

# **Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund**

(Datum der Veröffentlichung: 12. Juni 2019)

## **Lagebericht für das das Geschäftsjahr 2018**

### **1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Unternehmen**

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, im Folgenden Asset Finance oder Gesellschaft, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Dr. Peters Group. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRA 17712 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Die Dr. Peters Group hat mit der Asset Finance die Weichen für neue Produkte der Unternehmensgruppe im Bereich der regulierten Investments in Sachwerte gestellt. Die Asset Finance hat im April 2014 die Erlaubnis von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 20 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) erhalten. Die Erlaubnis gilt für geschlossene alternative Investmentfonds, im Folgenden AIF, und unter anderem für die Assetklassen Flugzeuge, Immobilien und Schiffe. In 2017 hat die Asset Finance eine Erweiterung der Erlaubnis um die Bereiche Beteiligungen an nicht börsennotierten Unternehmen (Private Equity), Gelddarlehen und die Finanzportfolioverwaltung, Anlageberatung und Anlagevermittlung (insb. für Zwecke der Fremdvermittlung von Investmentvermögen) erhalten. Mit diesen Maßnahmen besteht die Möglichkeit, den potenziellen Investorenkreis auszubauen und insbesondere weitere Geschäftsfelder für die Asset Finance zu erschließen.

Die Asset Finance ist innerhalb der Dr. Peters Group für die Auflage und Verwaltung von Investmentvermögen nach neuem Recht zuständig. Insbesondere ist sie für das Portfolio- und Risikomanagement der AIF verantwortlich. Nachdem in 2016 der erste vollregulierte Publikums-AIF nach KAGB, die DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, vollständig platziert wurde, hat die Asset Finance im August 2017 die Vertriebs Erlaubnis für die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 141 KG) erhalten. Das Kommanditkapital der DS 141 KG konnte im Berichtsjahr voll platziert werden.

Im August 2018 konnte das Hotel "Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" angebonden und durch die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 142 KG) übernommen werden. Das Hotel ist langfristig an die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH verpachtet. Der Vertrieb des Kommanditkapitals der DS 142 KG hat im November 2018 begonnen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde für die DS 142 KG Eigenkapital von rund TEUR 1.591 zuzüglich Agio eingeworben.

Darüber hinaus verwaltet die Asset Finance zwei Altfonds, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen. Es handelt sich um die DS-Rendite-Fonds GmbH & Co. Nr. 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen KG (DS 33 KG) und die DS-Rendite-Fonds Nr. 124 Flugzeugfonds II GmbH & Co. KG (DS 124 KG).

Zum Jahresende 2018 beschäftigte die Asset Finance sechs Mitarbeiter, und über Personalgestellungs- und Dienstleistungsverträge waren darüber hinaus weitere Mitarbeiter der Dr. Peters Group für die Gesellschaft tätig. Im Berichtsjahr wurde die Asset Finance in eine Serviceeinheit innerhalb der Dr. Peters Group umgegliedert und die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Steuern, das Bereitstellen und Führen des Kundenportals sowie das Beschwerdemanagement wurden an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert.

## **1.2 Einflussfaktoren auf das Geschäft**

Die Gesamtzahl der zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaften ist auf Grundlage der durch den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) ausgewerteten BaFin-Unternehmensdatenbank bis November 2018 auf 488 gestiegen (Dezember 2017: 436), während die Zahl der externen Kapitalverwaltungsgesellschaften lediglich um 4 auf 130 anstieg. Nach Angaben des ZIA erhielten im Berichtsjahr (bis November 2018) 24 neue geschlossene Publikums-AIF die BaFin-Zulassung (2017: 29), wobei die Assetklasse Immobilien nach wie vor - gemessen am Fondsvolumen aller bisher aufgelegten geschlossenen Publikums-AIF - die mit Abstand größte Anlageklasse darstellt. In etwa die Hälfte der bisher aufgelegten geschlossenen Publikums-AIFs haben einen Blind-Pool Charakter.<sup>1</sup>

