



## ALPHA ORDINATUM GmbH

### Mannheim

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Alpha Ordinum GmbH, Mannheim

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Alpha Ordinum GmbH, Mannheim, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Alpha Ordinum GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende.
- 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 30. Mai 2023

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

*Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer*

*Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin*

## Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

**Aktivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	524,19	428,70
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	3.832.915,84	2.773.219,45
b) andere Forderungen	1.210.000,00	835.000,00
	5.042.915,84	3.608.219,45
3. Forderungen an Kunden	3.538.042,40	3.872.037,14
4. Immaterielle Anlagewerte		
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	278.993,00	0,00
b) Geleistete Anzahlungen	48.963,00	0,00
	327.956,00	0,00
5. Sachanlagen	80.214,00	69.415,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	124.028,23	33.475,84
7. Rechnungsabgrenzungsposten	12.686,86	19.307,25
Summe der Aktiva	9.126.367,52	7.602.883,38
Verwaltetes Investmentvermögen		
a) Nettoinventarwert	325.067.978,91	276.626.117,36
b) Anzahl Fonds	5	5

**Passivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige Verbindlichkeiten	2.124.333,11	1.629.363,65
2. Passive latente Steuern	83.697,00	0,00
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	876.705,00	1.667.237,00
b) andere Rückstellungen	86.209,84	74.410,00
	962.914,84	1.741.647,00
4. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Gewinnrücklage	250.000,00	250.000,00
d) Bilanzgewinn	5.580.422,57	3.856.872,73
	5.955.422,57	4.231.872,73
Summe der Passiva	9.126.367,52	7.602.883,38

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Zinserträge	13.877,10	6.858,55
2. Zinsaufwendungen	0,00	0,00
3. Provisionserträge	21.122.215,42	22.154.127,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	368.301,63	133.711,04
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-1.678.835,26	-1.433.086,32
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
darunter:		
für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	-265.364,10	-217.821,63
	-1.944.199,36	-1.650.907,95
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-12.574.808,38	-14.132.209,46
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-71.544,62	-18.234,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.764,92	-4.000,00
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	6.870.076,87	6.489.345,49
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.124.654,30	-2.007.472,76
10. Sonstige Steuern	0,00	0,00
11. Jahresüberschuss	4.745.422,57	4.481.872,73
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	835.000,00	375.000,00
13. Entnahme aus Gewinnrücklagen		



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
a) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	1.000.000,00
14. Bilanzgewinn	5.580.422,57	3.856.872,73

## Anhang zum 31. Dezember 2022

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 2022 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.

Die selbstgeschaffenen immateriellen Anlagenwerte wurden mit den Herstellungskosten, vermindert um die lineare Abschreibung mit einer Nutzungsdauer von 5 Jahren angesetzt. Der Anlagenspiegel ist in der Anlage zum Anhang enthalten.

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 Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz in Höhe von 30 %.

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 2022 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 3.832.915,84 (Vorjahr: EUR 2.773.219,45) sind täglich fällig.

Die unter 2. b) ausgewiesenen Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 1.210.000,00 (Vorjahr: EUR 835.000,00) haben ausschließlich maximale Restlaufzeiten von bis zu drei Monaten.

## Forderungen gegen Kunden

Die Forderungen gegen Kunden in Höhe von EUR 3.538.042,40 (Vorjahr: EUR 3.872.037,14) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen vier alternative Investmentfonds und diverse Objektgesellschaften. Diese Forderungen haben maximale Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

## Immaterielle Anlagenwerte

Die immateriellen Anlagenwerte wurden aktiviert. Der Gesamtbetrag der entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten betrug EUR 278.993,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Die geleisteten Anzahlungen der immateriellen Anlagewerte beliefen sich auf EUR 48.963,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Der Posten enthält keine Forschungs- und Entwicklungskosten. Auf den Anlagenspiegel als Anlage wird verwiesen.

## Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen vollständig aus den Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von EUR 80.214,00 (Vorjahr: EUR 69.415,00). Auf den Anlagenspiegel als Anlage wird verwiesen.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 124.028,23 (Vorjahr: EUR 33.475,84) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen in Höhe von EUR 50.642,55 (Vorjahr: EUR 29.182,44) sind verzinslich und haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Forderungen gegen Gesellschafter im Sinne des § 42 Abs. 3 GmbHG bestehen im Berichtsjahr keine.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2.124.333,11 (Vorjahr: EUR 1.629.363,65) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2.053.612,50 (Vorjahr: EUR 1.580.550,06). Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 70.720,61 (Vorjahr: EUR 48.813,59) setzen sich unter anderem zusammen aus den Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von EUR 2.360,22 (Vorjahr: EUR 6.044,32) sowie im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Weiterbelastung für eine Fortbildung in Höhe von EUR 15.767,80 (Vorjahr: EUR 0,00). Daneben sind in dem Posten die Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von EUR 42.524,00 (Vorjahr: EUR 31.596,00), Verbindlichkeiten aus Reisekosten in Höhe von EUR 7.998,18 (Vorjahr: EUR 0,00) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 607,99) 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.

