



## ALPHA ORDINATUM GmbH

### Mannheim

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Alpha Ordinatium GmbH, Mannheim

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Alpha Ordinatium GmbH, Mannheim, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2022

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

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

**Aktivseite**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	428,70	146,77
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.773.219,45	2.500.195,77
b) andere Forderungen	835.000,00	750.000,00
	3.608.219,45	3.250.195,77
3. Forderungen an Kunden	3.872.037,14	1.348.677,44
4. Sachanlagen	69.415,00	71.378,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	33.475,84	60.848,44
6. Rechnungsabgrenzungsposten	19.307,25	316,62
Summe der Aktiva	7.602.883,38	4.731.563,04
Verwaltetes Investmentvermögen		
a) Nettoinventarwert	276.626.117,36	209.737.844,02
b) Anzahl Fonds	5	4

**Passivseite**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige Verbindlichkeiten	1.629.363,65	717.182,16
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	1.667.237,00	1.027.217,00
b) andere Rückstellungen	74.410,00	77.726,00
	1.741.647,00	1.104.943,00
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	3.856.872,73	2.534.437,88
	4.231.872,73	2.909.437,88
Summe der Passiva	7.602.883,38	4.731.563,04

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Zinserträge	6.858,55	9.714,30
2. Zinsaufwendungen	0,00	0,00
3. Provisionserträge	22.154.127,82	15.570.139,64
4. Sonstige betriebliche Erträge	133.711,04	110.427,89
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-1.433.086,32	-1.175.316,87
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
darunter:		
für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	-217.821,63	-176.969,71
	-1.650.907,95	-1.352.286,58
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-14.132.209,46	-11.169.811,35
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-18.234,51	-34.289,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.000,00	-6.000,00
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	6.489.345,49	3.127.894,08
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.007.472,76	-968.456,20
10. Sonstige Steuern	0,00	0,00
11. Jahresüberschuss	4.481.872,73	2.159.437,88
12. Gewinnvortrag		
aus dem Vorjahr	375.000,00	375.000,00
13. Entnahme aus Gewinnrücklagen		
a) aus anderen Gewinnrücklagen	1.000.000,00	0,00
14. Bilanzgewinn	3.856.872,73	2.534.437,88

### Anhang zum 31. Dezember 2021

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 340e 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 2021 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 2020 und 2021 betreffenden, noch 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 an Kreditinstitute

Die unter 2. a) ausgewiesenen Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 2.773.219,45 (Vorjahr: EUR 2.500.195,77) sind täglich fällig.

Die unter 2. b) ausgewiesenen Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 835.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00) haben ausschließlich maximale Restlaufzeiten von bis zu drei Monaten.

### Forderungen gegen Kunden

Die Forderungen gegen Kunden in Höhe von EUR 3.872.037,14 (Vorjahr: EUR 1.348.677,44) 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 69.415,00 (Vorjahr: EUR 71.378,00). Auf den Anlagenspiegel als Anlage wird verwiesen.

### Sonstige Vermögensgegenstände



Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 33.475,84 (Vorjahr: EUR 60.848,44) enthalten 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 6.593,75). Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen -in Höhe von EUR 29.182,44 (Vorjahr: EUR 52.193,75) 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 in Höhe von EUR 1.629.363,65 (Vorjahr: EUR 717.182,16) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.580.550,06 (Vorjahr: EUR 659.859,92). Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 48.813,59 (Vorjahr: EUR 57.322,24) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Verbindlichkeit aus der noch abzugebenden Umsatzsteuererklärung für das Berichtsjahr in Höhe von EUR 6.044,32 sowie der Verbindlichkeit aus der Umsatzsteuererklärung aus den Vorjahren in Höhe von EUR 12.041,00. Daneben sind in dem Posten die Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von EUR 31.596,00 (Vorjahr: EUR 27.098,25) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 607,99 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten.