Das Geldvermögen privater Haushalte in Deutschland ist laut Statista-Angaben seit Mitte 2013 von rd. EUR 4.728 Mrd. auf ca. EUR 5.977 Mrd. (Mitte 2018) gestiegen.<sup>2</sup> Aufgrund zunehmender Geldvermögen und des fortwährenden Niedrigzinsumfeldes ist weiterhin mit einem Anlagebedarf in Sachwerte zu rechnen.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft beendet das Jahr 2018 mit einem ordentlichen Wachstum. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet gemäß seiner Pressemitteilung aus März 2019 für das Jahr 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 %, was in etwa dem langjährigen Durchschnitt entspricht.<sup>3</sup>

Darüber hinaus zeigen sich am Arbeitsmarkt positive Rahmenbedingungen wie nie zuvor. Die Zahl der Beschäftigten stieg im Jahr 2018 um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr<sup>4</sup>. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote von 5,3 % im Dezember 2017 auf 4,9 % im Dezember 2018.<sup>5</sup> Im Zuge der steigenden Zahl der Beschäftigten und der ebenso steigenden Löhne machen sich am Markt auch die Einkommenszuwächse der privaten Haushalte bemerkbar.

Die aktuell von der Asset Finance verwalteten AIF Sachwertinvestments beinhalten Flugzeuge, Handels- und Hotelimmobilien. Diese Märkte werden nachfolgend dargestellt.

### **Luftverkehrsmarkt**

In der Luftfahrtbranche ist weiterhin ein langfristiger Wachstumstrend zu erkennen. Laut ihrem Jahresendbericht 2018 geht die International Air Transport Association (IATA) im abgelaufenen Geschäftsjahr von einem Gewinn der weltweiten Airlines von USD 32,3 Mrd. (USD 37,7 Mrd. in 2017) aus. Für 2019 wird ein Gewinnanstieg auf USD 35,5 Mrd. erwartet.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> ZIA Arbeitskreis Investmentvermögen: Finanzaufsicht, München, 12.12.2018.

<sup>2</sup> Statista, Geldvermögen der privaten Haushalte.

<sup>3</sup> DIW, Pressemitteilung vom 14.3.2019.

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, Jahr 2018: Anstieg der Erwerbstätigkeit setzt sich fort.

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Arbeitsmarkt (bis November 2018).

<sup>6</sup> IATA, Airline Industry Economic Performance December 2018, Datatables.

Den größten Teil hieran erzielen - in absteigender Reihenfolge - Fluggesellschaften aus Nordamerika, der asiatisch-pazifischen Region und Europa. <sup>7</sup>