## Passive latente Steuer

Die latenten Steuern beruhen auf Differenzen aus abweichenden handels- und steuerrechtlichen Ansatz der immateriellen Anlagewerte. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit einem Steuersatz in Höhe von 30%. Der Saldo der latenten Steuern am Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 83.697,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

## Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 962.914,84 (Vorjahr: EUR 1.741.647,00) beinhalten Steuerrückstellungen für die noch nicht veranlagten Steuern in Höhe von EUR 876.705,00 (Vorjahr: EUR 1.667.237,00). Die das Berichtsjahr betreffenden Steuerrückstellungen belaufen sich auf EUR 876.705,00, auf das Vorjahr entfallen EUR 0,00. Ferner sind sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 86.209,84 (Vorjahr: EUR 74.410,00) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	EUR	EUR
Jahresabschlusserstellung, Steuerliche Beratung	10.948,00	10.420,00
Jahresabschlussprüfung	35.700,00	27.970,00



	2022	2021
	EUR	EUR
Urlaubsrückstellungen	39.561,84	28.650,00
Sonstige	0,00	7.370,00

**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 4.745.422,57 (Vorjahr: EUR 4.481.872,73).

**• 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 21.490.517,05 (Vorjahr: EUR 22.287.838,86) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Weiterbelastungen in Höhe von EUR 11.423.387,39 (Vorjahr: EUR 12.978.152,41), aus Provisionserlösen in Höhe von EUR 9.698.828,03 (Vorjahr: EUR 9.175.975,41), periodenfremden Erträgen EUR 208.088,42 (Vorjahr EUR 0,00) und Erlösen für Buchführung und Liquiditätsmanagement für Altfonds in Höhe von EUR 93.372,34 (Vorjahr: EUR 101.543,91) 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 9.698.828,03 sind keine Erlöse für Kapitalvermittlung enthalten.

Bei den periodenfremden Erträgen in Höhe von 208.088,42 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Aktivierung von immateriellen Anlagenwerte. Diese wurden unzutreffenderweise in den Vorjahren vollständig als Aufwand berücksichtigt.

Im Berichtsjahr sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 17.545,43 (Vorjahr: EUR 37.793,44) enthalten.

Die an Dritte erbrachten Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 RechKredV betragen im Geschäftsjahr EUR 21.122.215,42 (Vorjahr: EUR 22.154.127,82).

**• E. Honorare des Abschlussprüfers**

Die im Geschäftsjahr unter dem Posten andere Verwaltungsaufwendungen erfassten Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für Honorare des Abschlussprüfers des Jahresabschlusses betragen EUR 35.700,00 (Vorjahr: EUR 27.970,00) und betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Darüber hinaus wurden durch den Abschlussprüfer weitere Beratungsleistungen in Höhe von EUR 6.621,16 (Vorjahr: EUR 12.474,80) erbracht.

**• F. Geschäftsführung und Aufsichtsrat**

**Mitglieder der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2022

- 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 2022

- 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 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 22 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 19 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 28 Mitarbeiter - hiervon 26 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit beschäftigte sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

### 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.

### Geschäftsführung, Vertretung

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 17.11.2022 wurde Herr Holger Kalmbach, geboren am 20.05.1975, mit Wirkung zum 01.01.2023 zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Herr Kalmbach ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Bestellung von Herrn Holger Kalmbach zum Prokuristen wurde zum Ablauf des 31.12.2022 widerrufen.

## • H. Nachtragsbericht

### Vorgang von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die aktuelle weltpolitische Situation, ausgelöst durch den Ukraine-Konflikt, die Energiekrise, die Inflation, dadurch steigende Rohstoffpreise und die aktuelle Zinslage keine nennenswerte Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit nach dem Abschlussstichtag haben wird.

Es herrscht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, weshalb sich trotz der Umstände die Vermietungssituation nicht ändern sollte. Auch der Gesamterfolg der Gesellschaft sollte nicht beeinflusst werden, sondern sich lediglich zeitlich verzögern. 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.

Die Geschäftsführung hat in 2022 einen Antrag auf Erweiterung der Erlaubnis um die Verwaltung von sogenannten PE-Fonds gestellt. Das Genehmigungsverfahren zur Erlaubniserweiterung ist momentan noch ruhend.

Mit Datum zum 31. März 2023 wurde mit dem Vertrieb des ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG begonnen.

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

## • I. Ergebnisverwendung





Die Gesellschaft erwirtschaftet einen Jahresüberschuss 2022 in Höhe von EUR 4.745.422,57.

