



## ALPHA ORDINATUM GmbH

### Mannheim

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Alpha Ordinatium GmbH, Mannheim

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Alpha Ordinatium GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Alpha Ordinatium GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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.

Hamburg, den 26. Mai 2020

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

**Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019****Aktivseite**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	237,43	211,08
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.795.574,90	1.550.678,79
b) andere Forderungen	750.000,00	375.000,00
	2.545.574,90	1.925.678,79
3. Forderungen an Kunden	1.031.079,59	5.593.902,14
4. Sachanlagen	46.889,00	48.302,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	92.960,27	393.687,20
6. Rechnungsabgrenzungsposten	316,62	3.039,06
Summe der Aktiva	3.717.057,81	7.964.820,27
Verwaltetes Investmentvermögen		
a) Nettoinventarwert	164.398.879,94	111.682.881,60
b) Anzahl verwalteter Fonds	3	3

**Passivseite**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige Verbindlichkeiten	276.990,10	3.701.928,18
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	1.154.812,55	797.734,55
b) andere Rückstellungen	81.850,00	54.150,00
	1.236.662,55	851.884,55
3. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage	0,00	25.000,00
c) Gewinnrücklage		
cd) andere Gewinnrücklagen	250.000,00	250.000,00
d) Bilanzgewinn	1.828.405,16	3.011.007,54

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Summe der Passiva	2.203.405,16	3.411.007,54
	3.717.057,81	7.964.820,27

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Zinserträge	6.247,94	1.494,52
2. Zinsaufwendungen	-9,14	0,00
3. Provisionserträge	16.177.780,35	16.680.971,86
4. Sonstige betriebliche Erträge	99.105,41	38.526,04
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-1.028.665,24	-730.508,11
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
darunter:		
für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	-183.392,61	-99.404,58
	-1.212.057,85	-829.912,69
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-12.954.554,23	-11.530.120,10
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-9.788,23	-3.868,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	0,00
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2.106.724,25	4.357.091,30
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-653.291,09	-1.345.836,76
10. Sonstige Steuern	-28,00	-247,00
11. Jahresüberschuss	1.453.405,16	3.011.007,54
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	375.000,00	0,00
13. Bilanzgewinn	1.828.405,16	3.011.007,54

### Anhang zum 31. Dezember 2019



Bei der ALPHA ORDINATUM GmbH handelt es sich um eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB. Nach § 38 KAGB gelten für die Alpha Ordinatium GmbH die §§ 340a bis 340o HGB. Daraus ableitend gilt die Alpha Ordinatium GmbH als große Kapitalgesellschaft. Insofern sind bei der Aufstellung des Anhangs die §§ 284 ff. HGB zu berücksichtigen.

## • A. Allgemeine Angaben

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Die ALPHA ORDINATUM GmbH mit Sitz in Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter HRB 724829, gilt gemäß § 38 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 340a HGB als große Kapitalgesellschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde unter Beachtung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB), der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und des GmbH-Gesetzes (GmbHG) aufgestellt.

## • B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Barreserven sowie Forderungen an Kreditinstitute sind mit den Nominalwerten angesetzt.

Forderungen gegen Kunden werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zu Nennwerten bewertet.

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt. Der Anlagenspiegel ist in der Anlage zum Anhang enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen des nachfolgenden Geschäftsjahres periodengerecht angesetzt.

Sonstige Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind ausreichend bemessen und nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die, das Geschäftsjahr 2019 und 2018 betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

## • C. Erläuterungen zur Bilanz

### Forderungen gegen Kunden

Die Forderungen gegen Kunden in Höhe von EUR 1.031.079,59 (Vorjahr: EUR 5.593.902,14) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen drei alternative Investmentfonds und diverse Objektgesellschaften. Diese werden im Berichtsjahr unter Forderungen gegen Kunden ausgewiesen. Der Vorjahresausweis zu diesem Posten wurde geändert. Diese Forderungen haben ausschließlich maximale Restlaufzeiten von bis zu drei Monaten.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 92.960,27 (Vorjahr: 393.687,20) enthalten neben einer Versicherungsentschädigung im Wesentlichen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Die Forderungen gegen Gesellschafter im Sinne des § 42 Abs. 3 GmbHG belaufen sich im Berichtsjahr auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 125.000,00). Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen sind verzinslich und haben eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren, die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

### Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen vollständig aus den Betriebs- und Geschäftsausstattungen EUR 46.889,00 (Vorjahr: EUR 48.302,00). Auf den Anlagenspiegel als Anlage wird verwiesen.