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 1.741.647,00 (Vorjahr: EUR 1.104.943,00) beinhalten Steuerrückstellungen für die noch nicht veranlagten Steuern in Höhe von EUR 1.667.237,00 (Vorjahr: EUR 1.027.217,00). Die das Berichtsjahr betreffenden Steuerrückstellungen belaufen sich auf EUR 1.354.181,73, auf das Vorjahr entfallen EUR 313.055,27. Ferner sind sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 74.410,00 (Vorjahr: EUR 77.726,00) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	EUR	EUR
Jahresabschlussstellung, Steuerliche Beratung	10.420,00	17.850,00
Jahresabschlussprüfung	27.970,00	24.276,00
Urlaubsrückstellungen	28.650,00	26.600,00
Aufsichtsrat	0,00	6.000,00
Sonstige	7.370,00	3.000,00

### 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 4.481.872,73 (Vorjahr: EUR 2.159.437,88).

Auf Basis der Gesellschafterbeschlüsse vom 15. Februar 2021 und vom 21. Mai 2021 wurde beschlossen, vom Bilanzgewinn 2020 in Höhe von EUR 2.534.437,88 - bestehend aus Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 2.159.437,88 und Gewinnvortrag in Höhe von EUR 375.000,00 - einen Betrag in Höhe von EUR 2.159.437,88 an die Gesellschafter auszuschütten. Der Gewinnvortrag in Höhe von EUR 375.000,00 bleibt bestehen.

## • 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 22.287.838,86 (Vorjahr: EUR 15.680.567,53) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Weiterbelastungen in Höhe von EUR 12.978.152,41 (Vorjahr: EUR 10.204.390,26), aus Provisionserlösen in Höhe von EUR 9.175.975,41 (Vorjahr: EUR 5.365.749,38) und Erlösen für Buchführung und Liquiditätsmanagement für Altfonds in Höhe von EUR 101.543,91 (Vorjahr: EUR 90.563,44) zusammen.

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



In den Provisionserlösen in Höhe von EUR 9.175.975,41 sind keine Erlöse für Kapitalvermittlung enthalten.

Im Berichtsjahr lagen keine periodenfremde Erträge vor (Vorjahr: EUR 0,00).

Im Berichtsjahr sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 37.793,44 enthalten (Vorjahr: EUR 0,00).

Die an Dritte erbrachten Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 Rech-KredV betragen im Geschäftsjahr EUR 22.154.127,82 (Vorjahr: EUR 15.570.139,64).

## • 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 27.970,00 (Vorjahr: EUR 24.276,00) und betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Darüber hinaus wurden durch den Abschlussprüfer weitere Beratungsleistungen in Höhe von EUR 12.474,80 (Vorjahr: EUR 35.071,00) erbracht.

## • F. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

### Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2021

- 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 2021

- 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 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

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 20 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die KVG 21 Mitarbeiter - hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich ca. 17 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung beschäftigte.

### Haftungsverhältnisse

Mit Vertrag vom 04. September 2020 mit der Heidelberger Volksbank wurde eine Kapitaldienstgarantie über EUR 4,5 Mio. für Theta Omni Holding GmbH vereinbart. Eine Inanspruchnahme ist nach Einschätzung der Geschäftsführung 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 Corona-Virus (SARS-CoV-2) und durch weitere Varianten ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird.

Ferner geht die Geschäftsführung davon aus, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit nach dem Abschlussstichtag haben 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 2021 in Höhe von EUR 4.481.872,73.

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses der ALPHA ORDINATUM GmbH vom 14. Juni 2021 wurde auf den zu erwartenden Jahresüberschuss des Berichtsjahres ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 1.000.000,00 ausgeschüttet. Die Ausschüttung erfolgte am 22. Juni 2021. Der Restbetrag in Höhe von EUR 3.481.872,73 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Mannheim, den 21. April 2022

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

**Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2021**

**ALPHA ORDINATUM GmbH**

**Mannheim**

	Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2021 EUR
I. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen	120.204,53	16.271,51	0,00	136.476,04
Sachanlagen	120.204,53	16.271,51	0,00	136.476,04



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
I. Anlagevermögen			
1. Sachanlagen	48.826,53	18.234,51	67.061,04
Sachanlagen	48.826,53	18.234,51	67.061,04
		Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
		EUR	EUR
I. Anlagevermögen			
1. Sachanlagen		69.415,00	71.378,00
Sachanlagen		69.415,00	71.378,00

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### 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 Portfoliomanagement mit Due Diligence Prüfungen im Ankauf sowie Rechnungswesen obliegt ihr zudem unter anderem das Compliance- und Risikomanagement.