Mannheim, den 11. Mai 2023

gez. Gordon Grundler

gez. Dr. Thomas Peters

gez. Holger Kalmbach

## Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2022

### ALPHA ORDINATUM GmbH

#### Mannheim

	Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-Herstellungskosten 31.12.2022 EUR
I. Anlagevermögen				
1. Immaterielle Anlagewerte				
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	297.322,92	0,00	297.322,92
b) Geleistete Anzahlungen	0,00	48.963,00	0,00	48.963,00
	0,00	346.285,92	0,00	346.285,92
2. Sachanlagen	136.476,04	64.013,70	0,00	200.489,74
Sachanlagen	136.476,04	410.299,62	0,00	546.775,66
		<b>Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2022 bis</b>		
	<b>kumulierte Abschreibungen 01.01.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>kumulierte Abschreibungen 31.12.2022</b>	
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Anlagevermögen				
1. Immaterielle Anlagewerte				
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	18.329,92	18.329,92
b) Geleistete Anzahlungen		0,00	0,00	0,00



	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2022 bis	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	31.12.2022
	EUR	EUR
	0,00	18.329,92
2. Sachanlagen	67.061,04	53.214,70
Sachanlagen	67.061,04	71.544,62
	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	EUR	EUR
I. Anlagevermögen		
1. Immaterielle Anlagewerte		
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	278.993,00	0,00
b) Geleistete Anzahlungen	48.963,00	0,00
	327.956,00	0,00
2. Sachanlagen	80.214,00	69.415,00
Sachanlagen	408.170,00	69.415,00

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Alpha Ordinatum GmbH

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1 Unternehmen

Die Alpha Ordinatum GmbH, im Folgenden KVG, ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzes (KAGB). Die KVG agiert als Gesellschaft eigenständig und ist voll umfänglich für die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen verantwortlich.

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 befanden sich im Berichtsjahr 5 Publikums-AIF und befinden sich derzeit 6 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 in 2021 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 Standorten ein großes deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio, wobei der ICD 8 während 2020 und 2021 vollständig in der Betriebsphase war und der ICD 9 in 2021 vollständig ausinvestiert werden konnte. Der ICD 8 hat in 2022 bereits die Desinvestitionsphase mit dem Verkauf von Portfolios begonnen. Zum 31. Mai 2021 wurde der AIF ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 10) mit EUR 99.991.000 vollständig ausplatziert und mit zum 1. Quartal 2022 vollständig investiert. Der fünfte AIF, ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 11), der im Juli 2021 in den Vertrieb ging, konnte zum 31. Dezember 2022 mit Erreichen des maximale Platzierungsvolumens von EUR 118.277.000 platziert werden.



Das Jahr 2022 war geprägt von zügiger Investitionstätigkeit für den ICD 11, was trotz restriktiver Darlehensvergabe der Banken durch die zügige und höchste Einwerbung aller bisherigen AIF ermöglicht wurde. So wurden zur Mitte 2022 für den ICD 11 zwei große Portfolios i.H.v. ca. EUR 43,75 Mio. und EUR 19,90 Mio. an bundesweit unterschiedlichen Standorten erworben.

Parallel zur Investition und Platzierung des ICD 11 wurde bereits der sechste Publikums-AIF, der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ICD 12) als Nachfolgeprodukt konzipiert, der Ende des 1. Quartals 2023 den Vertrieb begonnen hat. Portfolioverkäufe hingegen wurden beim ICD 8 sehr selektiv gehandhabt und teilweise aufgrund der wirtschaftlichen Lage verschoben.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 waren (ohne die Geschäftsführung) zunächst 22 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt - hiervon 19 Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Teilzeit und 3 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die KVG 28 Mitarbeiter - hiervon 26 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich ca. 23 Mitarbeiter in Vollzeit und Teilzeit beschäftigte sowie 2 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung.

Zum 1.1.2023 wurde Herr Holger Kalmbach im Bereich Portfoliomanagement neben Herrn Gordon Grundler als dritter Geschäftsführer der Gesellschaft benannt.

## 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 2022 krisenresistent. Die Geschäftsführung ist sich den kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein bis zwei Jahre werden sich herausfordernd darstellen. Mittelfristig wird davon ausgegangen, dass die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren wie beispielsweise die Erhöhung von Zinssätzen und von Rohstoffpreisen sowie Kostensteigerungen mehr als ausgleichen. Insbesondere das steigende Zinsniveau, Kostendruck und volatile Energie- sowie Rohstoffpreise im Zuge des Ukraine-Kriegs als auch neue gesetzgeberische Regelungen im Bereich des Klimaschutzes müssen weiterhin aufmerksam beobachtet werden, um negative Einflüsse auf den wirtschaftlichen Erfolg der Fonds zu vermeiden und zu begrenzen.