#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 235.994,78 (Vorjahr: EUR 3.679.055,28). Dieser Posten hat im Berichtsjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 40.995,32 (Vorjahr: EUR 22.872,90) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeit aus der noch abzugebenden Umsatzsteuererklärung in Höhe von EUR 16.700,65 (Vorjahr EUR 44.620,05). Daneben betrifft der Posten die Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von EUR 22.561,37 (Vorjahr: EUR 20.540,08) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 643,23 (Vorjahr EUR 785,40).

Die Verbindlichkeiten haben ausschließlich maximale Restlaufzeiten von bis zu drei Monaten. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern im Sinne des 42 Abs. 3 GmbHG bestehen im Berichtsjahr keine.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 1.236.662,55 (Vorjahr: EUR 851.884,55) beinhalten Steuerrückstellungen für die noch nicht veranlagten Steuern in Höhe von EUR 1.154.812,55 (Vorjahr: EUR 797.734,55). Die das Berichtsjahr betreffenden Steuern belaufen sich auf EUR 357.078,00, auf das Vorjahr entfallen EUR 797.734,55. Ferner sind sonstige Rückstellungen von EUR 81.850,00 (Vorjahr: EUR 54.150,00) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	EUR	EUR
Jahresabschlusserstellung, Steuerliche Beratung	8.000	8.150
Jahresabschlussprüfung	20.000	15.000
Urlaubsrückstellungen	27.200	21.700
Abfindung Arbeitnehmer	26.650	0
Rechtsberatung	0	9.300

#### Nachrangige Verbindlichkeiten

Nachrangige Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr keine.

#### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 125.000,00 ist voll eingezahlt. Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1.453.405,16 (Vorjahr: EUR 3.011.007,54).

Auf der Gesellschafterversammlung im Juni 2019 wurde beschlossen, vom Jahresüberschuss 2018 in Höhe von EUR 3.011.007,54 einen Betrag von EUR 375.000 auf neue Rechnung vorzutragen und den Restbetrag an die Gesellschafter auszuschütten. Die Vorjahreswerte wurden an die Darstellung des Berichtsjahres angepasst.

### • D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV i. V. m. Formblatt 3 aufgestellt.

Die Erträge in Höhe von 16.276.885,76 EUR (Vorjahr: EUR 16.719.497,90 EUR) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Weiterbelastungen in Höhe von 12.381.158,98 (Vorjahr: EUR 10.717.358,39), aus Provisionserlösen in Höhe von EUR 3.796.621,37 (Vorjahr: EUR 5.963.613,47) und Erlösen für Buchführung und Liquiditätsmanagement für Altfonds in Höhe von EUR 37.729,23 (Vorjahr: EUR 33.660,00) zusammen. Die Erlöse aus Weiterbelastung enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Kapitalvermittlung, Ankaufvergütung, Akquisition, technische Due Diligence und Marketing.

In den Provisionserlösen sind keine Erlöse für Kapitalvermittlung enthalten.

Im Berichtsjahr lagen periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 9.688,26 (Vorjahr EUR 0,00) vor. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 52.903,81 (Vorjahr: EUR 1.193,70) im Berichtsjahr enthalten.

Die an Dritte erbrachten Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 RechKredV betragen im Geschäftsjahr EUR 16.177.780,35 (Vorjahr: EUR 16.680.971,86).

### • E. Honorare des Abschlussprüfers



Die im Geschäftsjahr unter dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen erfassten Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für Honorare des Abschlussprüfers des Jahresabschlusses betragen EUR 20.000,00 (Vorjahr: EUR 15.000,00) und betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Darüber hinaus wurden durch den Abschlussprüfer weitere Beratungsleistungen in Höhe von EUR 33.081,73 abgerechnet.

