



ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

1. Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft ist Bestandteil der Unternehmensgruppe Institutional Investment Group GmbH mit Sitz in der Hamburger Allee 45 in Frankfurt am Main („Muttergesellschaft“). Die Muttergesellschaft hält sämtliche Anteile an der Gesellschaft.

Bei dem vorliegenden Geschäftsbericht handelt es sich um den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.

2. Lagebericht

a. Unternehmen

Sämtliche Anteile an der Gesellschaft werden seit dem 1. Dezember 2017 von der Institutional Investment Group GmbH, Frankfurt am Main, gehalten. Im Rahmen der Übernahme der Gesellschaftsanteile hat die Institutional Investment Group eine Änderung des Geschäftsfokus hin zu Insourcing-Leistungen und Partnerfonds erwirkt.

b. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der aktuellen, allgemeinen Rahmenbedingungen besteht nach wie vor wesentliches Interesse institutioneller Investoren an Immobilienanlagen, auch wenn sich Anzeichen für eine Verlangsamung der Investitionstätigkeit feststellen lassen. Innerhalb der institutionellen Immobilienanlage ist der Trend der Investoren zu eher kleineren Vehikeln mit stärkerer Spezialisierung sowie zu deutlich höherer Transparenz, größerer Unabhängigkeit von Immobilienmanagern und allgemein höherer Professionalität bis hin zur Aufspaltung der bisher geschlossenen Wertschöpfungskette bei indirekten Immobilieninvestitionen jedoch völlig unverändert. Gleichzeitig entwickelt sich der Markt für Administrationsplattformen stetig weiter. Insbesondere die Aufspaltung der Wertschöpfungskette bringt mit sich, dass auch Kapitalverwaltungsgesellschaften sich im Rahmen der Administration der Immobilienanlage spezialisieren müssen, wenn sie wettbewerbsfähig bleiben möchten. Diese Trends fördern die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die seit Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die Institutional Investment Group GmbH den eigenen Fokus insbesondere auf das Insourcing von KVG-Leistungen und Partner-Fonds-Lösungen gesetzt hat.

Das wirtschaftliche Umfeld für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann daher positiv bezeichnet werden.

c. Geschäftsverlauf

Im insgesamt 8. Geschäftsjahr hat die Gesellschaft ihre geschäftlichen Aktivitäten dahingehend verändert, dass sie erste Insourcing-Mandate abgeschlossen und einen Partner-Fonds aufgelegt hat, welcher sich noch in der Platzierungsphase befindet.

Daneben verwaltet die Gesellschaft unverändert geschlossene Immobilienfonds („Altfonds“) für eine Konzerngesellschaft einer deutschen Versicherung.

Die Gesellschaft arbeitet mit ihrer Muttergesellschaft eng zusammen, um insbesondere institutionellen Anlegern und Immobilien-Asset-Managern stets geeignete Lösungen für die Immobilienanlage anbieten zu können und um die Nutzung der auf beiden Seiten bestehenden Kompetenzen und Kapazitäten sowohl im Interesse der Mandanten als auch im Interesse der Gesellschaften zu optimieren.

d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

I. Ertragslage

Da die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 auf die Geschäftsfelder Insourcing und Partnerfonds neu ausgerichtet hat, resultieren wesentliche Erträge noch aus den fortgeführten Altfonds-Mandaten. Aus dem genannten Grund konnten die Erträge nur leicht auf 892.319,29 € gesteigert werden (Vorjahr 886.163,36 €). Die zum Jahresstart begonnene strategische Neuausrichtung ist ursächlich dafür, dass im abgelaufenen Jahr noch ein Fehlbetrag erzielt wurde, wengleich die Neuausrichtung neben den gewonnenen Mandaten insbesondere dahingehend erste Früchte zeigte, dass sich einige Kostenpositionen wesentlich reduzieren ließen. Dies betrifft z. B. die nahezu erreichte Halbierung der Miete für unsere Büroräume. Auf der Einnahmenseite werden künftige Erträge aus z. B. dem noch in der Platzierungsphase befindlichen Partner-Fonds erwartet.

Nach Abschreibungen beträgt das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit für das Jahr 2018 23.222,67 € (nach -468.342,75 € in 2017). Der Fehlbetrag des Geschäftsjahres nach Steuern beläuft sich auf -23.569,68 € (nach -468.574,09 € in 2017).

Aufgrund der ersten Erfolge der strategischen Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit wird die Geschäftslage als günstig eingeschätzt.

II. Finanzlage

Mit einer Liquiditätsreserve zum 31.12.2018 in Höhe von 586.122,13 € verfügt die Gesellschaft über einen ausreichenden Puffer, um auch für eventuell erforderliche Investments in der Zukunft gerüstet zu sein, ohne unmittelbar Darlehen (auch innerhalb der Unternehmensgruppe) in Anspruch nehmen zu müssen. Die Liquidität ist kurzfristig als Sichteinlage bzw. auf dem Geschäftskonto angelegt, um hohe Flexibilität zu haben.

III. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 539 TEUR zum 31.12.2018 auf 707 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 76,3% (Vorjahr 73,9%). Der Gesamtrestbuchwert der Sachanlagen der Gesellschaft beträgt 10.983,00 € (nach 14.784,00 € zum 31.12.2017).

Das gezeichnete Kapital ist im Vergleich zum Vorjahr mit 125.000 € unverändert geblieben. In den Gewinnrücklagen ist unverändert ein Betrag in Höhe von 600.000 € eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 300.000 €.

	31.12.2018	31.12.2017
gezeichnetes Eigenkapital	125 TEUR	125 TEUR
Kapitalrücklage	300 TEUR	300 TEUR
Gewinnrücklagen	600 TEUR	600 TEUR
Bilanzgewinn/-verlust	-486 TEUR	-462 TEUR
Eigenkapital	539 TEUR	563 TEUR
Eigenkapitalquote	76,3 %	73,9 %

Der Jahresfehlbetrag von 2017 führt zu einem Bilanzverlust. Die Vermögenslage des Unternehmens kann weiter aus Sicht des Zeitpunkts der Erstellung des Lageberichts als geordnet betrachtet werden.

Auch die Liquidität der Gesellschaft war im Berichtsjahr und am Bilanzstichtag geordnet und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet. Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 76,3 % (Vorjahr 73,9 %) bei einer vor Steuern erneut verbesserter Ertragssituation. Die aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen wurden im Berichtszeitraum eingehalten.

e. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft verfügt über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation, welche insbesondere die Einrichtung und Unterhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems und angemessene Kontrollverfahren umfasst. Dabei ist zu beachten, dass die Gesellschaft zwar als externe KVG bei einem geschlossenen AIF beauftragt ist, dieser sich jedoch im Jahr 2018 noch in der Platzierungsphase befindet. Somit beziehen sich alle diesbezüglichen Aussagen auf die derzeitige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Ausgehend von dem Geschäftsfeld sowie den Unternehmenszielen und Planungen hat die Gesellschaft im Rahmen ihrer Risikopolitik ihre Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt. Hieraus abgeleitet hat die Gesellschaft angemessene interne Risikosteuerungs- und Controllingprozesse eingerichtet, die eine Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation der wesentlichen Risiken gewährleisten.

Für die künftig geplanten Aktivitäten und etwaige zu konzipierende geschlossenen AIF sind die nachstehend genannten Systeme über eine vorbereitete Auslagerung soweit aufgebaut, dass die Umsetzung bei Bedarf sofort erfolgen kann:

Für die Identifikation, Analyse, Bewertung und Steuerung der Einzelrisiken in den Betrachtungsbereichen sind die Risk Owner als Risikoverantwortliche zuständig. Der Risk Manager überprüft in seiner übergeordneten Funktion im Rahmen des Monitorings regelmäßig die durch die Risk Owner vorgenommene Risikoeinstufung sowie insbesondere die eingeleiteten Gegenmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Effizienz im Sinne einer Reduktion des Gefährdungspotenzials. Das Monitoring und die Risikofrüherkennung erfolgen anhand von Limitsystemen. Der Risk Manager als Risikomanagement-Bbeauftragter im Unternehmen übernimmt neben der Überwachung des Limitsystems und dem Risikoreporting an die Geschäftsführung auch die Koordination der Risikomanagement-Aktivitäten, indem er u. a. als zentraler Ansprechpartner für die Risk Owner fungiert. Der Risk Manager verantwortet zudem die prozessintegrierte Überwachung der Angemessenheit der strukturellen und inhaltlichen Ausgestaltung des implementierten Risikomanagementprozesses einschließlich der genutzten Anwendungen und Tools im Hinblick auf aktuelle Anforderungen. Prozessunabhängig wird die Funktionsfähigkeit des RMS mindestens einmal jährlich durch die Interne Revision überwacht.

Das Risikomanagement/-controlling ist organisatorisch vom Portfoliomanagement unabhängig und direkt jeweils einem anderen Mitglied der Geschäftsführung unterstellt. Die erforderliche Unabhängigkeit von Portfoliomanagement und Risikocontrolling vollzieht sich daher bis auf die Ebene der Geschäftsführung.

Gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen ermittelt die Gesellschaft regelmäßig ihre Risikotragfähigkeit. Hierzu bestimmt die Gesellschaft zum einen das Gesamtrisikopotenzial, zum anderen das Risikodeckungspotenzial. Die Gesellschaft definiert das Risikodeckungspotenzial auf Basis des haftenden Eigenkapitals, also dem zur Verlustdeckung verfügbaren Substanzwert, abzüglich eines eventuellen Jahresfehlbetrages des laufenden Jahres. Das Gesamtrisikopotenzial ermittelt sich aus der Summe aller Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben. Für das Berichtsjahr war die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft ausnahmslos gegeben. Zum 31.12.2018 hat das ermittelte Gesamtrisikopotenzial 57,06% (Vorjahr 48,81%) des Risikodeckungspotenzials der Gesellschaft betragen.



Zur Ermittlung dieses Wertes, werden die operationellen Risiken, das Liquiditätsrisiko sowie das Adressenausfallrisiko addiert und in das Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt. Das so ermittelte Gesamtrisikopotential führt dann zu dem ausgewiesenen Wert. Nachdem noch kein geschlossener AIF platziert wurde, waren diesbezügliche potentielle Risiken nicht zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft hat 2018 das bestehende Risikomanagementsystem (RMS) überprüft und bedarfsgerecht sowie regulatorisch bedingt angepasst und erweitert. Da sich die maßgeblichen Anforderungen und Rahmenbedingungen in einem dynamischen Geschäftsfeld laufend verändern, ist der Status Quo permanent zu hinterfragen und sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Dabei wird geprüft, ob die strukturelle und inhaltliche Ausgestaltung des implementierten RMS einschließlich der genutzten Anwendungen und Tools und der Dokumentations- und Berichtserfordernisse noch den aktuellen Anforderungen gerecht wird.

II. Für unsere Gesellschaft relevante Risikokategorien im Einzelnen

Die Risikoeinschätzung ist im Verhältnis zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben und wird im Folgenden dargestellt.

1. Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko auf Ebene der Gesellschaft besteht darin, dass Geschäftspartner ihre vertraglich geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die Gesellschaft wesentlichen „Adressen“ hierbei sind Kreditinstitute.

Das Adressenausfallrisiko wird als gering eingestuft. Freie Mittel werden in Form von Fest- oder Tagesgeldanlagen bei renommierten Kreditinstituten angelegt oder falls dies zu „Strafzinsen“ des jeweiligen Kreditinstitutes führen sollte, auf dem Geschäftskonto belassen.

2. Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko auf Ebene der Gesellschaft umfasst alle Risiken, die für die Gesellschaft durch ungünstige Veränderungen von Markt beeinflussenden Faktoren entstehen, welche sich negativ auf Gewinn-/Verlust- und Bilanzwerte der Gesellschaft auswirken. Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und Währungsrisiken. Da auf Gesellschaftsebene grundsätzlich nur Fremdwährungsexposure im Zusammenhang mit Dienstleistungen für Fonds in Fremdwährungsländern vorhanden ist, keine eigenen Wertpapieranlagen getätigt werden und keine Fremdfinanzierung besteht, ist das Marktpreisrisiko als gering einzustufen.

3. Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass die Gesellschaft ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Zur Überwachung des Risikos dient der Cash-Flow-Plan, der monatlich erstellt und überwacht wird. Die Gesellschaft hat über entsprechende Prozesse sichergestellt, dass eine Liquiditätsplanung und -überwachung ordnungsgemäß erfolgen kann.

Das Liquiditätsrisiko auf Ebene der Gesellschaft wird derzeit maßgeblich bestimmt durch den Liquiditätszufluss aus dem Gebührenaufkommen der Dienstleistungsverträge für die Verwaltung von Bestandfonds. Negative Einflüsse auf die künftige Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

4. Operationelle Risiken

Im Management der operationellen Risiken hat die Gesellschaft für wesentliche Risikoarten ein mindestens quartalsweises Assessment durch die Risk Owner beibehalten. Für Risiken, die nicht als wesentlich eingestuft sind, beträgt der Untersuchungszeitraum bis zu 12 Monate. Die Berichterstattung erfolgt hier — wie bei den Finanzrisiken - auf Ebene der Gesellschaft und künftig auch auf Ebene der AIF.

Folgende Risikoarten stuft die Gesellschaft als Kernrisiken im Bereich der operationellen Risiken ein:

- Personalrisiko
- Prozess-/Schnittstellenrisiko
- Reputationsrisiko
- Rechtsrisiko
- Produktrisiko

Der Limitierung künftigen Wachstums infolge begrenzter interner Kapazitäten (Personalrisiko) versucht die Gesellschaft durch ein adäquates Personalwachstum verbunden mit einem flexiblen Back-up durch externe Dienstleister weiter zu begegnen.

Infolge der zunehmenden Anzahl und Komplexität der Prozesse und der an den Prozessen beteiligten Personen und Einheiten ist auch das Schnittstellenrisiko im Fokus, welchem mit bereichsübergreifenden Prozessbeschreibungen und Arbeitsanweisungen entgegengewirkt werden soll. Die IT-Datenlandschaft ist vor dem Hintergrund erhöhter Datenanforderungen und gemäß den gesetzlichen Anforderungen weiter fortzuentwickeln.

Erwartete Schadensfälle aus anhängigen Rechtsstreitigkeiten werden bei der Ermittlung des Risikopotentials zur vierteljährlichen Prüfung der Risikotragfähigkeit einbezogen.

Rechtsänderungsrisiken bestehen insbesondere hinsichtlich neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Diesen versucht die Gesellschaft durch eine frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie des sich ergebenden Anpassungs- bzw. Umsetzungsbedarfs zu begegnen.



Ein wesentliches operationelles Risiko auf Ebene der Gesellschaft besteht angesichts der bestehenden Produktpalette infolge möglicherweise nachlassender Attraktivität der Produkte. Die Gesellschaft ist im Sinne ihrer Geschäfts- und Risikostrategie bestrebt, ihren Unternehmenserfolg über Produktdiversifizierung zu sichern.

III. Gesamteinschätzung

Wir erachten die Gesamtrisikosituation des Unternehmens für ausgewogen und eine Gefährdung der Risikotragfähigkeit für nicht gegeben. Nach Ablauf des Geschäftsjahres, sind keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Lage des Unternehmens führen könnten.

f. Prognosebericht

Die Strategie der Gesellschaft sieht vor, sich nach der Neuausrichtung mit ihren Aktivitäten insbesondere auf Insourcing- und Partnerfonds-Mandate zu konzentrieren. Dabei wird sie auf das Netzwerk, die Kompetenz und Ressourcen ihrer Gesellschafterin zurückgreifen, was wesentlich zu den Erfolgchancen beitragen sollte.

Daneben wird die ServiceInvest das von ihr bisher betriebene Geschäft —, nämlich die Erbringung von Leistungen für Bestandsfonds bzw. Fonds anderer Emittenten, — weiter betreiben.

Die geplanten Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personal- und sonstige Aufwendungen haben wir konservativ berechnet.

In Anbetracht der ersten abgeschlossenen Insourcing-Mandate und des sich noch in der Platzierung befindlichen Partnerfonds im Jahr 2018 erwarten für die Zukunft steigende Provisionserträge und positive Jahresergebnisse.

Unter der Annahme, dass die Vergütungen für die bereits abgeschlossenen Neumandate vereinnahmt werden können, rechnet die Gesellschaft damit bei nicht wesentlich verändertem Personalstand für das Jahr 2019 mit einem positiven EBIT abschließen zu können.

München, den 04. April 2019

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

- Die Geschäftsführung

Jörg Homann

Jürgen Preißinger

Johannes Zahn

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Täglich fällig	586.122,13	643.244,88
2. Beteiligungen	39.849,00	39.849,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
4. Sachanlagen	10.983,00	14.784,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	27.700,21	14.864,70
6. Rechnungsabgrenzungsposten	17.769,63	24.289,18

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
		707.423,97	762.031,76
PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		4.430,25	27.117,09
2. Rechnungsabgrenzungsposten		353,98	0,00
3. Rückstellungen			
Andere Rückstellungen		163.190,82	171.896,07
4. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital		125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage		300.000,00	300.000,00
c) Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		600.000,00	600.000,00
d) Bilanzverlust		-485.551,08	-461.981,40
		539.448,92	563.018,60
		707.423,97	762.031,76

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Summe der Net Asset Values der zwei Investmentvermögen:

EUR 20.928.844,10 (im Vj. zwei Investmentvermögen EUR 21.173.506,87)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Laufende Erträge aus Beteiligungen		0,00	12.500,00
2. Provisionserträge		892.319,29	886.163,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		40.944,35	47.926,31
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter		490.130,35	669.216,89



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	76.760,49	96.425,98
	566.890,84	765.642,87
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	359.156,31	593.411,68
	-926.047,15	-1.359.054,55
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	4.608,78	5.138,90
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.830,38	50.738,97
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	-23.222,67	-468.342,75
8. Sonstige Steuern	347,01	231,34
9. Jahresfehlbetrag	23.569,68	468.574,09
10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	461.981,40	-6.592,69
11. Bilanzverlust	485.551,08	461.981,40

Anhang zum 31.12.2018

1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

ServiceInvest

Firmenname laut Registergericht

ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Firmensitz laut Registergericht

München

Registergericht

München

Register-Nr.

HRB 193208

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute sowie des GmbH-Gesetzes erstellt.

Die Forderungen an Kreditinstitute sowie sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag bewertet.

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abgebildeten Ausgaben sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Rückstellungen wurden für ungewissen Verbindlichkeiten gebildet, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Angabe zu Forderungen

ServiceInvest Art	2018					Summe EUR
	0-3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR		
Forderungen an Kreditinstitute	586.122,13	0	0	0		586.122,13

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ausschließlich Anlagen in kurzfristigen Termingeldern sowie Kontokorrentkonten.

3.2 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 50 % an der Catella Doric Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 15 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 37. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt TEUR 5.

Die Gesellschaft hält 50 % an der Zweite CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 13 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 38. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt TEUR 5.

Die Gesellschaft hält 50 % an der Dritte CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 12 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 31. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt TEUR 3.

Die Gesellschaft hält 100 % an der CT Komplementär GmbH mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 04.10.2016 gegründet. Der Anteil an verbundenen Unternehmen ist mit einem Wert von TEUR 25 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital 2017 der Gesellschaft beträgt TEUR 16. Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt TEUR 6. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde daher entsprechend § 290 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

3.3 Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen bestehen insgesamt aus Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2018 EUR
Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.628,84	5.229,78	8.823,13	0,00	36.035,49
Summe Sachanlagen	39.628,84	5.229,78	8.823,13	0,00	36.035,49
II. Finanzanlagen					
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00



	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Beteiligungen	39.849,00	0,00	0,00	0,00	39.849,00
Summe Finanzanlagen	64.849,00	0,00	0,00	0,00	64.849,00
Summe Anlagevermögen	104.477,84	5.229,78	8.823,13	0,00	100.884,49

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen Geschäfts- jahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.844,84	4.608,78	0,00	4.401,13	0,00	25.052,49
Summe Sachanlagen	24.844,84	4.608,78	0,00	4.401,13	0,00	25.052,49
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Un- ternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	24.844,84	4.608,78	0,00	4.401,13	0,00	25.052,49

	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2018
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	10.983,00
Summe Sachanlagen	0,00	10.983,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	0,00	39.849,00
Summe Finanzanlagen	0,00	64.849,00
Summe Anlagevermögen	0,00	75.832,00

3.4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die hinterlegte Kaution aufgrund des Mietverhältnisses in der Fürstenrieder Straße in München in Höhe von TEUR 16, Umsatzsteuerforderungen in Höhe von TEUR 7 und Körperschaftsteuerrückforderungen in Höhe von TEUR 3.



3.5 Sonstige Verbindlichkeiten

ServiceInvest					
Art	0-3 Monate EUR	3-12 Monate EUR	0-3 Monate 1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Summe EUR
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.321,83	0,00	0,00	1.321,83
Verbindlichkeiten aus L&L	3.108,42	0,00	0,00	0,00	3.108,42
Gesamtsumme	3.108,42	1.321,83	0,00	0,00	4.430,25

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 1 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von TEUR 3.

3.6 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalkosten (inkl. Boni) in Höhe von TEUR 111, für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 14 sowie für sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 38. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Eine Abzinsung war demzufolge nicht erforderlich.

3.7 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 125 und ist voll einbezahlt.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Provisionserträge

Wesentlicher Posten innerhalb der Provisionserträge ist die Vergütung für Immobilienfondsverwaltung in Höhe von TEUR 718. Dieser setzt sich zusammen aus den jährlichen Treuhandgebühren in Höhe von TEUR 129 und den Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von TEUR 589. Die Leistungen werden im Wesentlichen für Dritte erbracht. Die übrigen Provisionserträge betreffen Erlöse aus Asset-Management-Verträgen sowie sonstigen Dienstleistungen und Erlöse aus Verkaufsgebühren.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus verauslagten Fondskosten in Höhe von TEUR 25.

4.3 Personalaufwand

Von den Personalaufwendungen entfallen EUR 2.599,04 (Vj. EUR 2.599,04) auf Aufwendungen aus der betrieblichen Altersversorgung.

5. Sonstige Angaben

5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

ServiceInvest			
Art	bis zu 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Miet- und Leasingverträge	9	238	0
Summe	9	238	0

5.2 Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 5,5 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. durchschnittlich 7,5 Arbeitnehmer).

5.3 Organbezüge



Der Geschäftsführer Jörg Homann hat keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten. Im Übrigen wird auf die Angabe der Organbezüge nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

5.4 Namen der Geschäftsführer

ServiceInvest	2018
Geschäftsführer	Tätigkeit
Jürgen Preißinger	Geschäftsführer Asset- und Portfoliomanagement
Jörg Homann	Geschäftsführer Risikomanagement, Compliance

Mit Wirkung zum 01.02.2019 wurde Johannes Zahn als weiterer Geschäftsführer bestellt.

5.5 Mitglieder des Aufsichtsrats

ServiceInvest	2018
Aufsichtsrat	Tätigkeit
Georg Klusak (Vorsitzender)	Rechtsanwalt
Andreas Billmaier (stellv. Vorsitzender)	Bereichsleiter Beteiligungsmanagement der NÜRNBERGER Versicherung
Josef Brandhuber	Selbstständiger Berater

5.6 Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 25.

5.7 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Lage des Unternehmens führen könnten.

5.8 Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, den Bilanzverlust von EUR 485.551,08 auf neue Rechnung vorzutragen.

5.9 Unterschrift der Geschäftsführung

München, den 16.05.2019

Die Geschäftsführung

Jürgen Preißinger

Jörg Homann

Johannes Zahn

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht — ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen —, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 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 Unvollständigkeits, 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 zugrundeliegenden 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 der Gesellschaft.
- 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 zugrundeliegenden 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.

Frankfurt am Main, den 17. Mai 2019

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Eva Handrick, Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann, Wirtschaftsprüfer