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 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 % verzeichnete und somit deutlich niedriger ausfiel als im Vorjahr. Mit 1,8 % lag das Wachstum des BIP unter dem Vorjahreswert von 2,6 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet in seiner Konjunkturprognose für 2023 und 2024 vom März 2023 vor dem Hintergrund steigenden Zinsen und steigender Inflation im Jahr 2023 ein Wirtschaftswachstum von 0,4% und im Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %. Für die Inflationsrate (Verbraucherpreise) im Jahr 2023 und darauffolgendem Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat mit Raten von 6,6 % beziehungsweise 3,0 %, dass der Hochpunkt wahrscheinlich überschritten sei.

Im Jahresdurchschnitt lag die Inflation des Jahres 2022 trotz diverser Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung (z.B. Energiepauschale, Gaspreisbremse, Inflationsausgleichsprämie) bei 7,9 %. Laut den Berechnungen des Statistischen Bundesamts erreichte der Verbraucherpreisindex im März 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat 7,4 %. Für den Euro-Raum werden Inflationsraten von 5,9 % und 2,9 % in den Jahren 2023 und 2024 erwartet.

Für den Euro-Raum wird für die Jahre 2023 und 2024 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,9 % und 1,5 % erwartet nach zuletzt 3,5 % in 2022.

Eine vollständige Erholung der Produktion in energieintensiven Industrien zeichne sich nicht ab, obwohl sich die Energieversorgungslage vorerst entspannt hatte und eine Gasmangellage wegen Ausfalls russischer Energielieferungen abgewendet wurde. 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 eine Trendumkehr. In Deutschland lag im Jahr 2022 die Zahl der Baugenehmigungen bei 354.400 Wohnungen und stellt damit eine Abnahme von 6,9 % gegenüber dem Vorjahres-Niveau dar.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich auf dem niedrigsten Stand seit 2018, wobei der Rückgang besonders stark bei Ein- und Zweifamilienhäusern war.

Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft (ZIA) ist zu entnehmen, dass die Mieten für Wohnungen auch im Jahr 2022 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 9,10 Euro/m<sup>2</sup> / Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit 5,2 % deutlich stärker als im Vorjahr (3,7 %). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2022 weiter gestiegen. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2021 um 7,8 % auf 3.324 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Jedoch kam es zu einem Rückgang gegenüber dem zweiten Quartal 2022 um 3,2%, wobei dieser in den westdeutschen Kreisfreien Städten mit -4,4% am stärksten war. Beim Neubau von Wohnungen rutschte zuvor in 2021 die Zahl der Fertigstellungen mit 293.500 (ein Minus von 4,2% zu 2020) Wohnungen wieder unter die erst 2020 durchstoßene Schwelle von 300.000. Die kostensteigernden Herausforderungen des Wohnungsbaus werden sich vorrangig ab 2024 durch rückläufige Genehmigungs- und Neubauzahlen ausdrücken.

Die Wohnungsnachfrage stieg stärker als das Wohnungsangebot, und der Leerstand dürfte weiter gesunken sein. Auch im Jahr 2023 ist in Abhängigkeit von der Entwicklung in der Ukraine mit einem nochmaligen Rückgang der Leerstandsquote zu rechnen.

Auch der bulwiengesa-Immobilienindex verzeichnet für 2022 im Gesamtindex (segmentübergreifend): 4,4 % (2021: 4,7 %) und im Teilindex Wohnen: 5,2 % (2021: 5,8 %) sowie einen in flächendeckenden Anstieg aller Städtetypen. Die deutschen A- (4,7%) und C-Städte (4,4%) erreichen im Gesamtindex 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 4,1 % bzw. 3,8 % nahezu einheitlich. Mit 176,5 Punkten ist der Anstieg in den D-Städten im Vergleichszeitraum am geringsten.



Rückblickend lässt sich festhalten, dass die Asset-Klasse der Wohnimmobilien sehr gut mit der Corona-Pandemie zurechtgekommen ist. Gesteigerte Mietaufschläge über das übliche Maß eines Wohnimmobilienportfolios konnten nicht verzeichnet werden.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine begann am 24.02.2022 und hat im ersten Schritt vor allem die Preise für Energie und Lebensmittel deutlich ansteigen lassen. Aktuell sind die sogenannten Zweitrundeneffekte wie Preissteigerungen für Dienstleistungen und vor allem Lohnsteigerungen zu beobachten. Die hohen Strom- und Wärmepreise kurz nach Beginn des Kriegs führte dazu, dass Unternehmen nicht mehr wirtschaftlich produzieren konnten und die Produktion einstellten oder unterbrachen. Die steigenden Rohstoffpreise für Baumaterialien und der Handwerkerangel in Deutschland führte zu höheren Kosten der Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der Basiseffekte, vor allem in dem Bereich Energie/Strom und der steigenden Zinsen wird in den Jahren 2023 und 2024 aktuell mit einem Rückgang der Inflation gerechnet.