## • F. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

### Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2019

- Gordon Grundier, Geschäftsführer,
- Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer.

Die Angaben zu den Vergütungen der Geschäftsführer wurden gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterlassen. Ein Geschäftsführer ist Mitglied des Verwaltungsrates der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2019

- Angelika Kunath, Vorsitzende, freiberufliche Beraterin und Juristin,
- Dr. Hans-Jürgen Kickler, stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fortis Real Estate Investment AG, Berlin,
- Andreas Offinger, stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensberatung Perlit Strategy Group GmbH & Co. KG, Mannheim.

Die Angaben zu den Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder wurden gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

## • G. Sonstige Angaben

### Mitarbeiter

Durchschnittlich beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 dreizehn Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und drei Angestellte im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die gemäß § 285 HGB nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB darstellen, bestanden am Abschlussstichtag nicht.

## • H. Nachtragsbericht

### Vorgang von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag ist mit dem Coronavirus (SARS-CoV-2) ein neues Ereignis aufgetreten, das derzeit noch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die KVG hat. Weitere Sondereffekte sind jedoch derzeit noch nicht absehbar. Insbesondere besteht kein Zweifel an der Going Concern-Annahme.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft sind nicht eingetreten.

## • I. Ergebnisverwendung



Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 1.453.405,16 auf neue Rechnung vorzutragen.

Mannheim, den 26. März 2020

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

## Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2019

### ALPHA ORDINATUM GmbH, Mannheim

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2019	Zugänge Abgänge-	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Abschreibungen Zuschrei- bungen- vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
a) Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	45.896,54	5.975,23		8.739,77	5.957,23	43.132,00
b) sonstige Sachanlagen	7.153,94	2.400,00		5.796,94	3.831,00	3.757,00
Sachanlagen	53.050,48	8.375,23		14.536,71	9.788,23	46.889,00
Anlagevermögen	53.050,48	8.375,23		14.536,71	9.788,23	46.889,00
	53.050,48	8.375,23		14.536,71	9.788,23	46.889,00

## Lagebericht 2019

### 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 ist neben dem Emissionshaus Primus Valor AG mit seinen Töchtern Invest & Asset GmbH, Primus Valor Konzeptions GmbH und Officium Treuhand GmbH eine selbständige Gesellschaft innerhalb der Unternehmensgruppe Primus Valor.

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 in Zusammenarbeit mit der Alpha Ordinum GmbH mit neuen Produkten den Erfolg der Unternehmensgruppe ausgebaut. 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 genutzt wird,
- d. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der vorstehenden Punkt 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 Publikums-AIF gefolgt, der zum 31. Mai 2018 mit EUR 84.598.000 vollständig platziert war.

Dieser folgte dem ersten AIF ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 7) welcher sich weiterhin in der Verwaltung der KVG befindet.

Im Oktober 2018 hat sich dem ICD 8 mit der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 9) ein weiterer AIF angeschlossen, der zum 16. Dezember 2019 vollständig platziert war. Das eingeworbene Eigenkapital beträgt EUR 99.981.000.

Im Januar 2020 hat der Vertrieb eines neuen AIF begonnen, der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 10). Zum 30. April 2020 war bereits Kommanditkapital in Höhe von ca. EUR 10,7 Mio. gezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2019 waren neben der Geschäftsführung durchschnittlich 16 Mitarbeiter bei der KVG beschäftigt, davon 13 in Voll- und Teilzeit sowie drei im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2019 waren 17 Mitarbeiter beschäftigt.

## 1.2 Einflussfaktoren auf das Geschäft

Das Kapitalanlagegesetzbuch, reguliert neben den geschlossenen Fonds auch deren Anbieter/Verwalter. Entsprechend benötigt die KVG für ihre Geschäftstätigkeit die Erlaubnis des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht, (BaFin). Voraussetzung für die Auflegung neuer Produkte ist die jeweilige Vertriebs 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

Nach dem Jahreswechsel ist mit dem Coronavirus (SARS-CoV-2) ein neues Ereignis aufgetreten, das derzeit noch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die KVG hat. Die Auswirkungen dieser sogenannten Corona-Krise auf die konjunkturelle Lage Deutschlands und Europas sind jedoch noch nicht umfänglich absehbar.

