgrund eines zu geringen Angebots an entwicklungsfähigen Immobilien zu angemessenen Preisen nicht erreicht werden, so dass zum 31.12.2021 ein offenes Ankaufsvolumen von 673,7 Mio. EUR besteht, das mit 662,9 Mio. EUR insbesondere auf den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus sowie den geschlossene Publikumsfonds ZBI Professional 12 entfällt.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 in fünf Transaktionen ein Kaufpreisvolumen von 218,7 Mio. EUR (Vorjahr 100,4 Mio. EUR), das mit 91,0 Mio. EUR auf den ZBI Union Wohnen Plus und mit 127,7 Mio. EUR auf die geschlossenen Publikumsfonds entfällt, beurkundet. Aus im Geschäftsjahr 2021 und im Vorjahr geschlossenen Kaufverträgen in den Bestand der verwalteten Fonds übergangen sind im Berichtszeitraum acht Objekte mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 136,8 Mio. EUR. Aus Objektverkäufen wurde ein Kaufpreisvolumen in Höhe von 62,2 Mio. EUR erzielt.

Der Geschäftsbereich „Projektentwicklungen/Grundstücks-/Projektakquisition" betreute zum 31.12.2021 für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI und den offenen Spezialfonds ZBI Union Wohnen Plus zehn Neubauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 739,7 Mio. EUR sowie für den offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus I ein Nachverdichtungsprojekt mit einem Investitionsvolumen von 18,9 Mio. EUR. Im Berichtszeitrum konnten drei Bauvorhaben abgeschlossen werden. Insgesamt wurde ein Investitionsvolumen von 181,0 Mio. EUR (Vorjahr 217,5 Mio. EUR) realisiert.

Zum 31.12.2021 beläuft sich das Gesamtvolumen der Assets under Management auf 7.746,6 Mio. Euro (Vorjahr 6.690,1 Mio. Euro), die sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt auf die Anlageprodukte verteilen:

	31.12.2021 Mio. Euro	31.12.2020 Mio. Euro	Veränderung Mio. Euro
Unilmmo: Wohnen ZBI	5.581,0	4.713,0	+868,0
ZBI Union Wohnen Plus	671,7	548,7	+ 123,0
ZBI Wohnen Plus I	341,5	331,6	+9,9
Geschlossene Publikumsfonds	1.152,4	1.096,8	55,6
Gesamt	7.746,6	6.690,1	1.056,5

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

	31.12.2021 Mio. Euro	31.12.2020 Mio. Euro	Veränderung Mio. Euro
Unilmmo: Wohnen ZBI	4.769,4	4.016,2	+753,2
ZBI Union Wohnen Plus	416,6	330,1	+86,5
ZBI Wohnen Plus I	204,5	203,1	+1,4
Geschlossene Publikumsfonds	695,3	617,2	+78,1

	31.12.2021 Mio. Euro	31.12.2020 Mio. Euro	Veränderung Mio. Euro
Gesamt	6.085,8	5.166,6	+919,2

Auf administrativer Ebene erfolgte eine Neuordnung der Zuständigkeiten innerhalb der Geschäftsleitung der KVG. Die ZBI Fondsmanagement GmbH umfasst danach die Vorstandsbereiche Fondsmanagement (Michael Krzyzanek seit 01.09.2021), Immobilienmanagement (Fabian John), Projektentwicklung (Christian Reißing), Vertrieb (Thomas Wirtz) und Risikomanagement/Administration (Michiko Schöller). Herr Fabian John, Herr Christian Reißing und Herr Thomas Wirtz haben mit Ablauf des 31.12.2021 ihr Amt als Geschäftsführer der ZBI Fondsmanagement GmbH niedergelegt und sind in andere Gesellschaften der ZBI Gruppe gewechselt.

Die Beschäftigtenzahl der KVG ist im Berichtsjahr weiter gewachsen. Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 16 auf 107 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Geschäftsführung).

Zur Umsetzung der Angliederung der ZBI Gruppe an Union Investment wurde im Oktober 2020 unter dem Titel „Fast Forward: ZBI" ein umfangreiches, sämtliche administrativen Bereiche und Prozesse umfassendes Projekt mit den Teilprojekten Unternehmensleitbild, Nationaler Champion, Shared Service und IT/Infrastruktur gestartet. Zentrales Ziel des Projektes sind neben der Integration der ZBI Gruppe in die Union Investment Gruppe die weitere Stärkung der ZBI als führender Wohnimmobilienfondsmanager Deutschlands durch Steigerung von Professionalität und Effizienz. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Phase 1 - Konzeption der Zielbilder und Planung der Umsetzung - abgeschlossen und die Implementierung eingeleitet und begonnen.

III. Lage der Gesellschaft

1. 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 und Neubauprojekte konnten nur zum Teil realisiert werden. Dennoch wurde bei Provisionserträgen in Höhe von 71,0 Mio. EUR ein Betriebsergebnis in Höhe von 17,9 Mio. EUR erzielt, das signifikant über dem Vorjahreswert von 8,2 Mio. Euro und - trotz einer Unterschreitung der geplanten Provisionserträge um 6,3 Mio. Euro - auch deutlich über dem Planansatz von 8,9 Mio. EUR liegt. Wesentliche Ursache ist die im September 2021 mit der Union Investment geschlossene Vereinbarung über den Erlass bzw. die Reduzierung der für das Sondervermögen Unilmmo: Wohnen ZBI zu zahlenden Absatz- und Bestandsprovisionen rückwirkend zum 01.01.2021. Darüber hinaus liegen die Personalkosten deutlich unter dem Planansatz, da aufgrund des Fachkräftemangels ein Teil der Planstellen nicht besetzt werden konnte.

Das nach Gewinnabführung zur Verfügung stehende Eigenkapital in Höhe von 10,4 Mio. EUR übersteigt die investmentrechtlichen Eigenmittelanforderungen deutlich und stellt nach Einschätzung der Geschäftsführung eine solide Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der ZBI Fondsmanagement GmbH dar. Auf Basis der verfügbaren finanziellen Mittel wird die Gesellschaft bei planmäßigem Geschäftsverlauf auch weiterhin in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Abführung des erwirtschafteten Gewinns von 17,9 Mio. EUR an die ZBI GmbH aus eigenen liquiden Mittel zu erfüllen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ZBI Fondsmanagement GmbH als geordnet zu beurteilen.

2. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Betriebsergebnis weist gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 9.751 TEUR auf 17.930 TEUR auf. Ausschlaggebend für die Ergebnisverbesserung waren bei um 1.929 TEUR erhöhten Personalaufwendungen die Steigerung des Provisionsüberschusses um 10.190 TEUR und der Rückgang der anderen Verwaltungsaufwendungen einschließlich Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte um 1.490 TEUR.

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

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Zinsergebnis	-28	-76	+48
Provisionserträge	71.014	65.211	+5.803
Provisionsaufwendungen	-38.746	-43.133	+4.387
Provisionsüberschuss	32.268	22.078	+10.190
Sonstige betriebliche Erträge	652	694	-42
Personalaufwendungen	-9.347	-7.418	-1.929
Sachaufwendungen	-5.511	-7.005	+1.494
Abschreibungen Immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-104	-94	-10
Verwaltungs- und sonstige betriebliche Aufwendungen (einschließlich sonstige Steuern)	-14.962	-14.517	-445

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	17.930	8.179	+9.751
Abschreibung der Beteiligung an der ZBVV	0	-7.071	+7.071
Ertragsteuern	-29	1	-30
Gewinnabführung	-17.901	-1.109	-16.792
Jahresüberschuss	0	0	0

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis von -28 TEUR ist geprägt durch Negativzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 84 TEUR. Diesen stehen Zinserträge aus an verbundene Unternehmen der ZBI Gruppe gewährten Darlehen in Höhe von 45 TEUR und Erstattungszinsen des Finanzamts in Höhe von 11 TEUR gegenüber.

Provisionsüberschuss

Der Provisionsüberschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt 32.267 TEUR und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 10.189 TEUR. Seine Zusammensetzung im Vergleich zu 2020 zeigt die folgende Übersicht:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Provisionserträge			
Verwaltungsvergütungen	61.779	55.221	+6.558
Transaktionsvergütungen	4.311	4.395	-84
Projektentwicklungsvergütungen	3.620	4.337	-717
Absatzprovisionen	973	0	+973
Fondskonzeptionsvergütungen	330	1.258	-928
Summe	71.013	65.211	+5.802
Provisionsaufwendungen			
Verwaltungsvergütungen	-21.640	-21.232	-408
Bestandsprovisionen	-13.545	-15.947	+ 2.402
Transaktions- und Finanzierungsvergütungen	-3.261	-3.738	+477
Projektentwicklungsvergütungen	-239	-1.197	+958
Absatzprovisionen	-19	-627	+608
Fondskonzeptionsvergütungen	-42	-392	350
Summe	-38.746	-43.133	+4.387
Provisionsüberschuss	32.167	22.078	+10.189

Die Provisionserträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5.802 TEUR auf 71.013 TEUR erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen, die aufgrund des gestiegenen durchschnittlichen Fondsvolumens einen Anstieg um 6.558 TEUR auf 61.779 TEUR verzeichnen. Des Weiteren wurden der Gesellschaft aufgrund einer mit Union Investment getroffenen Vereinbarung erstmals Absatzprovisionen für den Vertrieb von Fondsanteilen des Unilmmo: Wohnen ZBI in Höhe von 973 TEUR gutgeschrieben.

Um 801 TEUR auf 7.931 zurückgegangen sind aufgrund des geringeren Transaktions- und Projektentwicklungsvolumens die aus Investitionen resultierenden Vergütungen. Bei den Fondskonzeptionskosten ergab sich infolge der Beendigung der Platzierungsphase beim ZBI Professional Fonds 12 zum 31.12.2020 außerdem ein Rückgang um 928 TEUR auf 330 TEUR

Die Provisionsaufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.387 TEUR auf 38.746 TEUR. Mit einem Rückgang um 2.402 TEUR auf 13.545 TEUR haben die an die Vertriebe des Unilmmo: Wohnen ZBI zu leistenden Bestandsprovisionen wesentlich beigetragen. Ursache ist eine mit Union Investment vereinbarte Herabsetzung des Vergütungssatzes. Nach dieser Vereinbarung werden auch keine Absatzprovisionen für den Anteilsvertrieb des Sondervermögens mehr erhoben, so dass bei diesem Posten ein Rückgang um 608 TEUR auf 19 TEUR zu verzeichnen ist. Deutlich um 958 TEUR auf 239 TEUR gesunken sind außerdem die Aufwendungen für Projektentwicklungen, da im Gegensatz zum Vorjahr keine Transaktionsvergütungen für Grundstückserwerbe angefallen sind.

Zu dem erzielten Provisionsüberschuss von 32.267 TEUR haben die einzelnen Fondsprodukte im Vergleich zum Vorjahr wie folgt beigetragen:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Geschlossene Publikums-AIF	8.730	9.312	-582
Offene AIF			
Publikums-AIF	20.429	10.338	+10.091
Spezial-AIF	3.108	2.428	+680
Provisionsüberschuss gesamt	32.267	22.078	+10.189

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 41 TEUR auf 652 TEUR reduziert. Wesentliche Posten sind Erträge aus Kostenweiterbelastungen an verwaltete Fonds in Höhe von 277 TEUR und Unternehmen der ZBI Gruppe und der Union Investment Gruppe in Höhe von 74 TEUR sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 162 TEUR.

Verwaltungs- und sonstige betriebliche Aufwendungen (einschließlich sonstige Steuern)

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 belaufen sich auf 14.857 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich damit eine Erhöhung um 445 TEUR, die per Saldo im Wesentlichen aus einem Anstieg der Personalaufwendungen um 1.929 TEUR und einem Rückgang der dem Posten zugeordneten Sachaufwendungen um 1.494 TEUR resultiert. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind um 10 TEUR gestiegen.

Im Anstieg der Personalaufwendungen spiegelt sich vor allem die im Jahresdurchschnitt von 84 auf 99 erhöhte Beschäftigtenzahl wider. Bei den anderen Verwaltungsaufwendungen ist der Rückgang mit 1.292 TEUR auf geringere IT-Restrukturierungskosten im Bereich Immobilienmanagement, mit 450 TEUR auf im Vorjahr angefallene Abfindungskosten und mit 316 TEUR auf eine Umgliederung von Aufwendungen für das Darlehensmanagement der verwalteten Investmentvermögen in die Posten Provisionsaufwendungen zurückzuführen. Nennenswerte Kostensteigerungen ergaben sich mit 356 TEUR bei den laufenden IT-Kosten, mit 199 TEUR bei den ausgelagerten Tätigkeiten Interne Revision, Compliance, Datenschutz, IT-Sicherheit und Auslagerungscontrolling und mit 197 TEUR bei den Raumkosten.

