

Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim

(Datum der Veröffentlichung: 13. August 2019)

Lagebericht 2018

der Alpha Ordinatum GmbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Unternehmen

Die Alpha Ordinatum GmbH, im Folgenden KVG, ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und zählt neben dem Emissionshaus Primus Valor AG mit seinen Töchtern Invest & Asset GmbH, Primus Valor Konzeptions GmbH und Officium Treuhand GmbH als selbständige Gesellschaft innerhalb der Unternehmensgruppe Primus Valor AG.

Die KVG wurde am 11. November 2015 gegründet und am 10. Mai 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim eingetragen.

Die Primus Valor Gruppe hat mit der Alpha Ordinatum GmbH die Weichen für neue Produkte und die Zukunft der Unternehmensgruppe gestellt. Die KVG hat am 8. November 2016 die Erlaubnis von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

Die Erlaubnis gilt für geschlossene inländische Publikums-AIF gem. §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gem. §§ 285 ff. KAGB in:

- a. Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- b. Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB,
- c. Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne der unter b. genannten vorstehenden Anlagen gem. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB,
- d. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der voranstehenden Punkte a. bis c. sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- e. zu Zwecken des Liquiditätsmanagements Wertpapiere gem. §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. § 193 KAGB sowie Geldmarktinstrumente gem. §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. § 194 KAGB und
- f. Bankguthaben gem. § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. § 195 KAGB investieren zu dürfen.

Die KVG ist für die Konzeption und Auflegung von AIFs zuständig. Neben dem Portfoliomanagement obliegt ihr zudem unter anderem das Compliance- und Risikomanagement der AIFs.

Im Februar 2017 ist mit der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 8) ein neuer AIF gefolgt, der zum 31. Mai 2018 mit EUR 84.598.000 vollständig platziert war.

Im Juli 2018 ist mit der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 9) ein neuer AIF gefolgt. Zum 31. Dezember 2018 waren bereits EUR 17.780.000 platziert.

Weiterhin befindet sich der ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 7) in der Verwaltung der KVG.

Im Geschäftsjahr 2018 waren zunächst neun Mitarbeiter bei der KVG angestellt. In der ersten Jahreshälfte erfolgte ein Austritt und bis zum 4. Quartal vier Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr acht Mitarbeiter in Vollzeit und drei Angestellte in Teilzeit beschäftigte. Zum 31.12.2018 waren 12 Mitarbeiter beschäftigt.

1.2 Einflussfaktoren auf das Geschäft

Das Kapitalanlagegesetzbuch, das im Juli 2013 in Kraft getreten ist, reguliert neben den geschlossenen Fonds auch deren Anbieter. Entsprechend benötigt die KVG für ihre Geschäftstätigkeit die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, (BaFin).

Voraussetzung für die Auflegung neuer Produkte ist die Erlaubnis bei der BaFin, was zu zeitlichen Verzögerungen bei der Auflegung führen kann.

Der Investitionsbedarf von Anlegern ist nach wie vor vorhanden. Durch die Regulierung soll neues Vertrauen in das Produkt "geschlossene Fonds" und deren regulierte und durch die BaFin beaufsichtigte Anbieter geschaffen werden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbessert, allerdings deutlich an Schwung verloren. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) lag mit 1,5 % zwar unter dem Vorjahreswert von 2,2 %, jedoch noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,8 % etwas höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Der Ausblick laut des DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 ist positiv.

In Deutschland lag im Jahr 2018 die Zahl der Baugenehmigungen mit 347.300 Wohnungen und -0,2 % nahezu unverändert auf dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist in 2018 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund EUR 78,1 Mrd. gegenüber EUR 72,8 Mrd. im Vorjahr, und stieg damit weiter deutlich an. Die hohe Nachfrage sollte auch in 2019, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2018, anhalten. Die Gründe liegen unter anderem in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Immer noch steht die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter

Bonität, Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

Im Bereich erneuerbarer Energien war die KVG im Berichtszeitraum nicht aktiv.

2.2 Geschäftsverlauf

Im regulierten Geschäftssegment wird das Neugeschäft durch die KVG durchgeführt. Die am 8. Februar 2017 begonnene Vertriebsphase des AIF ICD 8, endete zum 31. Mai 2018 bei einem Kommanditkapital i.H.v. ca. EUR 84,6 Mio., welches die Erwartungen deutlich übertraf.