Die nachfolgenden Zahlen stammen teilweise aus Statistiken von vor Beginn der Krise in Folge der weltweiten Pandemie.

In dem vom Sachverständigenrat am wahrscheinlichsten erachteten Basisszenario (Stand 30. März 2020) wird unterstellt, dass es gelingt, die Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 einzudämmen und dass die dazu nötigen Maßnahmen weitgehend wieder aufgehoben werden. Im Basisszenario rechnet der Rat damit, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zurückgehen wird. Im folgenden Jahr 2021 könnten Aufholeffekte und ein statistischer Überhang das BIP wieder um 3,7 % wachsen lassen. In zwei weiteren Risikoszenarien wird einmal mit einem Rückgang des BIP in 2020 um 4,5 % bzw. 5,4 % und einer Erholung in 2021 um 1,0 % bzw. 4,9 % prognostiziert.

Die konjunkturelle Lage vor der Corona-Krise in Deutschland hatte sich im Laufe des Jahres 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes weiter verbessert, hatte allerdings bereits deutlich an Schwung verloren. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) wurde im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % zum Vorjahr gesteigert und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Mit 0,6 % Wachstum lag das BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert



von 1,5 %, als auch unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3%. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Der Ausblick laut des DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 ist negativ.

Vor der Corona-Krise ging man davon aus, dass im Jahr 2020 das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um -0,1 % gegenüber dem Vorjahr sinken wird. Für das Jahr 2021 wurde eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2020 von +1,7 % prognostiziert.

In Deutschland lag im Jahr 2019 die Zahl der Baugenehmigungen mit 360.600 Wohnungen und damit einer Zunahme von 0,4 % über dem bereits sehr hohen Vorjahres-Niveau. Der Maximalwert genehmigter Wohnungen in einem Jahr lag seit der Jahrtausendwende bei 375.000 im Jahr 2016.

Insgesamt wird in den kommenden Monaten mit einer Delle bei den Kaufpreisen gerechnet, laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) von bis zu -12% bei Wohnimmobilien.

Im besten Falle wird mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021 sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen gerechnet. Dazu bemerkt das IW Köln, dass der große Abstand zwischen Zinsen und Renditen ein Zeichen dafür sei, dass der Markt nicht überbewertet ist.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2019 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund EUR 90 Mrd. gegenüber EUR 78,1 Mrd. im Vorjahr, und stieg damit weiter deutlich an. Ob die hohe Nachfrage wie ursprünglich angenommen auch in 2020, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2019, anhalten wird ist vor allem aufgrund der aktuellen Entwicklungen durch die Corona-Krise fraglich. Für eine weitere hohe Nachfrage sprechen vor allem das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der nach wie vor hohe Kapitalanlagebedarf. Dadurch werden auch künftig stabile Kaufpreise erwartet.

Immer noch sind Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum von Relevanz für Politik und privatwirtschaftliche Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik der 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 im Oktober 2018 begonnene Vertriebsphase des AIF ICD 9, endete am 16. Dezember 2019 bei einem Kommanditkapital i.H.v. ca. EUR 100,0 Mio., was die Erwartungen deutlich übertraf.

Der Vorgänger ICD 8 befindet sich weiterhin in der Betriebsphase.

Der erste AIF ICD 7 war in 2019 in der Desinvestitionsphase und wird voraussichtlich im Laufe des Geschäftsjahres 2020 liquidiert werden.

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 2019 weitergeführt. Es handelt sich um Altfonds, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen.

Das Ergebnis der Gesellschaft ist im Vergleich zur Planung des Vorjahres besser als erwartet ausgefallen, wobei im Lagebericht 2018 bereits von einem guten Jahresergebnis 2019 ausgegangen wurde. Abweichungen zum Vorjahr ergeben sich unter anderem als Sondereffekt, aus einmalig abgerechneten hohen Erträgen aus dem Ankauf eines großen deutschlandweiten Portfolios i.H.v. EUR 122,8 Mio.

Die direkten Erlöse für die KVG lagen leicht über den Erwartungen des Vorjahres, bei EUR 3.796.621, ebenso die den AIF weiterbelasteten Provisionserlöse.