3. Kapitalstruktur, Liquiditätssteuerung und Finanzlage

3.1 Kapitalstruktur

	31.12.2021 TEUR	 %	31.12.2020 TEUR	 %	Veränderungen TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	28	0,1	378	1,2	-350
Sonstige Verbindlichkeiten aus					
Gewinnabführung an ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschafts-Holding GmbH)	17.901	40,2	1.109	3,4	+16.792
bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung	14.380	32.3	16.972	52,3	-2.592
Personalbereich	276	0,6	162	0,5	+114

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Steuerrückstellungen	0	0,0	1.610	4,9	-1.610
Andere Rückstellungen	1.545	3,5	1.817	5,6	-272
Eigenkapital					
Stammkapital	1.000	2,2	1.000	3,1	0
Gewinnrücklagen	9.401	21,1	9.401	29,0	0
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	0	0,0	0	0,0	0
Summe	44.531	100,0	32.449	100,0	+12.082

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist gekennzeichnet durch Verbindlichkeiten gegenüber der ZBI GmbH aus Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 17.901 TEUR (Vorjahr 1.109 TEUR), kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 16.230 TEUR (Vorjahr 20.939 TEUR) und das Eigenkapital in Höhe von 10.401 TEUR (Vorjahr 10.401 TEUR).

Von den Verbindlichkeiten aus der operativen Geschäftstätigkeit entfallen 14.261 TEUR (Vorjahr 16.972 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus bezogenen Dienstleistungen für verwaltete Investmentvermögen und allgemeine Verwaltung. Diese betreffen mit 13.554 TEUR die an die Vertriebspartner der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI nach Abschluss des Geschäftsjahres zu zahlenden Bestandsprovisionen für das Jahr 2021. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 3.017 TEUR beruht auf dem Erlass der Absatzprovisionen und der Herabsetzung des Vergütungssatzes für Bestandsprovisionen.

Die anderen Rückstellungen in Höhe von 1.545 TEUR (Vorjahr 1.817 TEUR) betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub und variable Mitarbeitervergütungen.

Die in der Vorjahresbilanz mit 1.610 TEUR ausgewiesenen Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2019 wurden durch Zahlung ausgeglichen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 infolge des Gewinnabführungsvertrags mit der ZBI GmbH unverändert 10.401 TEUR.

3.2 Liquiditätssteuerung

Hauptziele der Liquiditätsteuerung bei der ZBI Fondsmanagement GmbH sind die Sicherstellung der permanenten Zahlungsfähigkeit und Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquiditätsanforderungen sowie die risikoorientierte Anlage der verfügbaren Finanzmittel bei Geldinstituten mit guter Bonität. Dabei wird stets darauf geachtet, dass Finanzmittel mindestens in Höhe des Eigenkapital auf separaten Festgeldkonten angelegt sind.

Die Steuerung erfolgt auf Basis der jeweils aktuellen Ergebnisplanung des laufenden Jahres und des Folgejahres, aus denen unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen von Bilanzpositionen jeweils Cashflow-Planungen abgeleitet werden und monatlich den Ist-Werten gegenübergestellt werden. Die Planungsrechnungen umfassen auch eine Planung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquidität.

Die Geldinstitute, bei denen die Finanzmittel der Gesellschaft angelegt sind, unterliegen der laufenden Bonitätsüberwachung durch das Risikomanagement der ZBI Fondsmanagement GmbH.

3.3 Finanzlage

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 Guthaben bei drei Geldinstituten auf 32.983 TEUR und übersteigen damit die nach dem KAGB geforderten Mindesteigenmittel von 6.761 TEUR erheblich.

Unter Berücksichtigung des Bestandes der zum 31.12.2021 verfügbaren Mittel ist die Gesellschaft nach der vorliegenden Liquiditätsplanung auch im Geschäftsjahr 2022 stets in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen ohne Verletzung der aufsichtsrechtlichen Mindestliquiditätsanforderungen aus eigenen Mitteln zu erfüllen.

4. Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Forderungen an					
Kreditinstitute	32.983	74,1	27.264	84,0	+5.719
Kunden	2.595	5,8	1.598	4,9	+997

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Finanzanlagen	70	0,2	70	0,2	-0,0
Sachanlagen und immaterielle Vermögens-werte	239	0,5	237	0,7	+2
Erstattungsansprüche Ertragsteuer	0	0,0	2.397	7,4	-2.397
Darlehen an ZBI GmbH	8.391	18,8	0	0,0	+8.391
Gesellschafterdarlehen an ZBVV	0	0,0	600	1,9	-600
Allianz Park Depot	0	0,0	251	0,8	-251
Übrige Aktiva	253	0,6	32	0,1	+221
Summe	44.531	100,0	32.449	100,0	+12.082

Die Aktivseite der Bilanz ist geprägt durch täglich fällige Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 32.983 TEUR (Vorjahr TEUR 27.264), die 74% der Bilanzsumme von 44.531 TEUR ausmachen. Die Forderungen bestehen gegen drei Kreditinstitute.

Die Forderungen an Kunden in Höhe von 2.595 TEUR (Vorjahr 1.598 TEUR) resultieren aus Gebührenabrechnungen an verwaltete Investmentvermögen.

Die Finanzanlagen umfassen einen Kommanditanteil von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft des geschlossenen Publikumsfonds ZBI Wohnwert, bei der die Gesellschaft geschäftsführende Kommanditistin ist, sowie 100% des Stammkapitals von drei Komplementärgesellschaften der verwalteten Immobilienfonds. Die im Vorjahr auf einen Buchwert von einem Euro abgeschriebene Beteiligung an der ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (kurz „ZBVV") wurde zum Buchwert auf die ZBI GmbH übertragen.

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen durch Zugänge in Höhe von 107 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 104 TEUR per Saldo um 3 TEUR erhöht.

Der Darlehensforderung an die ZBI GmbH in Höhe von 8.391 TEUR liegt ein Rahmenkreditvertrag über einen Gesamtkreditrahmen zur Finanzierung des Liquiditätsbedarfs der ZBI GmbH bis zur Gewinnauszahlung in Höhe von 20 Mio. EUR zugrunde. Nach Feststellung des Jahresabschlusses der ZBI Fondsmanagement GmbH erfolgt in Höhe des in Anspruch genommenen Kreditvolumens eine Verrechnung mit der Verbindlichkeit der Gesellschaft aus dem Gewinnabführungsvertrag.