Im Oktober 2018 begann die Vertriebsphase für den am 2. Juli 2018 aufgelegten neuen AIF ICD 9, die voraussichtlich zum 31. Dezember 2019 bei einem Kommanditkapital i.H.v. ca. EUR 75 Mio. endet.

Außerdem hat die KVG die Buchhaltung von fünf Bestandsfonds, dem G.P.P.1 bis G.P.P.4, ICD 5 sowie deren Komplementärgesellschaften in 2018 weitergeführt.

Es handelt sich um Altfonds, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen.

Von den gesamten Erträgen i.H.v. EUR 16.719.498 (Vorjahr EUR 9.867.698) entfielen auf die Leistungen für die Altfonds Erlöse i.H.v. EUR 33.660 (EUR 73.320).

Am 19. Oktober wurde der Kaufvertrag geschlossen über den Ankauf eines größeren deutschlandweiten Immobilien-Portfolios i.H.v. EUR 122,8 Mio., wovon zwei Drittel auf den ICD 9 entfallen sowie ein Drittel auf den ICD 8. Bereits im Wirtschaftsjahr konnten die Vergütungen abgerechnet werden. Es konnten insgesamt Provisionserlöse von EUR 5.963.613 (EUR 2.554.949) erwirtschaftet werden von denen alleine aus der Ankaufvergütung des oben genannten Portfolios für den Fonds ICD 8 sowie ICD 9 Erträge in Höhe von EUR 2.456.000 stammen, welche damit für sich genommen bereits den Umfang der Gesamtprovisionen des Vorjahres erreichen. Die geplante Platzierung des Eigenkapitals des ICD 8 konnte im Wirtschaftsjahr 2018 deutlich übertroffen werden, hierfür wurde durch letztmaligen Beschluss vom 31. Mai 2018 das Kommanditkapital in 2018 auf EUR 85 Mio. erhöht und zum 31. Mai 2018 mit EUR 84.598.000 bilanziert.

Die größte Position i.H.v. EUR 10.717.358 (EUR 7.237.642) sind die umsatzsteuerfreien Erlöse aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung, sowie die Initial- und Transaktionskosten, die allesamt den verwalteten AIF weiterbelastet wurden.

Der Geschäftsverlauf wird unter Berücksichtigung der Gesamtumstände als sehr positiv bewertet.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im dritten vollen Geschäftsjahr nach Gründung Erträge aus der Verwaltung der Altfondsgesellschaften G.P.P.1 bis G.P.P.4 erhalten. Eingeplante Einnahmen des AIF ICD 8 aus Initialvergütungen aus dem Jahr 2017 wurden im Jahr 2018 übertroffen. Die verbesserte Erlössituation der Gesellschaft ist Ausdruck der insgesamt positiven Entwicklung der Ertragslage, welche durch die regelmäßige Verwaltungs- und Buchhaltungsvergütung für den ICD 7 und ICD 8 weiter gestärkt wurde. Zusätzlich konnten Erträge aus der Ankaufsprüfung und Fremdkapitalvermittlung für die beiden Fonds ICD 8 und ICD 9 erwirtschaftet werden. Insgesamt wurden Umsätze in Höhe von EUR 16.719.498 (EUR 9.867.698) Erlöst.

Die Aufwendungen für Personal stellen nach den weiterbelasteten Aufwendungen den größten Aufwandsposten dar und betragen für Löhne und Gehälter EUR 730.508 (EUR 428.588) sowie EUR 99.405 (EUR 82.903) für Sozialaufwendungen.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.011.008 (EUR 1.251.493) ab.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft hatte in 2018 drei AIF in der Verwaltung, die ein Bruttofondsvermögen (Summe aller Aktiva) von EUR 141.637.449 (EUR 108.531.300) aufweisen.

Neben der Kapitaleinlage in Höhe von TEUR 125 wurden zusätzlich TEUR 250 Guthaben als erforderliche Eigenmittel vorgehalten.

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel, um die Eigenmittel gem. § 25 KAGB vorzuhalten.

Weiterer Finanzierungsbedarf bestand nicht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten von insgesamt EUR 22.873 (EUR 34.544) bestanden im Wesentlichen aus Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 20.540 (EUR 21.782).

Insgesamt liegen die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten unter drei Monaten. Die Verbindlichkeiten bestehen nur in Euro.