Die steigende Inflation in Deutschland sowie teils deutlich steigende Löhne/Gehälter und Pensionen/Renten beginnt sich sukzessive auf die Wohnungsmieten niederzuschlagen. Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 führt statistisch zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Wohngelds und zu einer Verdreifachung der Anspruchsberechtigten. Während die Kaufpreise weiter auf hohem Niveau stagnieren bzw. mitunter rückläufig sind, steigen aktuell die Wohnungsmieten teils dynamisch an. Sehr deutlich steigen sogenannte Indexmieten, welche sich in ihrer Höhe an den Verbraucherpreisen orientieren.

Die zusätzliche Migration, verursacht durch den Krieg in der Ukraine, führt zu weiter steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in ganz Deutschland bei einem begrenzten Angebot.

Ausgelöst durch die sehr hohen Inflationszahlen ab 2022 begannen sowohl die EZB (Europäische Zentralbank) in Europa, als auch die FED (Federal Reserve System) in den Vereinigten Staaten von Amerika die jeweiligen Leitzinsen sehr deutlich zu steigern. Mit dem erneuten Zinsschritt von 50 Basispunkten im März 2023 liegt der Leitzinssatz der EZB bei +3,50%. Die FED erhöhte im Mai 2023 zum zehnten Mal Leitzinsen. Die Spanne der FED liegt seit März 2023 zwischen 4,75 und 5,25 Prozent. Im Jahr 2023 ist zur Eindämmung der Inflation von weiteren Zinsanhebungen in einem gemäßigteren Tempo auszugehen.

Für den Wohnungsmarkt und die Investitionstätigkeiten führen steigende langfristige Zinsen i.d.R. zu reduzierten Preisen. Der bisherige Zinsanstieg von ca. 300 Basispunkten bei den Immobilienkrediten führt zu einer deutlichen finanziellen Mehrbelastung der Investoren. Bei einem Darlehen von beispielsweise einer Million Euro führt ein Zinsanstieg von +3,00 % zu einer finanziellen Mehrbelastung von 30.000 Euro im Jahr.

Auf Grund der steigenden Zinsen ist seit Mitte 2022 zu beobachten, dass die finanzierenden Banken für Immobilienkredite zunehmend restriktiver in ihrer Kreditvergabe wurden. Waren für Privatinvestoren Anfang 2022 noch Finanzierungen im Bereich von 100,0 % oder gar 110,0 % des Kaufpreises bei guter Bonität möglich, ist aktuell ein Eigenkapitaleinsatz von 10,0 - 20,0 % des Kaufpreises zzgl. der Ankaufsnebenkosten Grundvoraussetzung für eine Kreditgewährung.

Die deutlich gestiegenen Zinsen und voraussichtlich im Jahr 2023 weiter steigenden Zinsen haben die Neubautätigkeit und Projektentwicklung am Wohnungsmarkt einbrechen lassen. Die Umsetzung neuer Projekte ist nahezu vollständig zum Erliegen gekommen.

Aus Sicht der Geschäftsleitung werden sich aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen und politischen Umfelds kurzfristige Verwerfungen nicht vermeiden lassen. Das Transaktionsvolumen ist rückläufig und die steigenden Zinsen führen zu sinkenden Kaufpreiskriterien sowie zu deutlich sinkenden Kaufpreisen aus Sicht des letzten Hochs. Die dargestellten Einflussfaktoren beeinflussen den Erfolg des Geschäftsverlaufs der Fonds teils deutlich negativ (beispielsweise Zinsen und Rohstoffpreise/Kosten), teils auch positiv (steigende Mieten und Wohnungsraumangel). Die Geschäftsführung ist sich der kurzfristig negativen Einflussfaktoren bewusst. Die kommenden ein/zwei Jahre werden sich durchaus als sehr herausfordernd darstellen. Mittelfristig werden die für das Investment positiven Auswirkungen für weitere Mietsteigerungen sinkende Faktoren voraussichtlich ausgleichen.

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 Gesetz ist zum 01. Januar 2023 in Kraft getreten.

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.

In 2022 standen die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum war 2022 maßgeblich durch den Ukraine-Konflikt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Anzahl der geflüchteten Personen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnot weiterhin ein wichtiges Thema bleiben wird. Die Erreichung eines neuen Rekordhochs der Inflationsrate in 2022 hatte einen großen Einfluss auf das politische Geschehen.

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.

Im Bereich erneuerbarer Energien war die KVG im Berichtszeitraum nicht aktiv, verwaltet allerdings seit Ende März 2023 den neuen AIF ICD 12, der zukünftig nach Art. 8 Offenlegungs- VO berichtet.