Die Erstattungsansprüche aus Ertragsteuer-Vorauszahlungen für das Jahr 2020 in Höhe von 2.397 TEUR wurden beglichen und die Gesellschafterdarlehen an die ZBVV sowie das Guthaben auf dem Allianz Park Depot vollständig zurückgeführt.

5. Leistungsindikatoren

Finanzielle 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

Für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit der ZBI Fondsmanagement GmbH sowie für ihre Stellung im Wettbewerb sind die Mitarbeitenden der entscheidende Erfolgsfaktor. Das Leistungsvermögen und die Einsatzfähigkeit der Mitarbeiter werden entsprechend ihren Aufgaben und Potenzialen im Rahmen einer innovativen und bedarfsorientierten Personalentwicklung bestmöglich gefördert. Zielorientierte Mitarbeiterführung sowie der Einsatz leistungsorientierter Vergütungsinstrumente bewirken, dass die Mitarbeiter auf allen hierarchischen Ebenen eine unternehmerische Denk- und Handlungsweise entwickeln. Variable, an individuellen Leistungszielen bemessene Gehaltsbestandteile unterstützen zudem den Leistungswillen und die Zielorientierung der Mitarbeitenden.

Die ZBI Fondsmanagement GmbH hat die Digitalisierung in den letzten Jahren als ein strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert. Schwerpunkt der letzten Jahre war die weitere Optimierung zur Automatisierung von Prozessen und Schnittstellen im Unternehmen. Grundsätzlich besteht im gesamten Unternehmen das Ziel, immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung mit digitalen Workflows weiter zu steigern. Hierfür spielt auch die Vernetzung der Geschäftsfelder eine wichtige Rolle, weshalb Teams aus unterschiedlichen Abteilungen verstärkt themenbezogen zusammenarbeiten. Hierfür kommen auch zunehmend digitale Kommunikationstools zum Einsatz.

C Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

I. Chancenbericht

Die ZBI Fondsmanagement GmbH hat sich zum Ziel gesetzt, für die Anleger der von ihr verwalteten Investmentvermögen attraktive Renditen zu erwirtschaften und durch aktives und risikobewusstes Immobilienmanagement den Wert der ihr anvertrauten Mittel nachhaltig zu steigern.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Niedrigzinsumfeldes und der positiven Performance dieser Anlageklasse ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilienfonds weiterhin hoch bleiben wird.

Die Investitionsstrategie der ZBI ist auf Wohnimmobilien des mittleren Preissegments sowie eine breite regionale Diversifizierung der Immobilien-Portfolios ausgerichtet. Da bezahlbares Wohnen zu den Grundbedürfnissen der Bevölkerung gehört, weist das Marksegment Wohnimmobilien eine vergleichsweise hohe Resilienz gegen wirtschaftliche und pandemiebedingte Risiken auf.

Aufgrund der aktuellen Angebotsverknappung bei Wohnimmobilien in Deutschland und der insbesondere in den Ballungszentren stark gestiegenen Immobilienpreisen werden inzwischen auch Investitionspotentiale in europäischen Nachbarländern geprüft und daraus resultierende Chancen wahrgenommen. Um dem steigenden Interesse der Anleger an einem sinnvollen und schonenden Umgang mit Ressourcen Rechnung zu tragen und Marktpositionierung der ZBI Gruppe als verantwortungsvoller Immobilienmanager zu stärken, werden ergänzend zur wirtschaftlichen Betrachtung der Investitionspotentiale auch Nachhaltigkeitsaspekte verstärkt im Fokus stehen.

Schließlich sind auch die im Rahmen des „Fast Forward" Projekts zusammen mit Union Investment vorangetriebene Optimierung der Organisationsstrukturen und Standardprozesse der ZBI Gruppe darauf ausgerichtet, die sich bietenden Markchancen noch besser wahrnehmen zu können.

Insgesamt sieht die ZBI Fondsmanagement GmbH gute Chancen, den Nettoabsatz von Fondanteilen sowie das Fondsvermögen kontinuierlich zu steigern und somit aktiv zum Erfolg der Union Investment Gruppe beizutragen.

II. 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.

Bewährte Systeme zur Identifizierung und Steuerung von Risiken

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ZBI Fondsmanagement GmbH zur Einrichtung und Unterhaltung eines den Anforderungen des § 29 KAGB entsprechenden Risikomanagementsystems verpflichtet. 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.

Darstellung der wesentlichen 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 GmbH 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 GmbH 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 Immobilienmanagement GmbH, 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 Immobilienmanagement GmbH 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 beinhaltet die Gefahr, dass die zum Ausgleich gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Zahlungsmittel nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können und dadurch die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen beeinträchtigt wird 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 monatlicher Soll-Ist-Vergleich ist.

Aus der aktuellen Mittelfristplanung 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 GmbH 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 GmbH davon aus, negative Entwicklungstendenzen frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung ergreifen zu können. Das Schadenspotenzial der Preisänderungsrisiken wird deshalb als hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch maximal als mittel eingeschätzt.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Darin eingeschlossen sind insbesondere Personal-, IT-, Vertriebs-, Auslagerungs-, Rechts- , Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus Kontrolldefiziten resultieren.

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

- Richtlinien für alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, in denen Zuständigkeiten und Abläufe 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.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage im Berichtszeitraum

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.

Derzeit und für das kommende Geschäftsjahr wurden keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder die für das Jahr 2022 prognostizierten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen könnten.

III. Prognosebericht

Wirtschaftliches Umfeld

Die weiterhin anhaltende Corona Pandemie und die damit verbundenen massiven Einschränkungen der privaten und wirtschaftlichen Aktivitäten für Deutschland und viele andere Volkswirtschaften stellt auch im Jahr 2022 einen signifikanten Risikofaktor für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und weltweit dar, deren konkreten Ausprägungen und Folgen noch nicht absehbar sind. Dennoch gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute weiterhin davon aus, dass trotz stark gestiegener Energiepreise und anhaltender Lieferengpässe die deutsche Wirtschaft, getrieben insbesondere durch Nachholeffekte beim privaten Konsum, sich weiter erholen wird.

Auch für den Wohnimmobilienmarkt wird aufgrund der guten Rahmenbedingungen (Wohnungsknappheit, günstige Finanzierungsmöglichkeiten, geringere Krisenanfälligkeit, fehlende Alternativanlagen mit vergleichbarem Risikoprofil) eine weiter stabile Entwicklung erwartet.