Insgesamt befinden sich derzeit 5 Publikums-AIF in der Verwaltung der KVG. Der erste von der KVG verwaltete AIF, ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. (ICD 7), befindet sich seit dem 01. Januar 2021 in Liquidation und während der Liquidationsphase in Verwaltung der KVG. Die letzte Immobilie im Bestand wurde im aktuellen Geschäftsjahr veräußert. Dem zum 31. Mai 2018 i.H.v. 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 mit eingeworbenem Eigenkapital i.H.v. EUR 99.981.000. Beide AIF teilen sich neben vielfältigen anderen Standorten ein großes deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio, wobei der ICD 8 während 2020 und 2021 vollständig in der Betriebsphase war und der ICD 9 mit zwei großen Portfolios Ende 2020 bzw. Anfang 2021 fast vollständig ausinvestiert werden konnte. Zum 31. Mai 2021 wurde das maximale Platzierungsvolumen des AIF ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 10) mit EUR 99.991.000 vollständig erreicht. Mit den letzten Ankäufen im 1. Quartal 2022 ist die Investmentgesellschaft vollständig investiert.

Im Juli 2021 hat der Vertrieb des fünften AIF, dem ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 11), begonnen.

Das Jahr 2021 war erfolgreich geprägt von einer zügigen Investitionstätigkeit. So wurde ein erster Kaufvertrag für den ICD 11 durch die Investmentgesellschaft bereits im Dezember 2021 mit einem großen Portfolio an unterschiedlichen Standorten in mehreren deutschen Bundesländern abgeschlossen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 20 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 17 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die KVG 21 Mitarbeiter - hiervon 18 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich ca. 17 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit sowie 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung 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 sowie für die Auflegung neuer Produkte die Erlaubnis der BaFin. Hierbei sind immer wieder Veränderungen der Verwaltungspraxis festzustellen, die zu zeitlichen Verzögerungen bei der Auflegung führen können.

Der Investitionsbedarf von Anlegern in Sachwerte ist nach wie vor vorhanden. Durch die Regulierung findet in der Wahrnehmung der Anleger zunehmend eine Angleichung zwischen offenen und geschlossenen AIF statt, wodurch die geschlossenen Produkte zunehmend profitieren konnten.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie in den Vorjahren ist Wohneigentum stark nachgefragt. In Ballungsgebieten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen sowie deren Einzugsgebieten mussten Investoren mit weiter steigenden Kaufpreisen rechnen. Der Immobilienmarkt zeigte sich demnach im Jahr 2021 krisenresistent. Die Geschäftsführung sieht auch für das Jahr 2022 insgesamt eine positive Entwicklung, wobei insbesondere der Ukraine-Krieg, das veränderte Zinsniveau und neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft haben können.

Die konjunkturelle Lage während der COVID-19-Pandemie in Deutschland führte im Laufe des Berichtsjahres nach Angaben des Statistischen Bundesamts dazu, dass das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 2,9 % verzeichnete und somit wieder höher ausfiel als im Vorjahr. Mit 2,9 % lag das Wachstum des BIP deutlich über dem Vorjahreswert von -4,6 %.

Das ifo Institut München ging zuletzt im März für Deutschland noch von einem BIP von 3,1 % aus.