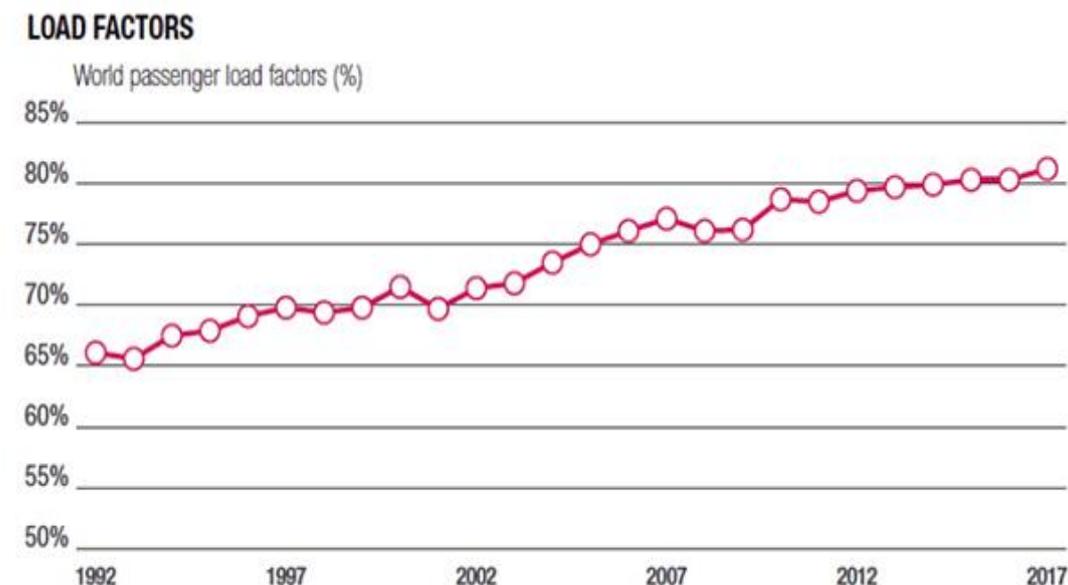
Während in den USA fünf Airlines über 70 % des Marktes kontrollieren, liegt Europa deutlich zurück - das Angebot ist deutlich fragmentierter. Entsprechend schreitet die Konsolidierung in der europäischen Luftfahrt weiter voran. Fluggesellschaften sind gefordert, Effizienzgewinne zu realisieren, um dem Preisdruck am Markt standzuhalten und gleichzeitig das Angebot international auszubauen. <sup>8</sup>

Für 2018 und 2019 werden weltweite Ausgaben für Passagier- und Luftfrachttransporte von ca. USD 900 Mrd. für die Luftfahrtbranche erwartet. Dies entspricht etwa 1 % des Bruttoweltproduktes.

Nachdem bereits im Jahr 2017 weltweit durchweg Steigerungen der transportierten Passagierkilometer (RPK) verzeichnet wurden, erwartet die IATA für 2018 einen Anstieg der Nachfrage nach Passagierflügen um 6,5 %. Gleichzeitig wird mit einer Erhöhung des Angebotes, gemessen in ASK (angebotene Sitzplatzkilometer), um 6,0 % im Vergleich zum Vorjahr gerechnet (Stand Dezember 2018).

Die durchschnittliche Sitzplatzauslastung der Passagierflugzeuge konnte nach IATA-Schätzungen weiter ausgebaut werden und wird für 2018 auf einem neuen Höchststand bei 81,9 % erwartet (Vorjahr: 81,5 %). <sup>9</sup>

Im Jahr 2017 wurden etwa 4,1 Mrd. Passagiere befördert. Die IATA erwartet für 2018 ein Passagieraufkommen von etwa 4,3 Mrd., welches sich in 2019 auf über 4,5 Mrd. erhöhen soll. Die kommerziell transportierte Frachtmenge wird erwartungsgemäß in 2018 auf 63,7 Mio. Tonnen (2017: 61,5 Mio. Tonnen) und in 2019 nochmals auf 65,9 Tonnen steigen. <sup>10</sup>



Quelle: Airbus Global Market Forecast 2017-2036<sup>11</sup>

Für 2019 wird mit einem Nachfrageanstieg von 6,0 % gerechnet. Gleichzeitig wird eine Erhöhung des Angebots von 5,8 % erwartet. Die Sitzplatzauslastung liegt demnach für 2019 bei prognostizierten 82,1 %. <sup>12</sup>

<sup>7</sup> IATA, Economic Performance of the Industry end year 2018 report, S. 6.

<sup>8</sup> Airliners, Konsolidierung über Joint Ventures gestalten, Beitrag 18.01.2019.

<sup>9</sup> IATA, Economic Performance of the Industry end year 2018 report, S. 1, 4.

<sup>10</sup> IATA, Airline Industry Economic Performance December 2018, Datatables.

<sup>11</sup> Airbus Global Market Forecast 2017-2036, S. 14.

<sup>12</sup> IATA, Economic Performance of the Industry end year 2018 report, S. 1, 4.

Die weltweite Flugzeugflotte ist im Jahr 2018 nach Prognosen der IATA um 5,0 % auf 29.754 Flugzeuge angewachsen und wird 2019 auf fast 31.000 steigen. Zukünftig wird es, aufgrund der hohen Kerosinkosten, welche 2018 rund 23,5 % der operativen Kosten ausmachten, erforderlich, alte Flugzeuge durch neuere, effizientere zu ersetzen.<sup>13</sup>

Gemäß den Prognosen der Flugzeughersteller Airbus und Boeing im Jahr 2018 wird sich die weltweite Flotte kommerzieller Passagier- und Frachtmaschinen in den nächsten 20 Jahren (2018 auf 2037) mehr als verdoppeln.<sup>14</sup>

Gleichwohl ist der Luftverkehrsmarkt einem starken Wettbewerb ausgesetzt, bei dem finanziell schwach aufgestellte Fluglinien aufgrund der volatilen Märkte insbesondere im Bereich der Treibstoffkosten, und schwankender Auslastung in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten können. Darüber hinaus ist der Markt durch eine Konsolidierungstendenz gekennzeichnet.

### **Immobilienmarkt Deutschland**

Bereits in den letzten Jahren wurden auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland Rekordzahlen in den Transaktionsvolumina verzeichnet. Auch im vergangenen Jahr wurde mit EUR 60,3 Mrd. ein neues Hoch verzeichnet, dies entspricht einem Plus von 6,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.<sup>15</sup> Jones Lang LaSalle rechnet auch für das Jahr 2019 mit einem weiterhin überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von etwa EUR 55 Mrd.<sup>16</sup> (0 2013-2018: ca. EUR 48 Mrd.).<sup>17</sup>

### **Handel**

Der deutsche Einzelhandel wird seine Wachstumsphase fortsetzen. Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2018 mit einem nominalen Umsatzplus zwischen 3,1 % und 3,3 % gerechnet (preisbereinigter bzw. realer Anstieg zwischen 1,4 % und 1,5 %).<sup>18</sup>

Gemäß Einschätzung von Colliers International lag das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt für das Jahr 2018 bei etwa EUR 9,8 Mrd.<sup>19</sup> (2017: EUR 12,0 Mrd.)<sup>20</sup> und damit etwa 12 % über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Mit etwa 16 % Anteil stellt die Sparte der Einzelhandelsimmobilien die zweitgrößte nach den Büroimmobilien (51 %) auf dem Transaktionsmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr dar.

Das Marktumfeld des Einzelhandels ist derzeit geprägt durch aufkommende Herausforderungen im Rahmen der voranschreitenden Digitalisierung und die sich daraus ergebenden veränderten Einkaufsbedürfnisse der Konsumenten. Dadurch ergibt sich ein sehr selektives Investitionsverhalten. Im Fokus der Investitionen stehen mit 51 % Anteil an den Einzelhandelstransaktionen weiterhin Fachmärkte und Fachmarktzentren.<sup>21</sup>

<sup>13</sup> IATA, Economic Performance of the Industry end year 2018 report, S. 4.

<sup>14</sup> Boeing, Commercial Market Outlook 2018-2037, S. 89 //Airbus, Global Market Forecast 2018-2037, S. 6.

<sup>15</sup> JLL, Gewerblicher Investmentmarkt verabschiedet das Jahr 2018 mit Rekord-Transaktionsvolumen.

<sup>16</sup> ThomasDaily Morning News, 19.12.2018.

<sup>17</sup> Statista, Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien Deutschland, 2003 bis 2017 und ThomasDaily Morning News, 07.01.2019.

<sup>18</sup> ThomasDaily Morning News, 07.01.2019.

<sup>19</sup> Colliers, Strukturelle Umbrüche im Einzelhandel prägen Investmentgeschehen 2018.

<sup>20</sup> Colliers, Marktbericht 2017-2018, Einzelhandel Investment Deutschland, S. 2.

<sup>21</sup> Colliers, Strukturelle Umbrüche im Einzelhandel prägen Investmentgeschehen 2018.

## Hotel

Das deutsche Hotelgewerbe konnte gemäß Dehoga im Jahr 2018 ein Umsatzplus von 3,7 % verzeichnen. Die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben legte bis Dezember 2018 um 4,0 % gegenüber dem Vorjahr auf ca. 478 Mio. zu. Darüber hinaus konnte die durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer leicht auf 62,7 % erhöht werden (2017: 62,1 %).<sup>22</sup>

Gemäß vorliegenden Einschätzungen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) und Colliers International knüpft das Transaktionsvolumen auf dem Hotelimmobilienmarkt an die Erfolge der vergangenen Jahre an und liegt nur etwa 4 % bis 5 % unter dem Vorjahreswert.<sup>23</sup> Vor allem profitierte der Hotelinvestmentmarkt von der hohen Bautätigkeit, wodurch die Angebotsseite ausgeweitet werden konnte. Insgesamt ist rund ein Drittel des Transaktionsvolumens Projektentwicklungen zuzuordnen. Darüber hinaus wurden jedoch auch Verkäufe über einige ältere Objekte abgeschlossen, was zeigt, dass die Käufergruppen hinsichtlich der Baualtersklassen der Hotelinvestments breit aufgestellt sind. Etwa drei Viertel des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens entfiel auf die acht größten und bedeutendsten Standorte. Diese stellen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart dar, wobei der mit EUR 520 Mio. größte Anteil dem Standort München zuzurechnen ist.<sup>24</sup>

## 2.2 Geschäftsverlauf

Im regulierten Geschäftssegment wird das Neugeschäft der Dr. Peters Group durch die Asset Finance durchgeführt.

Bereits kurz nach Beginn ihrer Geschäftstätigkeit hat die Asset Finance die Verwaltung von zwei Bestandsfonds, der DS-Rendite-Fonds GmbH & Co. Nr. 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen KG ("DS 33") und der DS-Rendite-Fonds Nr. 124 Flugzeugfonds II GmbH & Co. KG ("DS 124"), von der Dr. Peters GmbH & Co. KG übernommen. Es handelt sich um Altfonds, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen.

Der erste AIF, die DS 140 KG, wurde im Jahr 2016 voll platziert und geschlossen. Im Jahr 2017 initiierte die Asset Finance einen weiteren AIF nach den Regelungen des KAGB, die DS 141 KG. Der Fonds investiert mittelbar in das Hotel "Hampton by Hilton Aachen Tivoli", das langfristig an die tristar GmbH verpachtet ist. Im Berichtsjahr wurde Kommanditkapital in Höhe von TEUR 4.615 zuzüglich Agio eingeworben und der AIF damit voll platziert.

Im November 2018 wurde mit dem Vertrieb des Kommanditkapitals der DS 142 KG begonnen und bis zum Jahresende Kommanditkapital von TEUR 1.591 zuzüglich Agio eingeworben. Die DS 142 KG hat das Hotel "Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" erworben und im August 2018 übernommen. Das Hotel ist langfristig an die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH verpachtet.

Das verwaltete Anlagevermögen (Asset Under Management) ist, trotz einer weiteren Immobilie in der Verwaltung, gesunken. Dies ist auf die gegenüber dem Vorjahr geringere Bewertung des DS Fonds 140 (Airbus A 380) zurückzuführen. Alle Objekte bzw. Fonds liegen mit ihren aktuellen Werten jedoch unverändert oberhalb der Prospektannahmen.

<sup>22</sup> DEHOGA, Zahlenspiegel, 4. Quartal 2018.

<sup>23</sup> Thomas Daily Morning Newsletter, 11.01.2019.

<sup>24</sup> BNPPRE, Hotelimmobilien - Investmentmarkt Deutschland, At a Glance 2018, Q3.

### **3. Ertragslage**

Auf der Grundlage weitgehend konstanter Einnahmen aus den Bestandsfonds hielt der stabile Geschäftsverlauf des Vorjahres auch im Geschäftsjahr 2018 weiter an. Abweichend zur Prognose des Vorjahres wurde im Berichtsjahr die Auflage eines Immobilienfonds (geplant: zwei) in Form eines geschlossenen Publikums-Fonds realisiert.

Aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Neuorganisation der Asset Finance in eine Serviceeinheit, die mit dem Abschluss eines Auslagerungsvertrages einherging, zeigen sich in der Erlös- und Kostenstruktur einige Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 Provisionserträge in Höhe von TEUR 1.934 (Vorjahr TEUR 1.923). Dem gegenüber fielen Provisionsaufwendungen von TEUR 1.004 (Vorjahr TEUR 854) an. Die Provisionserträge beinhalten höhere Erlöse aus der Verwaltung der Bestandsfonds DS 33 und DS 124 sowie der nach dem KAGB regulierten AIF DS 140, DS 141 und DS 142 von insgesamt TEUR 804 (Vorjahr TEUR 698). Die Aufwendungen aus dem laufenden Asset-Management für diese Fonds lagen bei TEUR 137 (Vorjahr TEUR 118).

Für ihre Tätigkeiten in der Initial- und Investitionsphase des DS 142 fielen eine Vergütung in Höhe von TEUR 270 und aufgrund des Auslagerungsvertrages Aufwendungen von TEUR 243 an.

Die Personalaufwendungen stiegen im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 184 auf TEUR 616 (Vorjahr TEUR 432), die Nettopersonalaufwendungen für eigenes und gestelltes Personal sind jedoch gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 670) auf nunmehr TEUR 516 deutlich gesunken. Zusätzlich fielen für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Auslagerungsvertrag zeitanteilig Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 30 an. Die anderen Verwaltungsaufwendungen (TEUR 538, Vorjahr TEUR 781) entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr rückläufig, weil in 2017 diverse Kostenpositionen für die Erlaubniserweiterung und die Ausweitung der Aktivitäten der Asset Finance enthalten waren.

Insgesamt schloss die Asset Finance das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 70 (Vorjahr TEUR 0) und einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr TEUR 2) ab.

### **4. Finanz- und Vermögenslage**

Im Geschäftsjahr 2018 reduzierte sich der Cash-Bestand der Asset Finance gegenüber dem Vorjahr von TEUR 956 auf TEUR 783, was sich im Wesentlichen durch den Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit von rund TEUR -163 erklärt. Aufgrund ihres hohen Liquiditätsbestandes verfügte die Gesellschaft trotz des negativen Cash-Flows von TEUR 173 im Berichtsjahr über ausreichende Mittel, um die Eigenmittel gem. § 25 KAGB vorzuhalten.

Zur weiteren Absicherung der Liquiditätslage hat die alleinige Kommanditistin der Gesellschaft, die Dr. Peters Holding GmbH, Dortmund, der Asset Finance ein Abrufdarlehen in Höhe von TEUR 250 bereitgestellt, welches in 2018 wie auch im Vorjahr nicht beansprucht werden musste und daher zum Stichtag mit Null valutierte.

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von rund TEUR 783 (Vorjahr TEUR 956) stellen den größten Vermögenswert der Gesellschaft dar und haben kurzfristigen Charakter. Daneben bestehen Forderungen an Kunden von insgesamt rund TEUR 518 (Vorjahr TEUR 453), die Forderungen gegen andere Unternehmen der Dr. Peters Group und gegen den DS 142 beinhalten.

Diesen Forderungen stehen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Unternehmen der Dr. Peters Group von rund TEUR 360 (Vorjahr TEUR 445) gegenüber, die hauptsächlich aus der Auslagerung resultieren.

Das Eigenkapital der Asset Finance stieg im Geschäftsjahr 2018 ergebnisbedingt auf TEUR 822 (Vorjahr TEUR 762) an.

## **5. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Im operativen Geschäft sind das Jahresergebnis und die liquiden Mittel die entscheidenden Kennzahlen. Die Asset Finance schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 60 (Vorjahr TEUR 2) ab und verfügte zum Ende des Berichtsjahres über liquide Mittel in Höhe von TEUR 782 (Vorjahr TEUR 956).

Weitere Steuerungsgröße ist der Nettoinventarwert (NAV) des verwalteten Investmentvermögens. Da die laufende KVG-Vergütung der Asset Finance an den NAV der AIFs gekoppelt ist, wird hiervon die Ertragsituation der Asset Finance mit beeinflusst.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren werden bei der Asset Finance nicht verwendet.

## **6. Chancen- und Risikobericht**

Der bewusste und kontrollierte Umgang mit Chancen und Risiken ist ein zentrales Element der Unternehmenssteuerung in der Asset Finance. Aufgrund der stetig steigenden Komplexität und Volatilität der Investmentmärkte wird das Chancen- und Risikomanagement regelmäßig den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Das größte Risiko der Gesellschaft besteht weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld für geschlossene AIF und in der damit verbundenen Zurückhaltung potenzieller Anteilszeichner. Daraus resultiert das Risiko, dass aus der Geschäftstätigkeit der Asset Finance nicht die erforderlichen Erträge in geplanter Höhe erwirtschaftet werden können. Diesem Risiko begegnet die Geschäftsführung, indem das Kostenmanagement sich eng an den Erlöschancen orientiert und dabei vor allem an den gestiegenen langfristigen Erträgen. Aufgrund der Einbindung in die Dr. Peters Group (insbesondere über die Auslagerung) ist die Gesellschaft nicht gezwungen, größere Vorleistungen für neue Projekte eigenständig zu erbringen.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Asset Finance (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Personalkosten, Fondskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen und das Bestandsgeschäft daher nicht mehr ausreicht, die anfallenden Kosten vollständig zu decken.

Im Berichtsjahr hat die Asset Finance einen Auslagerungsvertrag mit der Dr. Peters Holding GmbH geschlossen, durch den zahlreiche Tätigkeiten der Asset Finance an die Dr. Peters Group ausgelagert wurden. Hierdurch sind die beschriebenen Kostenrisiken deutlich reduziert. Das Vertragspartnerrisiko wird als sehr gering eingeschätzt. Durch die Auslagerung sind die Erlöse und Kosten der Asset Finance nun weniger volatil und daher fundierter und besser planbar.

Um bei eventuell auftretenden Mindererlösen oder höheren Kosten gegenüber dem Budget rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, wird neben dem retrospektiven Monats-Controlling auch eine kurzfristige rollierende Planung erstellt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Schlüsselpersonen aus der Asset Finance ausscheiden oder dem Unternehmen durch sonstige Personalrisiken (z.B. Kommunikationsfehler, Fehlentscheidungen aufgrund suboptimaler Informationen) Schaden entsteht. Diesem Risiko wird durch ein zentrales Personalmanagement der Dr. Peters Group entgegengewirkt.

Ein weiteres Risiko besteht in der Akquise von neuen Objekten, die sich für einen AIF eignen. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist unverändert heiß umkämpft, sodass die Konkurrenz um geeignete Immobilienprojekte groß ist und die Ankaufspreise für Objekte weiter steigen. Wenn eine geplante Objektakquise nicht gelingt, können auch die geplanten Konzeptionserlöse nicht realisiert werden.

Der Immobilienmarkt wird daher von den Mitarbeitern der Dr. Peters Group intensiv beobachtet, um auf interessante Akquisemöglichkeiten schnell reagieren zu können und der Konkurrenz zuvor zu kommen. Das unmittelbare Kostenrisiko bei der Konzeption liegt durch die Auslagerung jedoch nicht bei der Asset Finance.

Darüber hinaus bestehen hinsichtlich der im Bestand befindlichen Altfonds und AIF die üblichen Markt- und Vertragspartnerrisiken, die laufend überwacht werden und weiterhin dem Risikoprofil entsprechen.

Insgesamt ist die Chancen- und Risikolage der Gesellschaft ausgewogen.

## **7. Forschung und Entwicklung**

Die Asset Finance betreibt keine Forschung und Entwicklung. Gleichwohl werden in Zusammenarbeit mit der Dr. Peters Group die angebotenen Investitionsprodukte optimiert und neue Strukturen geprüft und analysiert.

## **8. Prognosebericht**

Für das Jahr 2019 wird mit 1,0 % ein Wirtschaftswachstum in etwas geringerer Größenordnung als im Jahr 2018 erwartet. Das bedeutet für das Geschäftsjahr 2019 dennoch ein ordentliches Wachstum und entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnittswachstum.<sup>25</sup>

Für das Geschäftsjahr 2019 ist die Auflage eines Immobilienfonds in Form einer geschlossenen Investment-KG für Privatanleger oder auch institutionelle Investoren mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund EUR 50 Mio. geplant. Im Fokus befinden sich aufgrund der Geschäfts- und Risikostrategie Objekte in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien mit langfristigen Mietverträgen, bevorzugt aus den Segmenten Hotellerie, Pflege, Büro und Einzelhandel.

Aus der laufenden Verwaltung der Bestandsfonds sowie der bisher angebotenen AIF wird mit weiterhin konstanten Erlösen gerechnet. Es werden ein leicht positives Jahresergebnis und konstant bleibende liquide Mittel für das Geschäftsjahr 2019 erwartet.

<sup>25</sup> DIW, Pressemitteilung vom 14.3.2019.

## **9. Risikomanagement**

Die Asset Finance ist nach dem KAGB und den KAMaRisk verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement einzurichten und zu unterhalten. Insbesondere ist sie verpflichtet, ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

Die Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) und dem damit verbundenen Kostenrisiko. Das eigene Vermögen der Gesellschaft ist ausschließlich in Form von Bankguthaben angelegt. Für das Eigengeschäft ist somit ein differenziertes Risikosteuerungs- und -überwachungssystem nicht erforderlich.

Das Risikomanagement orientiert sich an einer Geschäfts- und Risikostrategie, welche nach den Zielen und der Planung für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet ist.

Das Risikomanagement unterscheidet die folgenden wesentlichen Risikokategorien: Finanzwirtschaftliche Risiken mit den Marktrisiken, Kontrahentenrisiko, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken sowie das operationelle Risiko.

Die Umsetzung der Vorgaben für das Risikomanagement erfolgt dezentral in den jeweiligen Fachabteilungen.

Für alle wesentlichen Risiken wurde sowohl auf Basis der einzelnen AIFs als auch auf Gesellschaftsebene ein Limitsystem unter Berücksichtigung des Risikodeckungspotenzials eingerichtet. Das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance wird vierteljährlich dem Gesamtrisikoprofil der Asset Finance gegenübergestellt und die Risikotragfähigkeit ermittelt. Das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance ergibt sich aus den verfügbaren aufsichtsrechtlichen Eigenmitteln und dem Nettoertrag des laufenden Jahres. Das Gesamtrisikopotenzial wird unter Berücksichtigung aller für die Asset Finance wesentlichen Risiken und deren Limitierungen berechnet. Die Berechnung der Risikotragfähigkeit wird quartalsweise durchgeführt. Die Einhaltung der Limitvorgaben wird dabei überwacht.

Die Risikotragfähigkeit war jederzeit im Geschäftsjahr gegeben.

**Dortmund, den 15. April 2019**

**Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH**

**(als Geschäftsführerin der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft)**

***gez. Marc Bartels, Geschäftsführer***

***gez. Stefan Lammerding, Geschäftsführer***

***gez. Christoph Seeger, Geschäftsführer***