## 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, ICD 9 und ICD 10 befinden sich weiterhin in der Betriebsphase bzw. der ICD 8 hat bereits erste Portfolioverkäufe getätigt. Der ICD 8 ist ohne die Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2023 befristet und soll bis zum 31.12.2025 verlängert werden. Die Verkäufe der Immobilien befinden sich in Planung.

Die im Juli 2021 begonnene Vertriebsphase des AIF ICD 11 endete planmäßig im Dezember 2022, wobei das Kommanditkapital den bisher höchsten erreichten Betrag von ca. EUR 118 Mio. erreichte und damit in überdurchschnittlichem Maß erfolgreich Beteiligungen am Markt platziert werden.

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 besser als erwartet ausgefallen, wobei im Lagebericht 2021 bereits von einem hohen Jahresüberschuss in 2022 ausgegangen wurde.

Die direkten Erlöse für die KVG lagen mit EUR 9.698.828 (Vorjahr: EUR 9.175.975), wiederholt über den Erwartungen des Vorjahres. Die den AIF weiterbelasteten Provisionserlöse sind im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen (TEUR 11.423 gegenüber TEUR 12.978). Den weiterbelasteten Provisionserlösen stehen entsprechende Aufwendungen gegenüber.

So konnte die Verwaltung der bestehenden AIF zum Anstieg der Vergütungen beitragen, wie auch der vermehrte Ankauf größerer Immobilien-Portfolios. Die Tatsache, dass sich seit Juli 2021 mit dem ICD 11 ein weiterer Fonds in der Verwaltung befindet, trug in 2022 überproportional zum Erfolg bei.

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 Verwaltungsvergütung für den ICD 8, ICD 9, ICD 10 und ICD 11 weiter gestärkt wurde. Zusätzlich konnten Erträge aus Ankaufsprüfungen für die beiden Fonds ICD 10 und ICD 11 erwirtschaftet werden. Insgesamt wurden auf hohem Niveau leicht niedrigere Umsätze im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 21.122.215 (Vorjahr: EUR 22.154.128) erzielt.

Die Gesellschaft hat überdies im sechsten vollen Geschäftsjahr nach Gründung Erträge ca. TEUR 93 aus der Verwaltung der Altfondsgesellschaften G.P.P 1 bis G.P.P 4 sowie für Buchführung und Liquiditätsmanagement von Gesellschaften der PV-Gruppe vereinnahmt.

Es konnten insgesamt Erlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von EUR 9.698.828 (Vorjahr: EUR 9.175.975) erwirtschaftet werden.

Die geplante Platzierung des Eigenkapitals des ICD 11 wurde im Wirtschaftsjahr 2022 deutlich übertroffen. Durch Beschluss vom 23. Dezember 2022 wurde das mögliche Kommanditkapital auf bis zu EUR 120 Mio. erhöht und der zum 31. Dezember 2022 mit tatsächlich EUR 118.277 TEUR ausplatziert.

Bei den Provisionserlösen aus Weiterbelastung i.H.v. EUR 11.423.387 (Vorjahr: EUR 12.978.152) handelt es sich mit EUR 10.577.384 um Erlöse aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalvermittlung sowie mit EUR 846.003 überwiegend um Erlöse aus Transaktionskosten.

Die Personalaufwendungen stellen nach den weiterbelasteten Aufwendungen den größten Aufwandsposten dar und betragen für Löhne und Gehälter EUR 1.678.835 (Vorjahr: EUR 1.433.086) sowie EUR 265.364 (Vorjahr: EUR 217.822) für Sozialaufwendungen. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist unter anderem auf den weiterhin erfolgten Personalaufbau zurückzuführen und spiegelt das kontinuierliche Wachstum der Gesellschaft wider.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2022 mit einem gegenüber dem Vorjahr gesteigerten Jahresüberschuss i.H.v. EUR 4.745.423 (Vorjahr: EUR 4.481.873) sehr positiv ab.

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

Die Gesellschaft hatte in 2022 weiterhin fünf AIF in der Verwaltung, die ein Bruttofondsvermögen (Summe aller Aktiva) von ca. EUR 325 Mio. (Vorjahr: vier AIF mit ca. EUR 277 Mio.) aufweisen.

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über Eigenkapital i.H.v. EUR 5.955.422,57. Darin enthalten sind das gezeichnete Kapital (EUR 125.000) und eine Gewinnrücklage (EUR 250.000). Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel i.H.v. insgesamt EUR 5.042.916 (Festgeldkonto i.H.v. EUR 1.210.000 sowie ein weiteres Bankkonto i.H.v. EUR 3.832.916) und erfüllte zu jeder Zeit die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB.

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

Die Verbindlichkeiten von insgesamt EUR 2.124.333 (Vorjahr: EUR 1.629.364) bestanden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. EUR 2.053.613 (Vorjahr EUR 1.580.550). Insgesamt liegen die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten unter drei Monaten. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro.