Der Sachverständigenrat prognostiziert in seiner aktualisierten Konjunkturprognose für 2022 und 2023 vom 30. März 2022 nach einem starken Jahr 2021 mit 5,3 % im Euro-Raum für die Jahre 2022 und 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von jeweils 2,9 %. Für die Prognose unterstellt der Sachverständigenrat, dass die Energiepreise im Prognosezeitraum erhöht bleiben, es jedoch nicht zu einem Stopp russischer Energielieferungen kommt. Das deutsche BIP dürfte im Jahr 2022 um 1,8 % und im Jahr 2023 um 3,6 % zulegen. Der Sachverständigenrat erwartet für den Euro-Raum Inflationsraten von 6,2 % und 2,9 % (HVPI) in den Jahren 2022 und 2023 und von 6,1 % und 3,4 % (VPI) für Deutschland. Die große Abhängigkeit von russischen Energielieferungen birgt das erhebliche Risiko einer geringeren Wirtschaftsleistung bis hin zu einer Rezession bei gleichzeitig deutlich höheren Inflationsraten.

Bei Betrachtung des Wohnungsmarkts ergibt sich ein differenziertes Bild. In Deutschland lag im Jahr 2021 die Zahl der Baugenehmigungen bei 380.914 Wohnungen und stellt damit eine Zunahme von 3,3 % gegenüber dem Vorjahres-Niveau dar. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es zuletzt nur 1999 mit 437.084.

Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft (ZIA) ist zu entnehmen, dass die Mieten für Wohnungen auch im Jahr 2021 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 8,46 Euro/m<sup>2</sup> / Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit 3,7 % ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (3,1). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2021 weiter gestiegen. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3 % auf 3.140 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2 %. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreisyklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise damit um 146 % erhöht. In Ostdeutschland sind sie stärker gestiegen als in Westdeutschland. Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Gegenüber dem unteren Wendepunkt im letzten Zyklus im Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbau fast verdoppelt.

Auch der bulwiengesa-Immobilienindex verzeichnet für 2021 im Gesamtindex (segmentübergreifend): 4,6 % (2020: 3,8 %) und im Teilindex Wohnen: 5,7 % (2020: 5,2 %) sowie einen in flächendeckenden Anstieg aller Städtetypen. Die deutschen A- und C-Städte erreichen im Gesamtindex mit 4,9 % die höchsten Steigerungsraten und behaupten ebenso die Führungsposition im Gesamtindex seit 1990. In den B- und D-Standorten verläuft das Wachstum auf hohem Niveau mit 4,4 % bzw. 4,1 % nahezu einheitlich. Mit 169,5 Punkten ist der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.

Am 24.02.2022 begann der Angriff Russlands auf die Ukraine mit dramatischen Einschnitten auf der Angebotsseite von Öl, Gas, Kohle und weiteren Rohstoffen, was zu stark steigenden Preisen dieser führte. Die Geschäftsführung rechnet deswegen mit steigenden Betriebskosten auf Ebene der Mieter. Auf der anderen Seite ist die Politik bemüht, diese Kostensteigerungen sozialverträglich zu gestalten, weswegen die Geschäftsführung gegenwärtig nicht davon ausgeht, dass die Entwicklung auf die Investmentgesellschaft wirtschaftlich einen negativen Einfluss hat.

Auf Grund der steigenden Rohstoffpreise und dem Angebotsdefizit beispielsweise bei Computerchips und Agrarprodukten stieg die Inflation in Deutschland jeweils gemessen als Veränderung zum Vorjahresmonat im Januar 2022 um 4,9 %, im Februar 2022 um 5,1 % und im März sogar um 7,3 % laut Statistischem Bundesamt.

Es ist davon auszugehen, dass die EZB der steigenden Inflation in Deutschland und Europa ebenfalls mit Zinsanhebungen begegnen wird. Die SWAP-Sätze im mittel- und langfristigen Kaufzeitenbereich sind im 1. Quartal 2022 schon deutlich gestiegen.

Weiter steigende Zinssätze können es für Käufer erschweren Immobilienfinanzierungen im gewünschten Umfang zu erhalten. Unter Umständen werden dadurch geplante Verkaufsprozesse in die Länge gezogen, oder Verkäufe kommen im geplanten Umfang nicht zum Tragen.