So konnte insbesondere die erhöhte Eigenkapitaleinwerbung beim ICD 9 zum Anstieg der Einnahmen beitragen, die auch künftig zu dauerhaft erhöhten Vergütungen führen werden.

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

## 2.3 Lage des Unternehmens

### 2.3.1 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im vierten vollen Geschäftsjahr nach Gründung Erträge aus der Verwaltung der Altfondsgesellschaften G.P.P. 1 bis G.P.P. 4 erhalten. Die verbesserte Erlössituation der Gesellschaft ist Ausdruck der insgesamt positiven Entwicklung der Ertragslage, welche durch die regelmäßige Verwaltungs- und Buchhaltungsvergütung für den ICD 7, ICD 8 und ICD 9 weiter gestärkt wurde. Zusätzlich konnten Erträge aus Ankaufsprüfungen für die beiden Fonds ICD 8 und ICD 9 erwirtschaftet werden. Insgesamt wurden Umsätze in mit dem Vorjahr vergleichbarer Höhe von EUR 16.276.886 (Vorjahr EUR 16.719.498) Erlöst.

Es konnten insgesamt Provisionserlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von EUR 3.796.621 (Vorjahr EUR 5.963.613) erwirtschaftet werden, von denen allein aus der Ankaufvergütung des ICD 9 Erträge in Höhe von EUR 1.617.400 (EUR 2.456.000) stammen. Das Vorjahr stellte hier mit besonders hohen Erträgen eine Ausnahme dar, mit dem einmaligen Ankauf eines großen deutschlandweiten Portfolios i.H.v. EUR 122,8 Mio.

Die geplante Platzierung des Eigenkapitals des ICD 9 konnte im Wirtschaftsjahr 2019 deutlich übertroffen werden. Hierfür wurde durch letztmaligen Beschluss vom 06. Dezember 2019 das Kommanditkapital in 2019 auf bis zu EUR 100 Mio. erhöht und zum 31. Dezember 2019 mit EUR 99,9 Mio. bilanziert.



Bei den Provisionserlösen aus Weiterbelastung i.H.v. EUR 12.381.159 (Vorjahr EUR 10.717.358) handelt es sich mit EUR 10.961.641 um Erlöse aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung, sowie mit EUR 1.419.518 überwiegend um Transaktionskosten.

Die Aufwendungen für Personal stellen nach den weiterbelasteten Aufwendungen den größten Aufwandsposten dar und betragen für Löhne und Gehälter EUR 1.028.665 (Vorjahr EUR 730.508) sowie EUR 183.393 (Vorjahr EUR 98.397) für Sozialaufwendungen. Dies ist begründet im Personalaufbau aufgrund des gesteigerten Wachstums der Gesellschaft.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.453.405 (EUR 3.011.008) ab.

### **2.3.2 Finanz- und Vermögenslage**

Die Gesellschaft hatte in 2019 drei AIF in der Verwaltung, die ein Bruttofondsvermögen (Summe aller Aktiva) von EUR 178.030.224 (Vorjahr EUR 141.637.449) aufweisen.

Die Gesellschaft verfügt über Eigenmittel in Höhe von EUR 2.203.405. Darin enthalten sind das gezeichnete Kapital (EUR 125.000) und eine Gewinnrücklage (EUR 250.000), die in vollem Umfang als liquide Mittel gehalten werden. Da die Gesellschaft zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von insgesamt EUR 2.545.575 (Festgeldkonto i.H.v EUR 750.000 sowie ein weiteres Bankkonto i.H.v EUR 1.795.575) verfügt, übersteigen die liquiden Mittel die Eigenmittel. Die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB sind erfüllt.

Finanzierungsbedarf bestand nicht, sämtliche Verpflichtungen waren stets aus Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt.

Die Verbindlichkeiten von insgesamt EUR 276.993 (Vorjahr EUR 3.701.928) bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 235.995 (Vorjahr EUR 3.679.055).

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

Rückstellungen wurden in Höhe von EUR 1.236.663 (Vorjahr EUR 851.885) gebildet. Diese betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen mit EUR 1.154.813 (Vorjahr EUR 797.735).