Rückstellungen wurden i.H.v. EUR 962.914,84 (Vorjahr: EUR 1.741.647) gebildet. Diese betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen mit EUR 876.705 (Vorjahr: EUR 1.667.237).

Die Vermögenslage der Gesellschaft war insbesondere durch die Forderungen an Kreditinstitute mit insgesamt EUR 5.042.915,84 (Vorjahr: EUR 3.608.219) sowie durch die Forderungen an Kunden i.H.v. EUR 3.538.042 (Vorjahr EUR 3.872.037) geprägt. Zudem weist die Gesellschaft im Berichtsjahr aktivierte immaterielle Anlagewerte in Höhe von EUR 327.956,00 (Vorjahr EUR 0,00) aus.

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 Mitte 2021 aufgelegte AIF ICD 11 zum Ende 2022 mit der höchsten Einwerbung ausplatziert, die je ein Fonds der Unternehmensgruppe erreicht hat. Damit wurde die Gruppe der bereits in Verwaltung befindlichen AIF ICD 7, ICD 8, ICD 9 und ICD 10 erweitert. Der Vertrieb des ICD 12 neuen AIF ICD 12 konnte Ende erstes Quartal 2023 erfolgen und hatte innerhalb eines Monats im April 2023 bereits ca. EUR 1,0 Mio. an Kommanditkapital eingeworben.

### 2.3.3.2 Provisionserträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist Provisionserträge i.H.v. insgesamt EUR 21.122.215 (Vorjahr: EUR 22.154.128) und liegt mit einem ähnlichen Volumen knapp ca. 5 % unter dem Vorjahr.

Im Bereich der originären Verwaltungstätigkeit hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 gesteigerte Erlöse aus originärer Verwaltungstätigkeit von rund TEUR 9.698.828 (Vorjahr TEUR 9.175.975) erzielt, welche etwa ausgeglichen zur Hälfte aus Initial- sowie Ankaufsvergütung und allgemeiner Verwaltungstätigkeit für die verwalteten AIF stammten (Vorjahr nur etwa 1/3 aus der laufenden Verwaltung).

Wesentliche Aufwendungen - abgesehen von weiter zu belastenden Aufwendungen i.H.v. TEUR 11.423.387 (Vorjahr TEUR 12.978.152) - im Bereich der laufenden Verwaltung sind hauptsächlich die Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 1.944.199 (Vorjahr TEUR 1.650.908).

Der Zufluss der Vergütungen des ICD 9 erfolgte noch nicht. Um auf Seiten des Fonds Liquiditätsschonend zu agieren, werden Forderungen gegen die Gesellschaft zunächst bis Ende 2023 nicht fällig gestellt.

## 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 KVG von den Erlösen von den AIF, hat die Geschäftsführung ein Monats-Controlling sowie eine kurzfristige rollierende Planung eingerichtet, so dass bei Ausbleiben der Erlöse oder höheren als den geplanten 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, ICD 11 und ab 2023 ICD 12) 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 2021, wonach erneut ein hoher Jahresüberschuss in 2022 erwartet wurde, welcher über dem des Vorjahres liegt, war zutreffend, wobei die internen Prognosen sogar leicht übertroffen wurden und ein Vorsteuer-Ergebnis i.H.v. EUR 6.870.077 erreicht wurde gegenüber 6.489.345 im Vorjahr. Dabei haben die Erträge aus laufender Verwaltung aller AIF ähnlich hoch zu dem positiven Ergebnis beigetragen wobei der ICD 11 sich noch in Platzierung befunden hat und nicht vollständig ausinvestiert war. Der ICD 12 wird voraussichtlich bis Ende 2024 geschlossen und somit zusätzliche Einnahmen in 2023 generieren. Die Platzierungszahlen werden vorsichtiger eingeschätzt, obwohl ein Rückgang der Platzierung beim ICD 11 im Geschäftsjahr 2022 noch nicht feststellbar war.

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

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wengleich diese Parameter auch im Geschäftsjahr 2022 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und Planungen zwischen der Gesellschaft und den einzelnen Fonds unterschieden werden muss. Insbesondere wirkt sich das gestiegene Zinsniveau auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds negativ aus. Bei Privatanlegern erreicht man derzeit bei Verkäufen noch gute Preise. Im Rahmen von Portfolioverkäufen ist dagegen jedoch ein teilweise sehr deutliches Sinken der Preise festzustellen. Bei den Banken ist eine restriktive Darlehensvergabe durch die Banken einzuplanen, welche sich einerseits in sinkenden Beleihungswerte, zum anderen in steigenden Anforderungen und damit einhergehend deutlich längeren Bearbeitungszeiten bemerkbar macht. Diese Situation führt dazu, dass durch institutionelle Anleger nur zwingende Verkäufe vorgenommen werden.