Auf Grund der im 1. Quartal 2022 sehr stark angestiegenen Zinsen für Immobilienfinanzierungen ist mit Zinssätzen von Darlehen im mittelfristigen Laufzeitenbereich von bis zu 3,00 % zu rechnen. Die Fondsgeschäftsführung ist bestrebt durch Laufzeitenstrukturierung der Zinsbindungsfristen, dem Zinsanstieg zumindest teilweise entgegenzuwirken.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die steigenden Zinssätze unter Umständen zu sinkenden Verkaufspreisen oder zumindest zu Verzögerungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen führen.



Den steigenden Zinsen wirkt aus Sicht der Geschäftsleitung die höhere Inflation, die sich in teils deutlich erhöhten Baupreisen widerspiegelt, entgegen. Eine Immobilie stellt als Sachwert langfristig einen guten Inflationsschutz für Investoren dar. Die aufgenommenen Darlehen werden real weniger wert und innerhalb einer Lohn-Preis-Spirale werden sich die Mieten aller Voraussicht mindestens im Rahmen der Inflation nach oben hin anpassen. Steigende Mieten führen, auch bei leicht zurückgehenden An- bzw. Verkaufsfaktoren, in der Summe für nominal weiter steigende Kaufpreise.

Im April 2022 hat sich die neue Bundesregierung dafür entschieden, zur Nachhaltigkeit bei der CO<sub>2</sub>-Einsparung die Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Je nach Energiebilanz des Gebäudes müssen Vermieter in einem Stufenmodell anteilig mehr an der CO<sub>2</sub>-Abgabe bezahlen. Das neue Modell soll nach aktuellem Sachstand zum 01. Januar 2023 eingeführt werden.

Negative und belastende Faktoren sind wie oben beschrieben ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese, wenn nicht energetisch saniert, diese im Verkaufsfall einen deutlich geringeren Preis als ein vollständig gedämmtes Objekt erzielen werden. Die KVG beobachtet die Umsetzung gegenwärtig und geht derzeit davon aus, dass die einzelnen AIF wirtschaftlich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die aktuelle COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde und auch das Jahr 2021 wie zuvor 2020 prägte, hatte keine wesentlichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die AIF und damit auf die KVG, wovon auch weiterhin ausgegangen wird.

Als Hauptgrund dafür zu nennen, ist die Anlagestrategie der AIF, die eine niedrige Quote an gewerblichen Mietern über alle Investmentgesellschaften aufweist. Ein erhöhter Ausfall an Mieten war bei den Wohnungsmietern nicht zu verzeichnen. Betroffene Stundungsvereinbarungen wurden zwischenzeitlich erfüllt.

In 2021 standen die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen durch die COVID-19-Pandemie und den Ukraine-Krieg bestimmten Gesamtsituation ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch weiterhin eine wichtige politische Diskussion. Vor allem im Hinblick auf die Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin eine wichtige Thematik darstellen wird.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2021 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 auch in 2022 mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2021 anhalten wird, ist vor allem aufgrund der aktuellen Entwicklungen 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. Andererseits wären Zentralbanken gezwungen, einem zunehmend starken Anstieg der Inflation mit einer strafferen Geldpolitik zu entgegenen. Dabei wäre mit Korrekturen bei Vermögenspreisen bei Wertpapieren und im Immobiliensektor zu rechnen.

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. Für die Erhebung relevanter Informationen, die zur Feststellung, Gewichtung und Überwachung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten notwendig sind, hat die KVG interne Strategien entwickelt, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren risikoorientiert zu berücksichtigen, was derzeit bei Ankaufsprüfung und fortlaufend im Risikomanagement umgesetzt wird.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Im regulierten Geschäftssegment wird das Neugeschäft durch die KVG durchgeführt.

Der erste AIF ICD 7 befindet sich seit dem 01.01.2021 in Liquidation.

Der ICD 8 und ICD 9 befinden sich weiterhin in der Betriebsphase. Der ICD 8 ist ohne die Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Die Verkäufe der Immobilien befinden sich in Planung.

Die im Januar 2020 begonnene Vertriebsphase des AIF ICD 10 endete planmäßig im Mai 2021, wobei das Kommanditkapital den maximal möglichen Betrag von ca. EUR 100 Mio. erreichte.

Abgelöst durch den ICD 11 im Juli 2021 konnten weiterhin in überdurchschnittlichem Maß erfolgreich Beteiligungen am Markt platziert werden, mit einem Zeichnungsstand im April 2022 von über EUR 60 Mio, womit die Marktführerschaft in 2021 im Neugeschäft bei Publikumsfonds in Wohnimmobilien erreicht wurde.

Außerdem hat die KVG die Buchhaltung von vier Bestandsfonds, dem G.P.P. 1 bis G.P.P. 4, sowie deren Komplementärgesellschaften und weitere Gesellschaften der PV-Gruppe 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 deutlich besser als erwartet ausgefallen, wobei im Lagebericht 2020 bereits von einem hohen Jahresüberschuss in 2021 ausgegangen wurde.

Die direkten Erlöse für die KVG lagen mit EUR 9.175.975 (Vorjahr: EUR 5.365.749), über den Erwartungen des Vorjahres. Auch die den AIF weiterbelasteten Provisionserlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um ca. 27 % deutlich gesteigert werden. Den weiterbelasteten Provisionserlösen stehen entsprechende Aufwendungen gegenüber.

So konnte insbesondere die Verwaltung des ICD 9 und ICD 10 zum Anstieg der Vergütungen beitragen, wie auch der vermehrte Ankauf größerer Immobilien-Portfolios, sowie die Tatsache, dass sich seit Juli 2021 mit dem ICD 11 ein weiterer Fonds in der Verwaltung befindet.



Der Geschäftsverlauf wird unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation als sehr positiv und mit einem positiven Ausblick 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 8, ICD 9, ICD 10 und ICD 11 weiter gestärkt wurde. Zusätzlich konnten Erträge aus Ankaufsprüfungen für die beiden Fonds ICD 9 und ICD 10 erwirtschaftet werden. Insgesamt wurden um ca. 42 % höhere Umsätze im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 22.154.128 (Vorjahr: EUR 15.570.140) erzielt.

Die Gesellschaft hat überdies im fünften vollen Geschäftsjahr nach Gründung Erträge i.H.v. ca. TEUR 79 aus der Verwaltung der Altfondsgesellschaften G.P.P 1 bis G.P.P 4 sowie weiterer Gesellschaften der PV-Gruppe erhalten.

Es konnten insgesamt Provisionserlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von EUR 9.175.975 (Vorjahr: EUR 5.365.749) erwirtschaftet werden.

Der ICD 10 wurde bereits zum 31. Mai 2021 erfolgreich ausplatziert mit ca. EUR 100 Mio.

Die geplante Platzierung des Eigenkapitals des ICD 11 konnte im Wirtschaftsjahr 2021 bereits deutlich übertroffen werden. Daher wurde durch Beschluss vom 13. Dezember 2021 das mögliche Kommanditkapital auf bis zu EUR 75 Mio. erhöht und zum 31. Dezember 2021 mit tatsächlich EUR 37,75 Mio. bilanziert.

Bei den Provisionserlösen aus Weiterbelastung i.H.v. EUR 12.978.152 (Vorjahr: EUR 10.204.390) handelt es sich mit EUR 11.763.983 um Erlöse aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung (hiervon EUR 160.000 Platzierungsgarantie) sowie mit EUR 1.214.170 überwiegend um Erlöse aus Transaktionskosten.

Die Personalaufwendungen stellen nach den weiterbelasteten Aufwendungen den größten Aufwandsposten dar und betragen für Löhne und Gehälter EUR 1.433.086 (Vorjahr: EUR 1.175.317) sowie EUR 217.822 (Vorjahr: EUR 176.970) für Sozialaufwendungen. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist unter anderem auf den Personalaufbau zurückzuführen und spiegelt das kontinuierliche Wachstum der Gesellschaft wider..

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2021 mit einem gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.481.873 (Vorjahr: EUR 2.159.438) sehr positiv ab.