Dabei könnten jedoch die Pläne der neuen Bundesregierung, die Mietpreisbremse zu verlängern und zu verschärfen, negative Auswirkungen auf die Entwicklung haben. Gemäß Koalitionsvertrag soll in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete binnen drei Jahren nur noch bis zu 11 Prozent steigen dürfen statt wie bisher bis zu 15 Prozent.

Ob und in welchem Umfang die rückläufigen Immobilieninvestitionen in China und die finanzielle Schieflage der großen chinesischen Immobilienunternehmen Evergrande und Kaisa Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland haben werden, ist ebenfalls noch nicht absehbar. Bislang ist die Entwicklung in China auf den globalen Immobilien- und Finanzmärkten kaum zu spüren. Allerdings könnte eine weiter signifikante Abkühlung am chinesischen Immobilienmarkt die internationale Nachfrage nach Eisenerz, Stahl, Holz und Zement abschwächen und damit Einfluss auf die zuletzt stark gestiegenen Preise für diese Baustoffe haben.

Geplante Erlös- und Ergebnisentwicklung 2022

Im Geschäftsjahr 2022 soll gemäß der aktuellen Planung vom Juli 2021 aus Provisionserlösen in Höhe von 102,7 Mio. EUR, die sich zusammensetzen aus laufenden Verwaltungsvergütungen in Höhe von 73,4 Mio. EUR sowie Vergütungen für den Fondsanteilsvertrieb, Immobilienan- und -verkauf, Projektentwicklungen und die Fondskonzeption in Höhe von 29,3 Mio. EUR, ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 17,8 Mio. EUR erwirtschaftet werden.

Geplant ist u.a. den ZBI Professional Fonds 8 aufzulösen, den gesamten Immobilienbestand des Fonds zum 31.12.2022 zu einem Verkaufspreis von 235,5 Mio. EUR zu veräußern und daraus Transaktionsgebühren in Höhe von 14,1 Mio. EUR zu generieren. Außerdem sollen für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI bei Privatanlegern durch eine weitere Kontingentöffnung sowie Sparplaneinzahlungen ein zusätzliches Eigenkapitalvolumen von 523,8 Mio. EUR realisiert, bei den Investoren des ZBI Union Wohnen Plus weitere Eigenkapitalanteile in Höhe von 150,0 Mio. EUR abgerufen und der ursprünglich schon für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehene weitere offene Spezialfonds mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von zunächst 50,0 Mio. EUR aufgelegt werden.

Immobilieninvestitionen sind in einer Größenordnung von 717,8 Mio. EUR geplant, von denen 500,0 Mio. EUR auf den Ankauf von Bestandsimmobilien und 217,7 Mio. EUR auf Projektentwicklungen entfallen.

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

Im Rahmen des Fast Forward Projekts wird auch eine Ausgliederung der Bereiche Assets Management und Projektentwicklung auf eine andere Gesellschaft der ZBI Gruppe geprüft, die eine Verschlechterung der Ertragslage der ZBI Fondsmanagement GmbH zu Folge haben würde. Eine Quantifizierung ist derzeit noch nicht möglich.

Datum / Unterschriften

Erlangen, den 28. Januar 2022

ZBI Fondsmanagement GmbH

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

Bilanz zum 31. Dezember 2021

der ZBI Fondsmanagement GmbH (vormals ZBI Fondsmanagement AG)

AKTIVSETE

				31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR	EUR	EUR	EUR
1. Barreserve					
a) Kassenbestand				87,75	193,23
2. Forderungen an Kreditinstitute					
a) täglichfälig				32.983.352,50	27.263.665,92
davon an verbundene Unternehmen	0,00	(i.Vj.0)			
3. Forderungen an Kunden				2.595.093,42	1.597.778,58
darunter durch Grundpfandrechte gesichert	0,00	(i.Vj.0)			
davon an verbundene Unternehmen	18.736,67	(i. Vj. 0)			
4. Beteiligungen				1.000,00	1.000,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen				69.397,00	69.398,00
davon an Kreditinstituten	0,00	(i. Vj. 0)			
davon an Finanzdienstleistungsinstituten	0,00	(i. Vj. 0)			
6. Immaterielle Anlagewerte					
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			12.540,00	12.540,00	13.313,00
7. Sachanlagen				226.918,00	223.635,00
8. Sonstige Vermögensgenstände				8.633.994,70	3.268.230,09
davon an verbundene Unternehmen	8.390.896,35	(i. Vj. 601)			
9. Rechnunghsabgrenzungsposten				8.720,27	12.257,99
Summe der Aktiva				44.531.103,64	32.449.471,81

PASSIVSEITE

				31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten ggü. Kunden					
a) andere Verbindlichkeiten					
aa) täglich fällig				27.768,98	377.533,86

				31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR	EUR	EUR	EUR
2. Sonstige Verbindlichkeiten				32.556.471,50	18.242.552,12
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	32.247.015,62	(i. Vj. 17.718)			
3. Rückstellungen					
a) Steuerrückstellungen			0,00		1.610.221,77
b) andere Rückstellungen			1.545.381,68	1.545.381,68	1.817.682,58
4. Eigenkapital					
a) gezeichnetes Kapital			1.000.000,00		1.000.000,00
b) Kapitalrücklage			0,00		0,00
c) Gewinnrücklagen					
ca) gesetzliche Rücklage			0,00		100.000,00
cb) andere Gewinnrücklagen			9.401.481,48	10.401.481,48	9.301.481,48
Summe der Passiva				44.531.103,64	32.449.471,81
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen[1)]				6.085.853.646,24	5.166.596.702,36
Anzahl der verwalteten Investmentvermögen				10	11

[1)] Bei den geschlossenen Investmentvermögen, die sich nicht mehr in der Platzierungsphase befinden, wird der zum letzten Fondsstichtag ermittelte Netto-Inventarwert herangezogen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	EUR	TEUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften				56.563,25
2. Zinsaufwendungen				84.249,05
3. Provisionserträge				71.013.470,93
4. Provisionsaufwendungen				38.745.674,88
5. Sonstige betriebliche Erträge				
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter			8.132.370,84	

	EUR	TEUR	EUR	EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			1.214.170,55	9.346.541,39
darunter: für Altersversorgung	49.674,74	(i. Vj. 63)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen				5.508.631,94
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				29.359,87
12. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 8 ausgewiesen				1.660,00
13. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnvertrags abgeführte Gewinne				
14. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn				
		2021		**2020**
		EUR		**EUR**
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften				7.732,19
2. Zinsaufwendungen		-27.685,80		84.220,73
3. Provisionserträge				65.210.791,56
4. Provisionsaufwendungen		32.267.796,05		43.132.489,51
5. Sonstige betriebliche Erträge		652.257,31		693.517,91
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter				6.407.372,87
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				1.010.820,13
darunter: für Altersversorgung				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		14.855.173,33		6.999.879,78

	2021 EUR	2020 EUR
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	103.794,48	94.321,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.683,27	16,00
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0,00	7.070.694,70
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	17.931.716,48	1.112.226,89
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.175,76
12. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 8 ausgewiesen	31.019,87	4.299,00
13. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnvertrags abgeführte Gewinne	17.900.696,61	1.109.103,65
14. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Grundlagen zur Aufstellung des Abschlusses

Die ZBI Fondsmanagement GmbH (vormals ZBI Fondsmanagement AG) mit Sitz in Erlangen (nachfolgend auch „Gesellschaft" oder „KVG" genannt), ist aufgrund der am 10.10.2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und auf die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) der Assetklasse Wohnimmobilien spezialisiert. Zum 31.12.2021 verwaltete die Gesellschaft sieben geschlossene Publikumsfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (ZBI Professional 8 bis 12, ZBI Regiofonds 1 und ZBI WohnWert 1), einen offenen Publikumsfonds (Unilmmo: Wohnen ZBI) und zwei offene Spezialfonds (ZBI Wohnen Plus I und ZBI Union Wohnen Plus).

Die Gesellschaft wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) errichtet und mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Am 08.11.2021 hat die Hauptversammlung die Rückumwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung beschlossen, die mit Eintragung in das Handelsregister am 26.11.2021 wirksam geworden ist.

Die Gesellschaft wird beim Registergericht des Amtsgericht Fürth unter der Registernummer Nummer HRB 19239 (vor Umwandlung HRB 14323) geführt.

Die Geschäftsanteile der ZBI Fondsmanagement GmbH werden zu 100% von der ZBI GmbH (vormals ZBI Partnerschafts-Holding GmbH), Erlangen, gehalten, mit der als herrschender Gesellschaft am 28.09.2020 ein Gewinnabführungsvertrag und am 01.06.2021 zum Zwecke der Begründung einer umsatzsteuerlichen Organschaft ein Beherrschungsvertrag geschlossen wurde.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Union Asset Management Holding AG, Frankfurt am Main, einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten Teil einzubeziehender Unternehmen aufstellt und unter der Nummer HRB 47289 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt wird. Der Konzernabschluss der Union Asset Management Holding AG wird in den Konzernabschluss der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis einzubeziehender Unternehmen auf und wird unter der Nummer HRB 45651 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Beide Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind bei der jeweiligen Gesellschaft erhältlich.

Der Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement GmbH für das Geschäftsjahr 2021 ist nach den Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 3400 des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des GmbH-Gesetzes (GmbHG) aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem 31.12.2021 ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Soweit erforderlich, sind 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.

Das gezeichnete Kapital und die anderen Gewinnrücklagen sind mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Angabe zum verwalteten Investmentvermögen enthält die Nettovermögenswerte der verwalteten Investmentfonds.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 32.983.352,50 Euro (Vorjahr 27.263.665,92 Euro) umfassen täglich verfügbare Guthaben bei drei Kreditinstituten.

Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind im Wesentlichen Forderungen an verwaltete Investmentvermögen, die insbesondere aus Tätigkeitsvergütungen und Kostenweiterbelastungen resultieren, enthalten. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Offener Publikumsfonds	1.740.022,42	929.293,29
Offene Spezialfonds	810.711,17	542.310,26
Geschlossene Publikumsfonds	25.623,16	126.175,03
Unternehmen der Union Investment Gruppe	18.736,67	0,00
Gesamt	2.595.093,42	1.597.778,58

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb von drei Monaten fällig. Im Gesamtbetrag des Vorjahres sind unverbriefte Forderungen an die Beteiligungsgesellschaft ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in Höhe von 3.944,00 Euro enthalten.

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 GmbH ist.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält jeweils 100% der Anteile an drei Gesellschaften, welche die Komplementärfunktion bei Fondsgesellschaften bzw. Fondsobjektgesellschaften ausüben. Die im Vorjahr enthaltenen, mit 7.070.694,70 Euro auf einen Erinnerungswert von 1,00 Euro abgewerteten Anteile von 100% an der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (ZBVV) wurden im Berichtszeitraum zum Buchwert an die ZBI GmbH veräußert.

Angaben zum Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Buchwert Euro	Eigenkapital Euro	Jahresergebnis Euro
ZBI Zentral Boden Immobilen GmbH & Co. Wohn-Wert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft*)	0,003	1.000,00	34.889.500,14	-985.082,07
Summe Beteiligungen		1.000,00		
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		69.397,00		

*) Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis gemäß Jahresabschluss zum 30.06.2021
**) Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2020

Anlagenspiegel

	Immaterielle Anlagewerte Euro	Sachanlagen Euro	Anteile an verbundenen Unternehmen Euro	Beteiligungen Euro
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2021	21.193,34	465.454,23	7.140.092,70	1.000,00
Zugänge	7.410,82	115.132,66	0,00	0,00
Abgänge	-4.589,50	-27.926,80	-7.070.695,70	0,00
Stand 31.12.2021	24.014,66	552.660,09	69.397,00	1.000,00
Abschreibungen				
Stand 01.01.2021	7.880,34	241.819,23	7.070.694,70	0,00
Abschreibungen im Geschäftsjahr	6.966,82	96.827,66	0,00	0,00
Abgänge	-3.372,50	-12.904,80	-7.070.694,70	0,00
Stand 31.12.2021	11.474,66	325.742,09	0,00	0,00
Restbuchwerte				
Stand 31.12.2021	12.540,00	226.918,00	69.397,00	1.000,00
Stand 31.12.2020	13.313,00	223.635,00	69.398,00	1.000,00

Bei den immateriellen Anlagewerten handelt es ich um entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten, bei den Sachanlagen um Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Forderungen aus Darlehen an die ZBI GmbH	8.390.896,35	0,00
Umsatzsteuer Finanzamt	241.684,77	15.561,31
Erstattungsanspruch Ertragsteuer-Vorauszahlungen 2020 an Finanzamt aufgrund abgeschlossenem Gewinnabführungsvertrag	0,00	2.397.157,40
Forderungen aus Darlehen an die ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen	0,00	600.000,00
Allianz Park Depot	0,00	250.861,38
Forderungen an verbundene Unternehmen und Dritte aus Dienstleistungsverträgen und Kostenweiterbelastungen	0,00	2.900,00
Übrige Posten	1.413,58	1.750,00
Gesamtbetrag	8.633.994,70	3.268.230,09

Den Forderungen aus Darlehen an die ZBI GmbH liegt ein Rahmenkreditvertrag vom 08.03.2021 zugrunde. Danach wurde der ZBI GmbH ein Kreditrahmen in Höhe von 20,0 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag vom 28.09.2020 sind nach Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft gegen das zu diesem Zeitpunkt in Anspruch genommene Kreditvolumen zu verrechnen.

