



Grant Thornton

An instinct for growth™

CI L International AG

(vormals ZBI L International AG)

9496 Balzers

Bericht der Revisionsstelle zur Abschlussprüfung der Jahresrechnung
für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr





Grant Thornton

An instinct for growth™

ReviTrust Grant Thornton AG

Bahnhofstrasse 15

P.O. Box 663

FL-9494 Schaan

T +423 237 42 42

F +423 237 42 92

www.grantthornton.li**Bericht der Revisionsstelle zur Abschlussprüfung 2018**

An die Generalversammlung der
CI L International AG (vormals ZBI L International AG), 9496 Balzers

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) und den Jahresbericht der CI L International AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und den Jahresbericht ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des liechtensteinischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung und im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz. Ferner entsprechen die Jahresrechnung sowie der Gewinnverwendungsvorschlag dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Schaan, 12. März 2019

ReviTrust Grant Thornton AG

Rainer Marxer
Zugelassener Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Egon Hutter
Zugelassener Wirtschaftsprüfer

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), Jahresbericht

CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

Bilanz in CHF

AKTIVEN	31.12.2018	31.12.2017
A Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
EDV-Anlage	40.00	80.00
I. Finanzanlagen		
Darlehen	66'989'362.00	71'314'130.00
Darlehen EUR 10'797'872.00	12'168'121.95	18'951'342.20
Total Anlagevermögen	<u>79'157'523.95</u>	<u>90'265'552.20</u>
B Umlaufvermögen		
II. Forderungen		
Kaution	1'000.00	1'000.00
III. Guthaben bei Banken, Post und Kassa		
Banken	21'398.92	1'369'744.08
Banken (in Transit)	19'465.10	25'403.95
Banken EUR 541'881.19	610'645.92	587'048.47
C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1'219'443.33</u>	<u>243'921.53</u>
Total Umlaufvermögen	<u>1'871'953.27</u>	<u>2'227'118.03</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>81'029'477.22</u>	<u>92'492'670.23</u>
PASSIVEN		
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Aktienkapital	100'000.00	100'000.00
II. Reserven	10'000.00	10'000.00
III. Gewinnvortrag	134'657.32	59'908.90
III. Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	19'798.09	74'748.42
Total Eigenkapital	<u>264'455.41</u>	<u>244'657.32</u>
B Fremdkapital		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	5'112.80	34'928.80
Banken	1'023.13	0.00
Anleihen	66'570'000.00	71'539'000.00
Anleihen EUR 11'130'000.00	12'542'397.00	18'978'662.85
C Steuerrückstellung	<u>2'817.00</u>	<u>2'994.00</u>
D Passive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1'643'671.88</u>	<u>1'692'427.26</u>
Total Fremdkapital	<u>80'765'021.81</u>	<u>92'248'012.91</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>81'029'477.22</u>	<u>92'492'670.23</u>

CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

Erfolgsrechnung in CHF

	1.1.-31.12.18	1.1.-31.12.17
1. Erträge aus Darlehen		
a) Zinsen Darlehen	5'037'624.75	5'427'881.46
b) Disago Darlehen	1'132'490.70	1'944'287.45
2. Dienstleistungsaufwand		
a) Vertriebsaufwand Anleihen	-1'413'809.06	-2'301'251.07
b) Zinsen Anleihen	-4'324'756.94	-4'616'636.11
c) Depotverwaltung Anleihen	-268'179.30	-263'945.75
Rohergebnis	163'370.15	190'335.98
3. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-31'200.00	-100'967.75
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen:		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	-40.00	-80.00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumaufwand	-7'200.00	-7'200.00
b) Sachversicherung	0.00	-9'487.85
c) Verwaltungsaufwand	-30'215.70	-36'491.10
d) Werbung	-3'747.85	-4'107.40
e) Reisespesen	-197.90	-1'442.80
f) Kursdifferenzen	-59'368.55	57'924.95
6. Zinsen und ähnliche Erträge	0.00	96.67
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8'864.06	-10'838.28
Ergebnis der gewöhnlichen Tätigkeit	22'536.09	77'742.42
8. Kapital- und Ertragssteuern	-2'738.00	-2'994.00
Reinergebnis (+Gewinn/-Verlust)	19'798.09	74'748.42

CI L International AG, Balzers

FL-0002.345.909-5

Gewinnverwendung per 31. Dezember 2018

	<u>CHF</u>
Gewinn 2018	19'798.09
Gewinnvortrag	134'657.32
Gewinn 2018	19'798.09
Neuer Saldo Gewinnvortrag	<u><u>154'455.41</u></u>

Anhang zur Jahresrechnung 2018

Gesetzliche Pflichtangaben

Allgemeine Erläuterungen

Wo nichts anderes angegeben ist, sind die Beträge in CHF

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung erfolgt nach den Vorschriften des liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR). Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellt. Das oberste Ziel der Rechnungslegung ist die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view). Es kommen die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des PGR zur Anwendung. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Aktiv- und Passivkonten werden einzeln bewertet. Eine Verrechnung von Aktiv- und Passivkonten findet nicht statt.

Vermögensgegenstände werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um den vom PGR vorgesehene plan- und ausserplanmässige Abschreibungen und Wertberichtigungen angesetzt.

Die Buchführung erfolgt in Schweizer Franken

Für die Umrechnung der Fremdwährungen am Bilanzstichtag in Schweizer Franken wurde der Steuerskurs verwendet.