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

Für den seit März 2023 im Vertrieb befindlichen ICD 12 sieht die Geschäftsführung einen positiven Ausblick. Insbesondere geht die Geschäftsführung aufgrund der aktuellen Marktlage gegenwärtig davon aus, dass sich beim Einkauf gute Potenziale ergeben können.



Die Gesellschaft selbst ist für das kommende Jahr sicher aufgestellt. Allein aus den laufenden Vergütungen wird die Gesellschaft eine vergleichbare Höhe wie in 2022 erzielen, womit Personalkosten und übrige laufenden Kosten gedeckt werden können. Insoweit besteht zwar eine Abhängigkeit zu den Fonds; jedoch werden die Kosten der Gesellschaft allein durch die laufenden Erträge aus den Fonds erwirtschaftet.

Der Vertrieb des AIF ICD 11 konnte bereits zum 31. Dezember 2022 durch einen dynamischen Platzierungsverlauf mit einer maximale Zeichnungssumme von ca. EUR 118 Mio. abgeschlossen werden.

Mit dem ICD 7 ging mit Ablauf des 31. Dezember 2020 planmäßig zum ersten Mal ein AIF in die Liquidation. In 2021 wurde die letzte Immobilie des ICD 7 veräußert.

Für den ICD 8 wird in 2023 mit laufenden Erträgen aus der Verwaltung von EUR 1,3 Mio. gerechnet.

In 2023 wird mit laufenden Erträgen i.H.v. ca. EUR 1,1 Mio. aus der Verwaltung des ICD 9 geplant.

Allerdings werden Forderungen gegen die Gesellschaft zunächst bis Ende 2023 nicht fällig gestellt. Mit dem Ausgleich ist erst nach entsprechenden Objektverkäufen zu rechnen.

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

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

Erträge beim ICD 12 werden derzeit für die Verwaltung mit ca. TEUR 200 kalkuliert.

Nach dem Vertriebsende des ICD 11 in 2022 wird durch die Geschäftsleitung nach einem reibungslos erfolgten Übergang in den Start des neuen AIF ICD 12 mit einer erfolgreichen Platzierung gerechnet und damit mit der Möglichkeit, die Marktposition der Gesellschaft durch innovative und für den Anleger ertragreiche Produkte zu stärken und weiter auszubauen. Insbesondere wird der ICD 12 als Art. 8 Produkt nach Offenlegungsverordnung-VO speziell der vom Markt erhöhten Nachfrage von Finanzprodukten nachkommen, welche ökologische Merkmale berücksichtigen und fördern.

Die KVG beabsichtigt mittelfristig zusätzliche neue Geschäftsfelder zu erschließen und hat dafür bereits eine Erlaubniserweiterung bei der Aufsicht eingereicht als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Geschäftsbetrieb im Bereich Private Equity.

### **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.

Mit dem Antrag auf Erweiterung der Erlaubnis für den Geschäftsbetrieb im Bereich Private Equity als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu werden, ist der Anfang gemacht, um weitere Marktzugänge zu realisieren und zusätzliche Diversifikation zu erreichen.

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

Insbesondere wirkt sich das gestiegene Zinsniveau auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds negativ aus und erhöht die Liquiditätsrisiken. Bei Privatanlegern wird derzeit bei Verkäufen noch von guten Preisen ausgegangen. Im Rahmen von Portfolioverkäufen ist nunmehr jedoch ein Sinken der Preise festzustellen. Darüber hinaus ist eine restriktive Darlehensvergabe durch die Banken festzustellen. Zum einen sinken die Beleihungswerte, zum anderen steigen die Anforderungen und die Bearbeitungszeiten sind deutlich länger geworden.

Bei einer insgesamt für das Jahr 2023 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 11 erst später bzw. in geringerem Ausmaß erzielt werden könnten, konnte durch die dynamische Platzierung des AIF begegnet werden, die im Dezember 2022 abgeschlossen wurde.

Aktuell wird keine erhöhte Gefahr durch mögliche Einschränkungen bei der Platzierung des Fonds ICD 12 gesehen. Dies bleibt aber als ein wichtiges Risiko aufgrund der möglichen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Risiken unter engmaschiger Beobachtung. Mögliche Risiken durch Verzögerungen des planmäßigen Platzierungsbeginns des ICD 12 konnten durch den Vertriebsstart im März 2023 ausgeschlossen werden.

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.

Die Überführung des Risikomanagement-Systems in ein spezielles Software-Modul, um eine unternehmensweite EDV-gestützte integrierte Sicht der risikorelevanten Prozesse darzustellen, wird voraussichtlich in 2023 bis Q 3 abgeschlossen sein.

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 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 11. Mai 2023

*gez. Gordon Grundler*

*gez. Dr. Thomas Peters*

*gez. Holger Kalmbach*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 19. Juni 2023 festgestellt.