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

Die Gesellschaft hatte in 2021 fünf AIF in der Verwaltung, die ein Bruttofondsvermögen (Summe aller Aktiva) von ca. EUR 277 Mio. (Vorjahr: vier AIF mit ca. EUR 225 Mio.) aufweisen.

Die Gesellschaft verfügt über Eigenkapital in Höhe von EUR 4.231.873. 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 3.608.219 (Festgeldkonto i.H.v. EUR 835.000 sowie ein weiteres Bankkonto i.H.v. EUR 2.773.219) 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 1.629.364 (Vorjahr: EUR 717.182) bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.580.550 (Vorjahr EUR 659.860). Insgesamt liegen die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten unter drei Monaten. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro.

Rückstellungen wurden in Höhe von EUR 1.741.647 (Vorjahr: EUR 1.104.943) gebildet. Diese betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen mit EUR 1.667.237 (Vorjahr: EUR 1.027.217).

Die Vermögenslage der Gesellschaft war insbesondere durch die Forderungen an Kreditinstitute mit insgesamt EUR 3.608.219 (Vorjahr: EUR 3.250.196) sowie durch die Forderungen an Kunden in Höhe von EUR 3.872.037 (Vorjahr EUR 1.348.677) 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 11 im Juli 2021 in die Verwaltung zu den bereits bestehenden ICD 7, ICD 8, ICD 9 und ICD 10 übernommen. Der Vertrieb des ICD 11 verlief erfolgreich und hatte Ende Dezember 2021 ca. EUR 37,75 Mio. an Kommanditkapital eingeworben.

#### **2.3.3.2 Provisionserträge**

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Provisionserträge in Höhe von insgesamt EUR 22.154.128 (Vorjahr: EUR 15.570.140) und liegt damit um ca. 42 % deutlich höher als im Vorjahr.

Im Bereich der Provisionserträge hat die KVG im Geschäftsjahr 2021 Erlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von rund TEUR 9.176 (Vorjahr TEUR 5.366) zu etwa 2/3 aus Initial- sowie Ankaufvergütung und allgemeiner Verwaltungstätigkeit für die verwalteten AIF erzielt.



Wesentliche Aufwendungen - abgesehen von weiter zu belastenden Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.978 (Vorjahr TEUR 10.204) - im Bereich der laufenden Verwaltung sind hauptsächlich die Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.651 (Vorjahr TEUR 1.352).

## **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 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 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 AIF (ICD 8, ICD 9, ICD 10 und ICD 11) 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 2020, wonach ein hoher Jahresüberschuss in 2021 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 Ausplatzierung des ICD 10 mit dicht gefolger Neuplatzierung des ICD 11 zur Jahresmitte 2021. Diese wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2022/2023 abgeschlossen und weitere Einnahmen in 2022 generieren.

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise, welche durch den Coronavirus (SARS-CoV-2) beginnend im Geschäftsjahr 2020 ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme weiterhin davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft 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.

Die Fondsgeschäftsführung geht, was die Pandemie betrifft, von einer weiter fortschreitenden Normalisierung des öffentlichen Lebens aus.

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 auch im Geschäftsjahr 2021 bei einer zu befürchtenden bevorstehenden Rezession verstärkt im Markt beobachtet wurden.

Negative und belastende Faktoren sind ein steigendes Zinsniveau und anziehende Rohstoffpreise, welche das Bauen und Wohnen weiter verteuern werden. Auch kann es bei Gebäuden mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß künftig möglich sein, dass diese aufgrund fehlender energetischer Maßnahmen im Verkaufsfall einen deutlich niedrigen Marktpreis erzielen. Diese Tendenzen werden jedoch im Rahmen der jährlichen Bewertungen berücksichtigt.

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.

Im Juli 2021 erfolgte der Vertriebsbeginn des neuen AIF ICD 11 wie bereits im Vorjahr geplant.

Aktuell wird mit dem ICD 12 ein neuer AIF zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde BaFin eingereicht. Vertriebsstart soll noch in 2022 erfolgen.