Die Forderungen des Vorjahres aus Darlehen an die ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, bei denen es sich in Höhe von 500.000,00 Euro um nachrangige Vermögensgegenstände i.S.v. § 4 Abs. 1 RechKredV handelte, wurden im Berichtszeitraum vollständig getilgt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Der Posten in Höhe von 27.768,98 Euro (Vorjahr 377.533,86 Euro) enthält Verbindlichkeiten gegenüber offenen Fonds (Sondervermögen) aus Umsatzsteuervoranmeldungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Gewinnabführung an ZBI GmbH	17.900.696,61	1.109.103,65
Vertriebs- und Bestandsprovisionen für offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI	13.553.800,35	16.570.662,90
Verwahrstellenvergütung Unilmmo: Wohnen ZBI	505.882,60	0,00
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben, Arbeitnehmer	276.259,34	162.167,58
sonstige bezogene Leistungen verbundene Unternehmen	168.000,00	31.876,27
Umsatzsteuerliche Organschaft ZBI GmbH	118.636,06	0,00
sonstige bezogene Leistungen Dritte	33.196,54	368.741,72
Gesamtbetrag	32.556.471,50	18.242.552,12

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

Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und Sicherheiten

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

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen des Vorjahres in Höhe von 1.610.221,77 Euro betreffen das Geschäftsjahr 2019 und wurden im Berichtsjahr bezahlt.

Andere Rückstellungen

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	760.442,00	616.000,00
Ausstehende Abrechnungen für bezogene Dienstleistungen	492.000,68	802.211,58
Erstellung und Prüfung Jahresberichte Investmentvermögen	193.000,00	211.700,00
Jahresabschlusskosten (Erstellung, Prüfung, Veröffentlichung, Steuererklärungen)	56.318,00	85.650,00
IHK- und sonstige Beiträge und Abgaben	35.000,00	93.500,00
Aufbewahrungskosten	8.621,00	8.621,00
Gesamt	1.545.381,68	1.817.682,58

Die Rückstellungen aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern enthalten Rückstellungen für variable Vergütungen und nicht genommenen Urlaub.

Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital Euro	gesetzliche Rücklage Euro	andere Gewinnrücklagen Euro	Bilanzgewinn Euro	Eigenkapital Gesamt Euro
Stand 01.01.2021	1.000.000,00	100.000,00	9.301.481,48	0,00	10.401.481,48
Umgliederung	0,00	-100.000,00	100.000,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2021	1.000.000,00	0,00	9.401.481,48	0,00	10.401.481,48

Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der ZBI Fondsmanagement GmbH in Höhe von 1.000.000,00 Euro ist eingeteilt in 1.000.000 Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag von 1,00 Euro je Anteil und wird zu 100% durch die ZBI GmbH, Erlangen gehalten.

Die Umgliederung der gesetzlichen Rücklage in die anderen Gewinnrücklagen erfolgte wegen der formwechselnden Umwandlung der Gesellschaft von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH.

Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Angegeben sind die Nettovermögenswerte der von der Gesellschaft verwalteten Investmentfonds. Vom Gesamtwert in Höhe von 6.085.853.646,24 Euro (Vorjahr 5.166.596.702,36 Euro) entfallen 695.341.472,10 Euro (Vorjahr 617.225.001,66 Euro) aufgeschlossene Fonds und 5.390.512.174,14 Euro (Vorjahr 4.549.371.700,70 Euro) auf offene Fonds.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Die Zinserträge in Höhe von 56.563,25 Euro (Vorjahr 7.732,19 Euro) resultieren im Wesentlichen aus den Darlehensforderungen gegen die ZBI GmbH und die ZBVV sowie aus Erstattungszinsen des Finanzamtes.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 84.249,05 Euro (Vorjahr 84.220,73 Euro) enthalten Negativzinsen auf Guthaben bei Kreditinstituten.

Provisionserträge

Die Provisionserträge enthalten die Vergütungen der von der ZBI Fondsmanagement GmbH 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.

	2021 Euro	2020 Euro
Offene AIF		
Verwaltungsvergütungen	53.092.708,37	46.600.054,10
Projektentwicklungsvergütungen	3.619.673,43	4.336.839,74
Transaktionsvergütungen	2.532.639,65	2.007.067,50
Absatzprovisionen	973.333,66	0,00
Erträge aus offenen AIF	60.218.355,11	52.943.961,34
Geschlossene AIF		
Verwaltungsvergütungen	8.686.627,23	8.621.343,50
Transaktionsvergütungen	1.778.488,59	2.387.466,72
Konzeptionsvergütungen	330.000,00	1.258.020,00
Erträge aus geschlossenen AIF	10.795.115,82	12.266.830,22
Gesamtbetrag	71.013.470,93	65.210.791,56

Provisionsaufwendungen

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

	2021 Euro	2020 Euro
Offene AIF		
Verwaltungsvergütungen	21.376.959,42	21.057.024,95
Vertriebs- und Bestandsprovisionen	13.563.876,34	16.573.835,90
Transaktionsvergütungen	1.384.176,07	1.184.183,05
Projektentwicklungsvergütungen	238.700,00	1.196.837,73
Darlehensvermittlungsvergütungen	117.500,00	166.105,00
Aufwendungen für offene AIF	36.681.211,83	40.177.986,63
Geschlossene AIF		
Transaktionsvergütungen	1.759.124,03	2.387.466,72
Verwaltungsvergütungen	263.594,02	174.537,23
Konzeptionsvergütungen	41.745,00	392.498,93
Aufwendungen für geschlossene AIF	2.064.463,05	2.954.5O2,88
Gesamtbetrag	38.745.674,88	43.132.489,51

Sonstige betriebliche Erträge

	2021 Euro	2020 Euro
Kostenweiterbelastungen		
an verwaltete Investmentvermögen	277.037,11	310.865,43
an verbundene Unternehmen	74.182,01	46.656,42
Auflösung von anderen Rückstellungen	162.035,53	171.597,76
verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	64.697,39	63.098,50
Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz	44.522,02	42.723,08
Sonstige Erträge	29.783,25	58.576,72
Gesamtbetrag	652.257,31	693.517,91
davon periodenfremd (einschließlich Auflösung von Rückstellungen)	186.929,54	235.851,19

Personalaufwand

	2021 Euro	2020 Euro
Löhne und Gehälter	8.132.370,84	6.407.372,87
Soziale Abgaben	1.164.495,81	947.754,45
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	49.674,74	63.065,68
Gesamtbetrag	9.346.541,39	7.418.193,00
davon periodenfremd	0,00	145.500,00

Die KVG gewährt ihren Führungskräften und weiteren Mitarbeitern 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.

Die Aufwendungen für Altersversorgung resultieren aus betrieblichen Versorgungsleistungen in Form einer Direktversicherung, die grundsätzlich allen Beschäftigten gewährt wird.

Im Jahresdurchschnitt 2021 betrug der nach § 267 Abs. 5 HGB berechnete durchschnittliche Personalbestand ohne Vorstandsmitglieder 99 (Vorjahr 84) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich nach Gruppen wie folgt zusammensetzen:

	Anzahl 2021	Anzahl 2020
Mitarbeiterinnen gesamt	51	38
davon Vollzeitbeschäftigte	34	28
davon Teilzeitbeschäftigte (umgerechnet auf Vollzeit)	17	10
Mitarbeiter gesamt	48	46
davon Vollzeitbeschäftigte	48	46
davon Teilzeitbeschäftigte (umgerechnet auf Vollzeit)	0	0
Beschäftigte gesamt	99	84

Zum 31.12.2021 waren ohne den Vorstand 107 aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 21 in Teilzeit) beschäftigt. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat hat sich die Beschäftigtenzahl um 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht.

Andere Verwaltungsaufwendungen

	2021 Euro	2020 Euro
Leistungsverrechnung ZBI Gruppe IT und Personalverwaltung	1.497.427,44	1.114.717,63
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	882.371,19	908.182,30
Gebäude- und Raumkosten	585.823,15	388.379,68
Kosten der ausgelagerten Tätigkeiten Interne Revision, Datenschutz- IT-Sicherheit-, Geldwäsche-, Auslagerungsbeauftragter	558.988,72	359.697,07
Personalrekrutierungskosten	381.177,59	520.287,08
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	368.515,77	394.842,60
Reise- und Kfz-Kosten	272.380,22	323.002,79
Fondsbezogene Leistungen ZBI Gruppe	259.000,00	666.907,94
IT-Projektkosten Fondsrechnungswesen	210.998,93	1.503.283,83
Sonstige direkt zuordenbare Fondsverwaltungskosten	173.205,85	147.271,75
Übrige Aufwendungen	318.743,08	673.307,11
Gesamtbetrag	5.508.631,94	6.999.879,78
davon periodenfremd	5.734,35	45.034,98

Die sonstigen von Unternehmen der ZBI Gruppe erbrachten Leistungen umfassen im Vorjahr mit 315.950,00 Euro auch Kosten für das Darlehensmanagement bei den von der KVG verwaltete Immobilienfonds. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden diese Kosten (319.000,00 Euro) unter den Provisionsaufwendungen ausgewiesen.

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

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

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

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Gewinn in Höhe von 17.900.696,61 Euro wird gemäß Gewinnabführungsvertrag an die ZBI GmbH abgeführt.

Sonstige Angaben

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

Die ZBI Fondsmanagement GmbH haftet für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der von ihr verwalteten Sondervermögen bis zur Höhe der ihr gegen die Sondervermögen zustehenden Aufwendungsersatzansprüche. Zum 31.12.2021 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 2.272.469,04 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 2021 betragen 12.000,00 Euro.

Die Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 1.421.228,23 Euro. Ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes wurden keine Vergütungen gewährt.

Honorare für den Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 fielen im Berichtszeitraum Aufwendungen in Höhe von 38.318,00 Euro an. Für andere Prüfungsleistungen wurden im Berichtszeitraum 9.500,00 Euro aufgewendet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres ereignet haben, sind nicht eingetreten. Wesentliche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung, die im Jahresabschluss zu berücksichtigen wären, haben sich nicht ergeben.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsleitung

Name	Position	Beruf
Fabian John	Mitglied (bis 31.12.2021)	Bereich Immobilienmanagement (Asset Management, Property Management, Facility Management)
Michael Krzyzanek	Mitglied (seit 01.09.2021)	Bereich Fondsmanagement/ Konzeption/ Controlling AIF
Christian Reißing	Mitglied (bis 31.12.2021)	Bereich Projektentwicklung / Grundstücks-/ Produktakquisition
Michiko Schöller	Mitglied	Bereich Risikomanagement/Finanzen/ Anlegerverwaltung/ Compliance/ Organisation/ IT/ Personal
Thomas Wirtz	Mitglied (bis 31.12.2021)	Bereich Vertrieb (geschlossene Publikumsfonds, offene Spezialfonds)

Aufsichtsrat

Name	Position	Beruf
Jörg Kotzenbauer	Vorsitzender	Vorsitzender der Geschäftsführung ZBI GmbH
Klaus Fella	Unabhängiges Mitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB	Rechtsanwalt
Dr. Bernd Ital	Mitglied	Geschäftsführer der ZBI GmbH

Datum / Unterschriften

Erlangen, den 28. Januar 2022

ZBI Fondsmanagement GmbH

Michael Krzyzanek

Michiko Schöller

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ZBI Fondsmanagement GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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.

Frankfurt am Main, den 28. Januar 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman, Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova, Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat ließ sich während des Geschäftsjahres 2021 in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben insbesondere in zwei Sitzungen von der Geschäftsleitung über die allgemeine Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und die personelle Entwicklung berichten. Ereignisse und Maßnahmen von besonderer Bedeutung wurden vor allem im Rahmen der turnusmäßigen Sitzungen sowie im Rahmen der elektronischen Beschlussfassungen behandelt.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht aufgestellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2021 war die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt worden. Diese Gesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und in Anwesenheit des Abschlussprüfers behandelt. Es ergaben sich keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen.

Erlangen, 26.04.2026

Der Aufsichtsrat

Jörg Kotzenbauer, Vorsitzender

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 26.04.2022 festgestellt.