Die Vermögenslage der Gesellschaft war insbesondere durch die Forderungen an Kreditinstitute mit insgesamt EUR 2.545.575 (Vorjahr EUR 1.925.679) sowie durch die Forderungen an Kunden in Höhe von EUR 1.031.080 (Vorjahr EUR 5.593.902) geprägt.

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 2019 ein neuer AIF, der ICD 10 konzipiert, der im Januar 2020 in die Verwaltung zu den bereits bestehenden ICD 7, ICD 8 und ICD 9 übernommen wurde. Der Vertrieb des ICD 9 verlief erfolgreich und wurde im Dezember 2019, mit knapp EUR 100 Mio. geschlossen.

#### **2.3.3.2 Provisionserträge**

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Provisionserträge in Höhe von insgesamt EUR 16.177.780 (Vorjahr: EUR 16.680.972) und damit eine vergleichbare Größenordnung wie im Vorjahr aus.

Im Bereich der Provisionserträge hat die KVG im Geschäftsjahr 2019 Erlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von rund TEUR 3.797 (Vorjahr TEUR 5.964) im Wesentlichen aus Initial- sowie Ankaufvergütung und allgemeiner Verwaltungstätigkeit für die verwalteten AIFs erzielt.

Wesentliche Aufwendungen — abgesehen von weiterzubelastenden Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.381 (Vorjahr TEUR 10.717) - im Bereich der laufenden Verwaltung sind hauptsächlich die Personalkosten in Höhe von TEUR 1.212 (Vorjahr TEUR 830).

### **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, ICD 10) 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

Die Annahme im Lagebericht 2018, wonach ein gutes Jahresergebnis für 2019 erwartet wurde, welches unter dem des Vorjahres liegt, war zutreffend, wobei die internen Prognosen übertroffen wurden. Dabei haben die Erträge aus laufender Verwaltung und die Platzierung des ICD 9 zu dem positiven Ergebnis beigetragen. Durch die kurz nach Vertriebsende des ICD 9 begonnene Neuplatzierung des ICD 10 Anfang 2020 wurden die Weichen für zusätzliche Einnahmen 2020 in gestellt.

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Es besteht insbesondere kein Zweifel an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die verwalteten Immobilienfonds zum ganz überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investieren, und somit gegenwärtig kaum betroffen sind von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

Die Einschätzung basiert darauf, dass die Quote an gewerblichen Mietern von derzeit nur 10% als niedrig anzusehen ist, zumal der überwiegende Teil (Arztpraxen, Apotheken, kleine Ladenflächen) von den Einschränkungen nach derzeitigem Stand kaum betroffen ist. Eine vorsichtige Einschätzung von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien geht von unter 2% aus.

Lediglich 6 gewerbliche Mieter haben aufgrund Corona die Zahlungen aussetzen wollen, wofür bereits Stundungsvereinbarungen getroffen wurden, wonach bis zum 31. Juli 2020 bzw. spätestens 31. August 2020 die Mieten nachgezahlt werden sollen. Insgesamt liegen im April 46 Anfragen von Wohnraum-Mietern zu Mietstundungen vor, bei einem Gesamtbestand von ca. 3.360 Wohneinheiten über alle AIF und damit einer Quote von unter 1,4 %.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten wenig sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor der Corona-Krise weiter stagnieren werden, was durch ein aktives Mietmanagement aufgefangen werden kann. Damit werden nur geringe Auswirkungen auf das Geschäft der Fondsgesellschaften erwartet.

Aufgrund der Vielzahl bestehender Mietverhältnisse, die je Fonds zwischen ca. 1.000 bis 2.000 liegen, kommt dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wengleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehende Rezession verstärkt beobachtet werden.

Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird.

Nach der erfolgten Einstellung des Vertriebs des ICD 9 zum 16. Dezember 2019 bei einem eingeworbenen Kommanditkapital von rund EUR 100 Mio., folgte zum 27. Januar 2020 der Vertriebsstart des neuen AIF ICD 10, der bereits bis zum Ende des 1. Quartals 2020 auf eine Zeichnungssumme von über EUR 8 Mio. kommt. Derzeit geht die Geschäftsführung zwar von einem etwas schwächeren Platzierungsverlauf in 2020 aus. Dennoch wurde bis zum 30. April 2020 bereits Kommanditkapital in Höhe von ca. EUR 10,7 Mio. gezeichnet.