Der Vertrieb des AIF ICD 10 konnte bereits zum 31. Mai 2021 durch einen dynamischen Platzierungsverlauf mit einer maximale Zeichnungssumme von ca. EUR 100 Mio. abgeschlossen werden.

Mit dem ICD 7 ging mit Ablauf des 31. Dezember 2020 planmäßig zum ersten Mal ein AIF in die Liquidation. Im Berichtsjahr wurde die letzte Immobilie des ICD 7 veräußert.

Für den ICD 8 wird in 2022 mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung von TEUR 800 gerechnet.

In 2022 wird mit laufenden Erträgen in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. aus der Verwaltung des ICD 9 gerechnet.

Beim ICD 10 wird derzeit von Erträgen aus der Verwaltung von ca. EUR 1,0 Mio. sowie Transaktionsvergütungen von ca. TEUR 500 ausgegangen.

Erträge beim ICD 11 werden derzeit für die Verwaltung mit ca. TEUR 980, bei den Initialkosten ca. TEUR 850 sowie Transaktionsvergütungen von ca. EUR 1,1 Mio angesetzt.

Nach dem absehbaren Vertriebsende des ICD 11 in 2022 wird durch die Geschäftsleitung mit einem reibungslosen Übergang in den Start des neuen AIF ICD 12 gerechnet und damit mit der Möglichkeit, die Marktposition der Gesellschaft durch innovative und für den Anleger ertragreiche Produkte zu stärken und weiter auszubauen.

Der ICD 12 wird als Art. 8 Produkt nach SFDR-VO insbesondere die vom Markt erhöhte Nachfrage von nachhaltigen Finanzprodukten berücksichtigen.



Nach Einschätzung der Geschäftsleitung sollte bei weiterhin geringer negativer wirtschaftlicher Auswirkung der Pandemie auf die verwalteten AIF wieder ein hoher Jahresüberschuss in 2022 erreicht werden.

Ferner geht die Geschäftsführung davon aus, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit nach dem Abschlussstichtag haben 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.

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

### **3.2.2 Risikobericht**

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

Das zentrale Risiko der KVG ist 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 zusätzlichen Risiken aufgrund der Corona-Pandemie zeigten sich im vergangenen Geschäftsjahr in einem kaum wahrnehmbaren Bereich.

Es wurden nahezu alle Maßnahmen mit Auslaufen der bisherigen gesetzlichen Grundlage für die Corona-Maßnahmen im März 2022 aufgehoben und es gilt die „Hotspot-Regelung“, bei gleichzeitiger Verlängerung der wirtschaftlichen Unterstützungen.

Die Marktrisiken sind derzeit erhöht, was die Entwicklung des Mietmarktes sowie die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und das Veräußerungsrisiko betrifft.

Bei einer insgesamt für das Jahr 2022 positiven Entwicklung könnten insbesondere der Ukraine-Krieg, das veränderte Zinsniveau und neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft haben. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass die möglichen weiteren Entwicklungen zu negativen Abweichungen von Prognosen oder Zielen des Unternehmens führen können und es sich dabei um wesentliche Einzelrisiken handelt, die im Rahmen der Risikolage des Unternehmens gesondert ausgewiesen werden müssen.

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 im Mai 2021 abgeschlossen wurde.

Aktuell wird keine erhöhte Gefahr durch mögliche Einschränkungen bei der Platzierung des Fonds ICD 11 gesehen. Dies bleibt aber als ein wichtiges Risiko aufgrund der möglichen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Risiken unter engmaschiger Beobachtung. Mögliche Verzögerungen beim geplanten Beginn der Platzierung des ICD 12 werden derzeit nicht gesehen.

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.

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 sowie eine Funktionstrennung zwischen dem operativen Geschäft und den Kontrollfunktionen.

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 2021 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 Bruttostrisiken - 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 Gesamtstrategie 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.

Mannheim, den 21. April 2022

*gez. Gordon Grundler, Geschäftsführer*

*gez. Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 18. Mai 2022 festgestellt.