Rückstellungen wurden in Höhe von EUR 851.885 (EUR 569.128) gebildet. Diese betreffen Steuerrückstellungen mit EUR 797.735 (EUR 546.528) sowie mit EUR 15.000 insbesondere die Jahresabschlussprüfung, mit EUR 8.150 die Erstellung des Jahresabschlusses.

Die Vermögenslage der Gesellschaft war insbesondere durch die Forderungen an Kreditinstitute mit EUR 1.925.679 (EUR 1.618.947) sowie durch die Forderungen an Kunden in Höhe von EUR 5.593.902 (EUR 1.031.376) geprägt. Darüber hinaus bestanden Forderungen gegenüber den Gesellschaftern in Höhe von EUR 125.000 (EUR 25.921).

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit fähig, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.

2.3.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzelner Unternehmensbereiche

2.3.3.1 Neugeschäft

Im Bereich des Neugeschäfts wurde in 2018 ein neuer AIF, der ICD 9, in die Verwaltung zu den bereits bestehenden ICD 7 und ICD 8 übernommen. Der Vertriebsstart des ICD 9 im Oktober 2018 verlief erfolgreich, nachdem zuvor der ICD 8 erfolgreich geschlossen wurde.

2.3.3.2 Provisionserträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist eine Umsatzsteigerung von ca. 70 % und einen Ergebniszuwachs von 146 % aus.

Im Bereich der Provisionserträge hat die KVG im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse von rund TEUR 5.964 (TEUR 2.555) im Wesentlichen aus Initial- sowie Ankaufsvergütung, Verwaltungstätigkeit für die beiden AIF sowie die Altfonds und aus der Buchhaltungsvergütung für den ICD 7 erzielt. Wesentliche Aufwendungen im Bereich der laufenden Verwaltung sind hauptsächlich durch Personalkosten entstanden.

2.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft sowie auch der Geschäftsumfang befinden sich derzeit nach einer erfolgten Aufbauphase in einer stetigen Wachstumsphase, daher sind die Eigenmittel die wesentliche Steuerungsgröße der Geschäftsführung.

Zudem ist im operativen Geschäft das Jahresergebnis die entscheidende Kennzahlengröße, die die Eigenmittel wesentlich beeinflusst. Aus diesem Grund und aufgrund der Abhängigkeit der Konzeptionserlöse von den Platzierungsständen der AIFs, hat die Geschäftsführung ein Monats-Controlling sowie eine kurzfristige rollierende Planung eingerichtet, so dass bei nicht Erreichen der geplanten Platzierungsvolumina und somit bei Ausbleiben der Erlöse oder höher als geplanten Kosten Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Weiterer Leistungsindikator bzw. weitere Steuerungsgröße der Geschäftsführung ist in Zukunft das verwaltete Bruttofondsvermögen bzw. das Kommanditkapital der AIFs. Die laufende Geschäftsbesorgung der Gesellschaft ist an das Bruttofondsvermögen (ICD 7) bzw. den Nettoinventarwert der AIFs (ICD 8, ICD 9) gekoppelt, so dass hiervon die Ertragssituation der KVG mit beeinflusst wird.

Eine Steuerung der Gesellschaft über nicht-finanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2019 wurde bis zum Ende des 1. Quartals beim ICD 9 Kommanditkapital von über EUR 31 Mio. eingeworben. Derzeit geht die Geschäftsführung von einem weiterhin konstanten Platzierungsverlauf in 2019 aus, so dass mit regelmäßigen Erträgen aus dem ICD 9 zu rechnen ist.

Zudem erhält die Gesellschaft die Vergütung für die laufende Buchhaltung des ICD 7 in Höhe von rund TEUR 40 p.a. Mit weiteren Erlösen in Höhe von insgesamt rund TEUR 45 p.a. aus der laufenden Verwaltung des ICD 7 ist zu rechnen. Für den ICD 8 wird mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung von EUR 1,1 Mio. gerechnet. Initial- und Transaktionsvergütung sind bereits vollständig in 2018 abgerechnet. Zusätzlich sind wie in der Vergangenheit weitere Erträge aus der Buchhaltung von G.P.P.1 bis G.P.P. 4, ICD 5 sowie Primus Valor Gesellschaften in Höhe von TEUR 35 (netto) geplant.

Mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung des ICD 9 in Höhe von ca. TEUR 420 wird gerechnet. Weiterhin sind Initial- und Transaktionsvergütungen in Höhe von ca. EUR 2,6 Mio. einkalkuliert.