Abweichungen von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen

Abweichungen von den Bewertungsgrundsätzen, Bilanzierungsmethoden, Rechnungslegungsvorschriften und vom Grundsatz des "true and fair view" gemäss PGR bestehen in der vorliegenden Jahresrechnung keine.

Abweichungen von der Darstellungsstetigkeit

zum Vorjahr bestehen insofern, als die Erstanwendung dass die Erträge aus dem Disagio separat zu den Zinserträgen verbucht wurde. Ebenfalls wurden die Disagio Erträge aus den Zeichnungen der Neuemissionen 2018 Anleihe 13 und Anleihe EUR 4 auf die Laufzeit (Jahre) der Anleihen abgegrenzt. Die Gliederung der Vorjahreszahlen wurde, wo möglich angepasst. Die Vergleichbarkeit ist jedoch nur beschränkt gegeben.

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

Der Betrag und die Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von ausserordentlicher Grössenordnung oder ausserordentlicher Bedeutung.

keine

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen > 1 Jahr	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59'157'484	58'563'972
Sonstige Forderungen	1'000.00	1'000.00
Total Forderungen > 1 Jahr	59'158'484.00	58'564'972.00

Verbindlichkeiten Anleihen	*) mit Verlängerungsoption um 2 Jahre	
a) mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr *)	20'000'000	31'701'500
b) mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr < 5 Jahre	59'112'397	47'277'163
c) mit einer Restlaufzeit von > 5 Jahre	0	11'539'000

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
a) nur mit Restlaufzeit von < 1 Jahr	5'113	34'929
Total Verbindlichkeiten < 1 Jahr	20'005'113	31'736'429

Die Verbindlichkeiten weisen keine vertraglich fixierten Laufzeiten von mehr als 5 Jahren auf. Es wurden keine Sicherheiten geleistet.

Aktien und Partizipationsscheine	Anzahl	Nominal	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Inhaberaktien	100	1'000	100'000	100'000
Total			100'000	100'000

Sonstige Angaben

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen und weitere Eventualverpflichtungen

Es wurden keine Eventualverpflichtungen (gewährte dingliche Sicherheiten) eingegangen.

Durchschnittliche Anzahl Arbeitnehmer im Geschäftsjahr	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total durchschnittlicher Anzahl Mitarbeiter	1	1

Name Sitz der Muttergesellschaft

CI Central Immobilien Holding AG, Henkestrasse 10, DE-91054 Erlangen

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, deren finanzielle Auswirkung weder in der Bilanz oder Erfolgsrechnung berücksichtigt sind.

Gewinnverwendungs-Vorschlag

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	134'657.32	59'908.90
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>19'798.09</u>	<u>74'748.42</u>
Neuer Saldo Gewinn- (+) / Verlustvortrag (-)	<u>154'455.41</u>	<u>134'657.32</u>

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 1091 ff PGR offenlegungspflichtigen Positionen.

**Jahresbericht
der CI L International AG (ehemals ZBI L International AG) mit Sitz in Balzers
zum Wirtschaftsjahr 2018**

Die Gesellschaft hat mit Beschluss der Generalversammlung vom 18.10.2018 und Eintragung in das Handelsregister vom 19.10.2018 von ZBI L International AG in CI L International AG umfirmiert.

Der Zweck der CI L International AG ist die Abwicklung von internationalen Finanzierungen für einen bestimmten Personenkreis (mit Ausnahme bewilligungspflichtiger Tätigkeiten des Finanzmarktes), das Halten und die Verwaltung des eigenen Vermögens (wie Beteiligungen, immaterielle Rechte und Immobilien), sowie die Durchführung sämtlicher mit den vorstehenden Tätigkeiten zusammenhängenden Geschäften.

Im Berichtsjahr erfolgte die vollständige Rückführung der Unternehmensanleihen ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 2 (5.00% bis 6.50%), ZBI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 6 (5.00% bis 6.00%) und ZBI Immobilien-Anleihe EUR Mini-Max Plus 1 (5.00% bis 6.00%). Die Rückzahlung der Anleihen mit einem Emissionsvolumen von je 10.000.000,- CHF bzw. 10.000.000,- € erfolgte zum Ablauf der regulären Laufzeit.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr zwei neue Unternehmensanleihen, die CI Immobilien-Anleihe CHF Mini-Max Plus 13 (4.00% bis 5.50 %) mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000,- CHF und die CI Immobilien-Anleihe EUR Mini-Max Plus 4 (5.00% bis 5.50%) mit einem Emissionsvolumen von 5.000.000,- €, herausgegeben. Beide Anleihen sind bereits voll gezeichnet.

Die in 2018 fälligen Darlehen bzw. Darlehenszinsen der Investitionspartner wurden plangemäß an die CI L International AG gezahlt bzw. zurückgeführt.

Ebenfalls hat die CI L International AG fällige Zahlungen aus Unternehmensanleihen aus Verzinsung und aus vollständigen Rückführungen an die Anleger plangemäß erfüllt.

Die Geschäftsleitung schätzt die Investitionsinteresse liechtensteinischer und schweizer Investoren sowie die mittelbaren Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft am deutschen Immobilienmarkt weiterhin positiv ein.

08.03.2019



Carlo Haselmann
CI L International AG



Elisabeth Julier
CI L International AG

CI L International AG
Landstrasse 8
FL-9496 Balzers

Tel.: +423 / 384 2414

Verwaltungsrat:
Carlo Haselmann
Elisabeth Julier

Sitz der Gesellschaft:
Balzers
Register:
Handelsregister
Liechtenstein
Registernummer:
FL-0002.345.909-5