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 30 p.a. aus der laufenden Verwaltung des ICD 7 ist zu rechnen. Gegen Ende 2020 wird mit der Liquidierung des Fonds geplant.

Für den ICD 8 wird mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung von EUR 1,0 Mio. gerechnet.

Mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung des ICD 9 in Höhe von ca. TEUR 900 wird gerechnet. Weiterhin sind Transaktionsvergütungen in Höhe von ca. TEUR 500 Mio. einkalkuliert.

Beim ICD 10 wird derzeit mit Erträgen aus der Verwaltung von ca. TEUR 150 ausgegangen sowie Initialkosten in Höhe von TEUR 500 und Transaktionsvergütungen von ca. TEUR 200.

Nach dem Vertriebsende des ICD 9 wurde in 2020 ein reibungsloser Übergang in den neuen AIF ICD 10 vollzogen und damit die Möglichkeit genutzt, die Marktposition durch innovative und für den Anleger ertragreiche Produkte zu stärken und weiter auszubauen.

Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sollte bei geringer wirtschaftlicher Auswirkung der Pandemie auf die verwalteten AIF wieder ein vergleichbar gutes Jahresergebnis in 2020 erreicht werden, welches in entsprechender Höhe wie in 2019 erwartet 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.



Die zusätzlichen Risiken aufgrund des Lockdown und des wirtschaftlichen Herunterfahrens in Folge der Pandemie im Zuge mit dem am 27. März 2020 in Kraft getretenen Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage sowie die jeweilige Umsetzung in den Bundesländern werden derzeit folgendermaßen beurteilt:

Das zentrale Risiko der KVG ist unverändert der Ausfall von Vergütungsförderungen (Kontrahentenrisiko). 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.

Die Marktrisiken sind derzeit erhöht, was die Entwicklung des Mietmarktes sowie die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und das Veräußerungsrisiko betrifft. Bei einem nur kurzfristigen Rückgang der verfügbaren Haushaltseinkommen von Mietern durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit werden Mietausfälle weiterhin die Ausnahme darstellen. Zum derzeitigen Zeitpunkt scheint dies mit den angekündigten Lockerungen im öffentlichen Leben eine adäquate Annahme.

Bei der Wertentwicklung der Immobilien teilt die Geschäftsleitung aufgrund vielseitiger Informationen durch Marktteilnehmer und Gutachter nicht die derzeitigen Spekulationen in der Öffentlichkeit von pauschalen erheblichen Reduzierungen von Immobilienbewertungen. Die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind jedoch mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensivere Beobachtung der Marktentwicklung wird vorgenommen, um kurzfristig handlungsfähig zu bleiben.

Der Gefahr für die Gesellschaft, dass wesentliche Erlöse aus der Platzierung des ICD 9 erst später bzw. in geringerem Ausmaß hätten erzielt werden können, konnte durch die zügige Ausplatzierung des ICD 9 bis 16. Dezember 2019 begegnet werden. Aktuell wird keine erhöhte Gefahr durch eine mögliche Verzögerung im derzeitigen dynamischen Platzierungsverlauf des Fonds ICD 10 gesehen. Dies bleibt aber als ein wichtiges Risiko aufgrund der Corona-Krise unter engmaschiger Beobachtung.

Ein weiteres Risiko besteht im zukünftigen Neugeschäft mit geeigneten Immobilien. 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.

### **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 in ein spezielles Software-Modul für Risikomanagement überführt, um eine unternehmensweite edv-gestützte integrierte Sicht der risikorelevanten Prozesse darzustellen.

Die erneute Prüfung des Risikomanagementsystems durch die interne Revision wurde in 2019 im Zuge der Einführung und Testphase der neu eingeführten Software aiExpert auf 2020 verschoben. Die letzte Prüfung wurde ohne wesentliche Feststellungen abgeschlossen.

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 18. Mai 2020

*Gordon Grundier, Geschäftsführer*

*Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer*