



ALPHA ORDINATUM GmbH

Mannheim

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 12. Mai 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Barreserve | | |
| a) Kassenbestand | 146,77 | 237,43 |
| 2. Forderungen an Kreditinstitute | | |
| a) täglich fällig | 2.500.195,77 | 1.795.574,90 |
| b) andere Forderungen | 750.000,00 | 750.000,00 |
| | 3.250.195,77 | 2.545.574,90 |
| 3. Forderungen an Kunden | 1.348.677,44 | 1.031.079,59 |
| 4. Sachanlagen | 71.378,00 | 46.889,00 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 60.848,44 | 92.960,27 |
| 6. Rechnungsabgrenzungsposten | 316,62 | 316,62 |
| Summe der Aktiva | 4.731.563,04 | 3.717.057,81 |
| Verwaltetes Investmentvermögen | | |
| a) Nettoinventarwert | 209.737.844,02 | 164.813.405,04 |
| b) Anzahl Fonds | 4 | 3 |

Passivseite

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Sonstige Verbindlichkeiten | 717.182,16 | 276.990,10 |
| 2. Rückstellungen | | |
| a) Steuerrückstellungen | 1.027.217,00 | 1.154.812,55 |
| b) andere Rückstellungen | 77.726,00 | 81.850,00 |
| | 1.104.943,00 | 1.236.662,55 |
| 3. Eigenkapital | | |
| a) gezeichnetes Kapital | 125.000,00 | 125.000,00 |
| b) Kapitalrücklage | 0,00 | 0,00 |
| c) Gewinnrücklage | 250.000,00 | 250.000,00 |
| d) Bilanzgewinn | 2.534.437,88 | 1.828.405,16 |

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| | 2.909.437,88 | 2.203.405,16 |
| Summe der Passiva | 4.731.563,04 | 3.717.057,81 |

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Zinserträge | 9.714,30 | 6.247,94 |
| 2. Zinsaufwendungen | 0,00 | -9,14 |
| 3. Provisionserträge | 15.570.139,64 | 16.177.780,35 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 110.427,89 | 99.105,41 |
| 5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | |
| a) Personalaufwand | | |
| aa) Löhne und Gehälter | -1.175.316,87 | -1.028.665,24 |
| ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | | |
| darunter: | | |
| für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) | -176.969,71 | -183.392,61 |
| | -1.352.286,58 | -1.212.057,85 |
| b) andere Verwaltungsaufwendungen | -11.169.811,35 | -12.954.554,23 |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | -34.289,82 | -9.788,23 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -6.000,00 | 0,00 |
| 8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit | 3.127.894,08 | 2.106.724,25 |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -968.456,20 | -653.291,09 |
| 10. Sonstige Steuern | 0,00 | -28,00 |
| 11. Jahresüberschuss | 2.159.437,88 | 1.453.405,16 |
| 12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 375.000,00 | 375.000,00 |
| 13. Bilanzgewinn | 2.534.437,88 | 1.828.405,16 |

Anhang zum 31. Dezember 2020



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 ORDINATUM GmbH die §§ 340a bis 340o HGB. Daraus ableitend gilt die ALPHA ORDINATUM 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 2020 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 2020 betreffenden, noch die nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages berücksichtigt.

• C. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen gegen Kunden

Die Forderungen gegen Kunden in Höhe von EUR 1.348.677,44 (Vorjahr: EUR 1.031.079,59) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen vier alternative Investmentfonds und diverse Objektgesellschaften. Diese Forderungen haben ausschließlich maximale Restlaufzeiten von bis zu drei Monaten.

Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen vollständig aus den Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von EUR 71.378,00 (Vorjahr: EUR 46.889,00). Auf den Anlagenspiegel als Anlage wird verwiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 60.848,44 (Vorjahr: EUR 92.960,27) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Die Forderungen gegen Gesellschafter im Sinne des § 42 Abs. 3 GmbHG belaufen sich im Berichtsjahr auf EUR 6.593,75 (Vorjahr: EUR 0,00) und haben eine Restlaufzeit bis zu drei Monaten. Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen in Höhe von EUR 52.193,75 (Vorjahr: EUR 50.000,00) sind verzinslich und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.



Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 659.859,92 (Vorjahr: EUR 235.994,78). Übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 57.322,24 (Vorjahr: EUR 40.995,32) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Verbindlichkeit aus der noch abzugebenden Umsatzsteuererklärung für das Berichtsjahr in Höhe von EUR 12.041,00 sowie der Verbindlichkeit aus der Umsatzsteuererklärung aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 16.700,65. Daneben betrifft der Posten die Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von EUR 27.098,25 (Vorjahr: EUR 22.561,37) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 643,23).

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 1.104.943,00 (Vorjahr: EUR 1.236.662,55) beinhalten Steuerrückstellungen für die noch nicht veranlagten Steuern in Höhe von EUR 1.027.217,00 (Vorjahr: EUR 1.154.812,55). Die das Berichtsjahr betreffenden Steuerrückstellungen belaufen sich auf EUR 670.139,00, auf das Vorjahr entfallen EUR 357.078,00. Ferner sind sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 77.726,00 (Vorjahr: EUR 81.850,00) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| | EUR | EUR |
| Jahresabschlussstellung, Steuerliche Beratung | 17.850,00 | 8.000,00 |
| Jahresabschlussprüfung | 24.276,00 | 20.000,00 |
| Urlaubsrückstellungen | 26.600,00 | 27.200,00 |
| Abfindung Arbeitnehmer | 0,00 | 26.650,00 |
| Aufsichtsrat | 6.000,00 | 0,00 |
| Sonstige | 3.000,00 | 0,00 |

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 2.159.437,88 (Vorjahr: EUR 1.453.405,16).

Auf der Gesellschafterversammlung im Juni 2020 wurde beschlossen, vom Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 1.453.405,16 einen Betrag in Höhe von EUR 375.000,00 auf neue Rechnung vorzutragen und den Restbetrag an die Gesellschafter auszuschütten.

• 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 EUR 15.570.139,64 (Vorjahr: EUR 16.177.780,35) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Weiterbelastungen in Höhe von EUR 8.561.006,52 (Vorjahr: EUR 10.961.641,07), aus Provisionserlösen in Höhe von EUR 5.365.749,38 (Vorjahr: EUR 3.796.621,37) und Erlösen für Buchführung und Liquiditätsmanagement für Altfonds in Höhe von EUR 90.563,44 (Vorjahr: EUR 37.729,23) zusammen.

Die Erlöse aus Weiterbelastung enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Kapitalvermittlung, Ankaufsvergütung, Akquisition, technischer Due Diligence und Marketing.

In den Provisionserlösen in Höhe von EUR 5.365.749,38 sind keine Erlöse für Kapitalvermittlung enthalten.

Im Berichtsjahr lagen keine periodenfremde Erträge vor (Vorjahr EUR 9.688,26). Ebenso sind im Berichtsjahr keine periodenfremde Aufwendungen enthalten (Vorjahr: EUR 52.903,81).

Die an Dritte erbrachten Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 RechKredV betragen im Geschäftsjahr EUR 15.570.139,64 (Vorjahr: EUR 16.177.780,35).



• 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 24.276,00 (Vorjahr: EUR 20.000,00) und betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Darüber hinaus wurden durch den Abschlussprüfer weitere Beratungsleistungen in Höhe von EUR 35.071,00 abgerechnet.

• F. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2020

- Gordon Grundler, 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 2020

- Angelika Kunath, Vorsitzende, freiberufliche Beraterin und Juristin, Hamburg,
- 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 Perlitz 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 2020 fünfzehn Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit und drei Angestellte im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung.

Haftungsverhältnisse

Mit Vertrag vom 04. September 2020 mit der Heidelberger Volksbank wurde eine Kapitaldienstgarantie über 4,5 Mio. für Theta Omni Holding GmbH vereinbart. Eine Inanspruchnahme ist nach Einschätzung der Geschäftsführung ist äußerst unwahrscheinlich.

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



Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuell andauernden COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird.

Nach Einschätzung der Geschäftsleitung liegen bei den Objektgesellschaften keine Mietausfälle in nennenswerter Höhe vor sowie keine weiteren negativen Einflüsse auf die derzeitige und künftige Bewertung der Objektgesellschaften.

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

• I. Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft erwirtschaftet einen Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 2.159.437,88.

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses der ALPHA ORDINATUM GmbH vom 15. Februar 2021 wird auf den zu erwartenden Jahresüberschuss des Berichtsjahres ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 2.000.000,00 ausgeschüttet. Die Ausschüttung erfolgte am 26. Februar 2021. Der Restbetrag in Höhe von EUR 159.437,88 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Mannheim, den 19. März 2021

gez Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2020

ALPHA ORDINATUM GmbH

Mannheim

| | Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2020 | Zugänge Abgänge- | Umbuchungen |
|---------------------------------------|--|--|-------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| I. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| a) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 51.871,77 | 33.714,63 | |
| b) sonstige Sachanlagen | 9.553,94 | 25.064,19 | |
| Sachanlagen | 61.425,71 | 58.778,82 | |
| Anlagevermögen | 61.425,71 | 58.778,82 | |
| | 61.425,71 | 58.778,82 | |
| | kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 | Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 | |
| | | EUR | EUR |
| I. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |

| | kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 | Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | EUR | EUR |
| a) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 16.534,40 | 7.794,63 |
| b) sonstige Sachanlagen | 32.292,13 | 26.495,19 |
| Sachanlagen | 48.826,53 | 34.289,82 |
| Anlagevermögen | 48.826,53 | 34.289,82 |
| | 48.826,53 | 34.289,82 |
| | Buchwert 31.12.2020 | Buchwert 31.12.2019 |
| | EUR | EUR |
| I. Anlagevermögen | | |
| I. Sachanlagen | | |
| a) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 69.052,00 | 43.132,00 |
| b) sonstige Sachanlagen | 2.326,00 | 3.757,00 |
| Sachanlagen | 71.378,00 | 46.889,00 |
| Anlagevermögen | 71.378,00 | 46.889,00 |
| | 71.378,00 | 46.889,00 |

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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). Die KVG agiert als Gesellschaft eigenständig und ist voll umfänglich für die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen verantwortlich.

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 Ordinatum GmbH mit neuen Produkten den Erfolg der Unternehmensgruppe ausgebaut. Die KVG hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde am 8. November 2016 die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für geschlossene inländische Publikums-AIF gem. §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gem. §§ 285 ff. KAGB erhalten.

Die KVG ist für die Konzeption und Auflegung von AIF zuständig. Neben den operativen Bereichen Portfoliomangement mit Due Diligence Prüfungen im Ankauf sowie Rechnungswesen obliegt ihr zudem unter anderem das Compliance- und Risikomanagement.

Der AIF, ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 7), befand sich im Geschäftsjahr 2020 in der Verwaltung der KVG und endete gemäß Gesellschaftervertrag zum 31.12.2020. Die Investmentgesellschaft befindet sich in der Liquidationsphase und hat derzeit nur noch eine Immobilie im Bestand. Dem zum 31. Mai 2018 mit EUR 84.598.000 vollständig ausplatzierten ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 8), hat sich 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. Beide AIF teilen sich neben vielfältigen anderen Standorten ein großes deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio, wobei der ICD 8 während 2020 vollständig in der Betriebsphase war und der ICD 9 mit zwei großen Portfolios Ende 2020 bzw. Anfang 2021 fast vollständig ausinvestiert



werden konnte. Im Januar 2020 hat der Vertrieb eines neuen AIF begonnen, der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 10). Per Anfang Mai 2021 wurde ca. EUR 100 Mio Kommanditkapital gezeichnet und damit bereits das maximale Platzierungsvolumen erreicht. Zugleich war das Jahr 2020 erfolgreich geprägt von einer zügigen Investitionstätigkeit.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 14 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 Mitarbeiter in Teilzeit. Zum 31.12.2020 beschäftigte die KVG 20 Mitarbeiter - hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich ca. 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit beschäftigte.

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 der 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 2019/2020 ist im Frühjahr 2020 mit dem Coronavirus (SARS-CoV-2) ein neues Ereignis aufgetreten, das keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die AIF und damit auf die KVG hat, wovon auch weiterhin ausgegangen wird.

Als Hauptgrund dafür zu nennen ist die Anlagestrategie der AIF, die eine niedrige Quote an gewerblichen Mietern von derzeitig nur 10% über alle Investmentgesellschaften aufweist. Daher geht die Geschäftsleitung der AIF und der KVG nach vorsichtiger Einschätzung nur von möglichen Beeinträchtigungen durch Ausfall oder verzögerter Zahlung von Mieten im Segment Wohnimmobilien von unter 2% aus.

Die Auswirkungen dieser sogenannten Corona-Krise auf die konjunkturelle Lage Deutschlands und Europas sind jedoch noch nicht vollumfänglich absehbar.

Die konjunkturelle Lage in der Corona-Krise in Deutschland führte im Laufe des Jahres 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Destatis um -5,0 % (Vorjahr: 0,6 %) zum Vorjahr niedriger ausfiel und hat damit die vorherige zehnjährige Wachstumsphase beendet. Mit -5,0 % Wachstum lag das BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,6 %, allerdings noch über dem der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 mit -5,7%. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag laut Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) bei -7,5 %, deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von -4,2 %. Der Ausblick für 2021 wurde laut DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum in Deutschland (BIP) zum Jahresbeginn von 5,2 auf 3,5 % gesenkt.

In Deutschland lag im Jahr 2020 die Zahl der Baugenehmigungen mit 368.000 Wohnungen leicht über dem bereits sehr hohen Vorjahres-Niveau. Der Maximalwert genehmigter Wohnungen in einem Jahr lag seit der Jahrtausendwende bei 375.000 im Jahr 2016.

Die Preise für Wohnungen in mittleren Großstädten stiegen mit einem Plus von 10,2 % am stärksten laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln). Allein im 3. Quartal 2020 stiegen Preise für Wohnimmobilien um 7,8 % laut Statistischem Bundesamt.

Auch die Delle bei den Kaufpreisen, wie bspw. vom IW Köln vorhergesagt von bis zu -12% bei Wohnimmobilien blieb aus. Laut statistischem Bundesamt verteuerten sich die Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2020 um 7,8 % zum Vorjahresquartal.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2020 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt, das zeigt das weiterhin hohe Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt. Ob die hohe Nachfrage wie ursprünglich angenommen auch in 2021 mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2020 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 am Markt erwartet.

Immer noch sind Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum von großer Relevanz für Politik und privatwirtschaftliche Unternehmen, jedoch ist dies gegenwärtig wegen der noch andauernden COVID-19-Pandemie in der politischen Diskussion nachgelagert.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik der Notenbanken mit historisch niedrigen Zinsen für Immobiliendarlehen und geringen 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.

Die KVG berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch fortlaufend während der Investitionsphase von bestehenden Anlagen etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten stehen im Sinne der sog. Offenlegungsverordnung der EU vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Wesentlich für die Frage einer nachhaltigen Finanzierung sind hierbei die sogenannten „ESG“-Kriterien, mit denen sich Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) positionieren. Im Sinne der sog. Offenlegungsverordnung der EU handelt es sich bei den von der KVG verwalteten Investmentgesellschaften um sonstige Finanzprodukte, da die strikte Verfolgung der ESG-Kriterien nicht sichergestellt werden kann. Die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance- Aspekten notwendig sind, sind im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in der erforderlichen Qualität verfügbar. Die KVG wird interne Strategien entwickeln, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfassend zu berücksichtigen, was derzeit noch nicht in vollem Umfang erfolgt.

2.2 Geschäftsverlauf

Im regulierten Geschäftssegment wird das Neugeschäft durch die KVG durchgeführt.



Der erste AIF ICD 7 war ab 2019 in der Desinvestitionsphase und geht mit Ende des Geschäftsjahres 2020 in Liquidation. Die KVG hat ab Mitte des Jahres 2020 auf Vergütungen verzichtet.

Die ICD 8 und ICD 9 befinden sich weiterhin in der Betriebsphase. 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. Für den ICD 8 ist der Beginn der Desinvestition für 2021 bereits geplant.

Die im Januar 2020 begonnene Vertriebsphase des AIF ICD 10 endet voraussichtlich im Mai 2021, wobei das Kommanditkapital auf den maximal möglichen Betrag von EUR 100,0 Mio. erhöht wurde. Dieser wurde bereits erreicht.

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 2020 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 2019 bereits von einem guten Jahresergebnis für 2020 ausgegangen wurde.

Die direkten Erlöse für die KVG lagen deutlich über den Erwartungen des Vorjahres, bei EUR 5.365.749 (Vorjahr: EUR 3.796.621), die den AIF weiterbelasteten Provisionserlöse verringerten sich um ca. 18 % im Vergleich zum Vorjahr.

So konnte insbesondere die Verwaltung des ICD 9 zum Anstieg der Vergütungen beitragen, wie auch der vermehrte Ankauf größerer Immobilien-Portfolios, sowie die Tatsache, dass sich seit 2020 mit dem ICD 10 ein weiterer Fonds in der Verwaltung befindet.

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

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

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, ICD 9 und ICD 10 weiter gestärkt wurde. Zusätzlich konnten Erträge aus Ankaufsprüfungen für die beiden Fonds ICD 9 und ICD 10 erwirtschaftet werden. Insgesamt wurden Umsätze in mit dem Vorjahr vergleichbarer Höhe von EUR 15.570.140 (Vorjahr EUR 16.177.780) Erlöst.

Die Gesellschaft hat überdies im fünften vollen Geschäftsjahr nach Gründung Erträge aus der Verwaltung der Altfondsgesellschaften G.P.P 1 bis G.P.P 4 erhalten.

Es konnten insgesamt Provisionserlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von EUR 5.365.749 (Vorjahr EUR 3.796.621) erwirtschaftet werden.

Die geplante Platzierung des Eigenkapitals des ICD 10 konnte im Wirtschaftsjahr 2020 bereits deutlich übertroffen werden. Daher wurde durch Beschluss vom 29. Dezember 2020 das mögliche Kommanditkapital auf bis zu EUR 80 Mio. erhöht und zum 31. Dezember 2020 mit tatsächlich EUR 54,3 Mio. bilanziert.

Bei den Provisionserlösen aus Weiterbelastung i.H.v. EUR 10.204.390 (Vorjahr EUR 12.381.159) handelt es sich mit EUR 8.561.007 um Erlöse aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung, sowie mit EUR 1.643.384 überwiegend um Erlöse aus Transaktionskosten.

Die Aufwendungen für Personal stellen nach den weiterbelasteten Aufwendungen den größten Aufwandsposten dar und betragen für Löhne und Gehälter EUR 1.175.317 (Vorjahr EUR 1.028.665) sowie EUR 176.970 (Vorjahr EUR 183.393) für Sozialaufwendungen. Trotz des fortwährenden Wachstums der Gesellschaft und weiterem Personalaufbau konnten diese Kosten relativ konstant gehalten werden.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.159.438 (EUR 1.453.405) ab.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft hatte in 2020 vier AIF in der Verwaltung, die ein Bruttofondsvermögen (Summe aller Aktiva) von EUR 224.518.851 (Vorjahr EUR 178.030.224) aufweisen.

Die Gesellschaft verfügt über Eigenkapital in Höhe von EUR 2.909.438. Darin enthalten sind das gezeichnete Kapital (EUR 125.000) und eine Gewinnrücklage (EUR 250.000). Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von insgesamt EUR 3.250.196 (Festgeldkonto i.H.v. EUR 750.000 sowie ein weiteres Bankkonto i.H.v. EUR 2.500.196) und erfüllte zu jederzeit die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB.

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

Die Verbindlichkeiten von insgesamt EUR 717.182 (Vorjahr EUR 276.993) bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 659.860 (Vorjahr EUR 235.995).

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

Rückstellungen wurden in Höhe von EUR 1.104.943 (Vorjahr EUR 1.236.663) gebildet. Diese betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen mit EUR 1.027.217 (Vorjahr EUR 1.154.813).

Die Vermögenslage der Gesellschaft war insbesondere durch die Forderungen an Kreditinstitute mit insgesamt EUR 3.250.196 (Vorjahr EUR 2.545.575) sowie durch die Forderungen an Kunden in Höhe von EUR 1.348.677 (Vorjahr EUR 1.031.080) 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 der neue AIF ICD 10 im Januar 2020 in die Verwaltung zu den bereits bestehenden ICD 7, ICD 8 und ICD 9 übernommen. Der Vertrieb des ICD 10 verlief erfolgreich und hatte Ende Dezember 2020 ca. EUR 54,3 Mio. an Kommanditkapital eingeworben.

2.3.3.2 Provisionserträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Provisionserträge in Höhe von insgesamt EUR 15.570.140 (Vorjahr: EUR 16.177.780) und damit eine vergleichbare Größenordnung wie im Vorjahr aus.

Im Bereich der Provisionserträge hat die KVG im Geschäftsjahr 2020 Erlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von rund TEUR 5.366 (Vorjahr TEUR 3.797) im Wesentlichen aus Initial- sowie Ankaufsvergütung und allgemeiner Verwaltungstätigkeit für die verwalteten AIF erzielt.

Wesentliche Aufwendungen - abgesehen von weiter zu belastenden Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.204 (Vorjahr TEUR 12.381) - im Bereich der laufenden Verwaltung sind hauptsächlich die Personalkosten in Höhe von TEUR 1.352 (Vorjahr TEUR 1.212).

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 Initialvergütungen der KVG von den Platzierungsständen der AIF, hat die Geschäftsführung ein Monats-Controlling sowie eine kurzfristige rollierende Planung eingerichtet, so dass bei Nichterreichen der geplanten Platzierungsvolumina und damit bei Ausbleiben der Erlöse oder höherer als geplante Kosten, Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Weiterer Leistungsindikator bzw. weitere Steuerungsgröße der Geschäftsführung ist das verwaltete Bruttofondsvermögen bzw. das Kommanditkapital der AIF. Die laufende Geschäftsbesorgung der Gesellschaft ist an den Nettoinventarwert der AIFs (ICD 8, ICD 9, ICD 10) bzw. war an das Bruttofondsvermögen (ICD 7 bis Mitte 2020) 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 2019, wonach ein gutes Jahresergebnis für 2020 erwartet wurde, welches über dem des Vorjahres liegt, war zutreffend, wobei die internen Prognosen übertroffen wurden. Dabei haben die Erträge aus laufender Verwaltung des ICD 9 zu dem positiven Ergebnis beigetragen sowie die Neuplatzierung des ICD 10 ab Anfang 2020, welche voraussichtlich im Mai 2021 abgeschlossen sein wird und weitere Einnahmen in 2021 generiert.

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, der gegenwärtig kaum betroffen ist von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen. Allerdings sind beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

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

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 bei bis 2.500 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, wenngleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer zu befürchtenden bevorstehenden Rezession verstärkt beobachtet wurden.

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

Zum 27. Januar 2020 erfolgte der Vertriebsstart des neuen AIF ICD 10, der bereits bis Anfang Mai 2021 durch einen dynamischen Platzierungsverlauf auf eine maximale Zeichnungssumme von ca. EUR 100 Mio. kommt.

Im 2. Halbjahr 2021 ist der Vertriebsbeginn des neuen AIF ICD 11 geplant, der bereits zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde BaFin eingereicht wurde.

Mit dem ICD 7 ging mit Ablauf des 31. Dezember 2020 planmäßig zum ersten Mal ein AIF in die Liquidation.



Für den ICD 8 wird in 2021 mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung von EUR 1,1 Mio. gerechnet.

In 2021 wird mit laufenden Erträgen in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. aus der Verwaltung des ICD 9 gerechnet. Weiterhin sind Transaktionsvergütungen in Höhe von ca. TEUR 500 einkalkuliert.

Beim ICD 10 wird derzeit von Erträgen aus der Verwaltung von ca. TEUR 800 ausgegangen sowie Initialkosten in Höhe von ca. TEUR 900 und Transaktionsvergütungen von ca. EUR 2,0 Mio.

Nach dem absehbaren Vertriebsende des ICD 10 im Mai 2021 wird durch die Geschäftsleitung mit einem reibungslosen Übergang in den Start des neuen AIF ICD 11 gerechnet und damit mit der Möglichkeit, die Marktposition der Gesellschaft durch innovative und für den Anleger ertragreiche Produkte zu stärken und weiter auszubauen.

Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sollte bei weiterhin geringer negativer wirtschaftlicher Auswirkung der Pandemie auf die verwalteten AIF wieder ein vergleichbar gutes Jahresergebnis in 2021 erreicht werden.

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 Lockdowns und des wirtschaftlichen Herunterfahrens in Folge der Corona-Pandemie und 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 Vergütungsforderungen (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 und zu erwartenden Lockerungen insbesondere durch ein Fortschreiten der deutschlandweiten Impfkampagne 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 Teilen der Öffentlichkeit, wonach mit erheblichen pauschalen Reduzierungen von Immobilienbewertungen zu rechnen sei. Die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind jedoch mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensivere Beobachtung der Marktentwicklung wird durch die Gesellschaft vorgenommen, um kurzfristig handlungsfähig zu bleiben.

Der Gefahr für die Gesellschaft, dass wesentliche Erlöse aus der Platzierung des ICD 10 erst später bzw. in geringerem Ausmaß erzielt werden könnten, konnte durch die dynamische Platzierung des AIF begegnet werden, die voraussichtlich im Mai 2021 abgeschlossen wird. Aktuell wird keine erhöhte Gefahr durch eine mögliche Verzögerung des für das 2. Halbjahr 2021 geplanten Beginns der Platzierung des Fonds ICD 11 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 durch den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft auch deutlich mehr Angebote für Ankaufsobjekte eingehen bzw. in größerem Investitionsvolumen als umfangreiche Portfolios. Aufgrund dieser Erfahrungen wird derzeit nicht mit einer noch schwierigeren Situation für den Ankauf gerechnet. Der Ankauf war bisher schon eine große Herausforderung und bleibt es auch weiterhin.

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 Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision ist in 2020 erfolgt und 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.

Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen dabei keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil eines Alternativen Investmentfonds bei.

Vor diesem Hintergrund ist die angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie im Risikomanagement verankert. Ziel ist es, das Eintreten dieser Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die betroffenen Vermögensgegenstände zu minimieren. Hierbei stehen wir in einem laufenden Prozess der in regelmäßigen Abständen zu einer Überprüfung der Angemessenheit und weiteren Ausbildung der Methoden und Verfahren zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken führt.

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

Mannheim, den 05. Mai 2021

gez. Gordon Grundler, Geschäftsführer

gez. Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 20. Mai 2021 festgestellt.