Weiteres Neugeschäft im Bereich Immobilien ist für Ende 2019 bzw. Anfang 2020 geplant. Nach dem Vertriebsende des ICD 9 ist ein möglichst reibungsloser Übergang in den neuen AIF ICD 10 vorgesehen um damit Möglichkeiten zu nutzen, die Marktposition durch innovative und für den Anleger ertragreiche Produkte zu stärken und weiter auszubauen.

Dadurch soll wieder ein gutes Jahresergebnis in 2019 erreicht werden, auch wenn dieses erwartungsgemäß unter dem des Jahres 2018 liegen wird.

3.2 Chancen- und Risikobericht

3.2.1 Chancenbericht

Die wesentlichen Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus der Platzierung von Eigenkapital für die zukünftig verwalteten AIF. Es besteht die Chance, dass die Gesellschaft in der Lage ist, mehr Eigenkapital zu platzieren oder das benötigte Eigenkapital schneller zu platzieren als geplant.

Sofern die Gesellschaft mehr geeignete Projekte für AIF am Markt akquirieren kann, könnte sie ggf. auch mehr AIF initiieren und platzieren, was ebenfalls zu einem besseren Ergebnis der Gesellschaft beitragen würde.

3.2.2 Risikobericht

Der bewusste und kontrollierte Umgang mit Chancen und Risiken ist ein zentrales Element der Unternehmensführung in der KVG. Mit der Zunahme der Komplexität und Volatilität in der globalen Welt ist das Chancen- und Risikosystem regelmäßig den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Das zentrale Risiko der KVG ist der Ausfall von Vergütungsforderungen (Kontra-hentenrisiko). Dies beinhaltet insbesondere das Risiko, dass Einnahmen aus der Fondsverwaltung nicht derart rechtzeitig vereinnahmt werden, um Verbindlichkeiten unter Berücksichtigung der geforderten Mindesteigenmittelunterlegung für Kapitalverwaltungsgesellschaften (fristgerecht) zu erfüllen.

Der Gefahr für die Gesellschaft, dass wesentliche Erlöse aus der Platzierung des ICD 8 und ICD 9 erst später bzw. in geringerem Ausmaß erzielt werden können, konnte durch die zügige Ausplatzierung bis 31. Mai 2018 bzw. den dynamischen Platzierungsverlauf des ICD 9 entgegnet werden. Derzeit wird keine erhöhte Gefahr durch eine mögliche Verzögerung im Platzierungsverlauf des Fonds ICD 9 gesehen.

Ein weiteres Risiko besteht im zukünftigen Neugeschäft. Insgesamt ist festzustellen, dass es durch den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft auch deutlich mehr Angebote an diese gibt. Aufgrund dieser Erfahrungen wird derzeit nicht mit einer schwierigeren Situation für den Ankauf gerechnet.

Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, den potentiellen Investorenkreis um institutionelle Anleger zu erweitern und damit weitere Geschäftsfelder für die KVG zu erschließen.

Adressenausfallrisiken, und operationelle Risiken werden von der KVG als wesentlich eingestuft.

Die Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision wurde in 2018 durchgeführt und ohne wesentliche Feststellungen abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2019 ist dies wieder vorgesehen.

3.2.3 Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle Bereiche des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft wie auch der verwalteten AIF umfasst.

Aktuell wird das vorhandene System für eine unternehmensweite integrierte Sicht der risikorelevanten Prozesse in ein spezielles Software-Modul für Risikomanagement überführt.

Die identifizierten Risiken werden mittels eines qualitativen Scoring-Verfahrens in Bezug auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Im Rahmen dieser Bewertung werden - ausgehend von ermittelten Bruttoisiken - bereits bestehende Maßnahmen berücksichtigt, die potentielle Schadenshöhen minimieren.

Die Risiken werden individuell sowie im Gesamtkontext regelmäßig überwacht. Alle wesentlichen Risiken werden unter Berücksichtigung des Risikodeckungspotentials limitiert. Spätestens bei Erreichen festgelegter Limits werden geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen.

Daneben wurde organisatorisch eine Funktionstrennung zwischen dem operativen Geschäft und den Kontrollfunktionen eingerichtet.

Mannheim, den 9. Mai 2019

gez. Gordon Grundier, Geschäftsführer

gez. Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer