

BILANZ

**Scholz und Partner GmbH  
Salzkotten**

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Barreserve			1. Sonstige Verbindlichkeiten		118.039,48	152.026,07
a) Kassenbestand	0,99	64,72	2. Rechnungsabgrenzungsposten		193.251,00	102.000,00
2. Forderungen an Kreditinstitute			3. Rückstellungen			
a) täglich fällig	177.891,68	158.796,41	a) Steuerrückstellungen	29.594,27		51.364,03
3. Forderungen an Kunden	518.569,36	409.840,98	b) andere Rückstellungen	<u>71.665,86</u>	101.260,13	54.550,00
4. Beteiligungen	42.836,37	30.336,37	4. Eigenkapital			
5. Immaterielle Anlagewerte			a) Eingefordertes Kapital		125.000,00	125.000,00
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.961,00	5.329,00	b) Bilanzgewinn		250.300,86	194.098,26
6. Sachanlagen	9.647,00	13.998,00	Eigenkapital		<u>375.300,86</u>	<u>319.098,26</u>
7. Sonstige Vermögensgegenstände	33.760,09	59.070,05				
8. Rechnungsabgrenzungsposten	1.184,98	1.602,83				
	<u>787.851,47</u>	<u>679.038,36</u>			<u>787.851,47</u>	<u>679.038,36</u>
	<u><u>787.851,47</u></u>	<u><u>679.038,36</u></u>			<u><u>787.851,47</u></u>	<u><u>679.038,36</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

**Scholz und Partner GmbH**  
**Salzkotten**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	75,00	300,00
2. Zinsaufwendungen	886,44	5.461,47
3. Provisionserträge	1.082.447,63	720.777,92
4. Provisionsaufwendungen	<u>110.170,00</u> 972.277,63	<u>191.680,59</u> 529.097,33
5. Sonstige betriebliche Erträge	71.606,45	200.923,97
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	548.609,13	240.858,74
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>66.261,65</u>	<u>51.480,96</u>
Summe Personalaufwand	614.870,78	292.339,70
b) andere Verwaltungsaufwendungen	<u>334.540,99</u> 949.411,77	<u>393.928,39</u> 686.268,09
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	8.216,00	6.683,60
<b>8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>	85.444,87	31.908,14
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29.242,27	10.417,92
<b>10. Jahresüberschuss</b>	<u>56.202,60</u>	<u>21.490,22</u>
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	194.098,26	172.608,04
<b>12. Bilanzgewinn</b>	<u><u>250.300,86</u></u>	<u><u>194.098,26</u></u>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

### **Allgemeine Angaben**

Die Scholz und Partner GmbH hat ihren Sitz in Salzkotten und wird beim Amtsgericht Paderborn HRB 2577 geführt.

Die Scholz und Partner GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft am 01.07.2019 erteilt wurde.

Der Jahresabschluss wurde gem. § 38 Abs. 1 KAGB auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Weiterhin wurden die für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Regelungen der §§ 340a bis 340o HGB berücksichtigt. Für die Gliederung der Bilanz hat die Gesellschaft Formblatt 1, für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Formblatt 3 (Staffelform) gem. § 2 Abs. 1 RechKredV verwendet.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert übernommen werden.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden ab diesem Geschäftsjahr die Provisionserlöse aus der Position sonstige betriebliche Erträge umgegliedert. In der Folge wurden auch die Provisionsaufwendungen aus den sonstigen Aufwendungen als Provisionsaufwendungen umgegliedert. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Barreserven, Forderungen an Kreditinstitute und Forderungen an Kunden werden zum Nennwert bilanziert. Erkennbare Ausfallrisiken werden im Einzelfall durch Bildung entsprechender Wertberichtigungen bewertet.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und bewertet. Soweit erforderlich wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert.

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

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

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Transaktionen bzw. Salden in fremder Währung waren für das Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

## Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 177.891,68 (Vorjahr: EUR 158.796,41) beinhalten die Bankguthaben der Gesellschaft.

### Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden betreffen die Forderungen aus der laufenden Verwaltung von Investmentvermögen sowie aus Leistungen im Rahmen eines neu emittierten Investmentvermögens. Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 33.287,96 (Vorjahr: EUR 152.287,96).

### Beteiligungen

Anteilsbesitz	Beteiligung in %	Eigenkapital	davon eingezahlt	Ergebnis Vorjahr
swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	2.779,51 €
Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH	100	25.000,00 €	12.500,00 €	gegründet 2019

Daneben bestehen noch Beteiligungen an der Seniorenrat Fonds Nr. 1 Brilon Bestwig in Höhe von EUR 2.336,37 und an der Zweiten Westfälischen Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von EUR 3.000,00, hier wurde von der Schutzklausel gem. § 285 Abs. 3 Nr. 1 HGB Gebrauch gemacht.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 33.760,09 (Vorjahr: EUR 59.070,05) beinhalten in Höhe von EUR 15.402,88 ein Darlehen gegenüber einer Beteiligung.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten entfallen auf im Voraus gezahlte Versicherungsbeiträge und Programmienstleistungen.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ein Honorar für die Anlegerverwaltung nach der Beendigung des Vertriebes eines Investmentvermögens.

### Angaben zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 118.039,48 (Vorjahr: EUR 152.026,07).

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten EUR 44.365,86, für Aufbewahrung EUR 10.500,00, für ausstehende Rechnungen EUR 8.700,00 sowie für die Jahresabschlussprüfung EUR 8.100,00.

### Provisionserlöse

Die Provisionserlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Geschäftsbesorgung und Verwaltung	513,1	276,1
Konzeptionierung und Transaktionen	304,3	129,9
Weiterberechnungen	62,3	130,5
Immobilienverwaltung	56,6	53,4
Assetmanagement	56,5	47,3
Propertymanagement	39,9	63,0
Hausmeisterleistungen	22,5	0,0
Treuhandgebühren	17,2	20,6
Finanzierungsvermittlung	<u>10,0</u>	<u>0,0</u>
	<u>1.082,4</u>	<u>720,8</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Schadensersatzleistungen in Höhe von EUR 40.000,00 (Vorjahr: EUR 200.515,52) enthalten.

### Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen betreffen BaFin-Gebühren (EUR 27.170,00), Gebühren für externe Bewertung (EUR 5.000,00) sowie Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (EUR 78.000,00).

## Sonstige Aufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bürobedarf, Verwaltung und IT-Kosten	107,1	49,9
Geschäftsbesorgung		
Fremdreparaturen und Instandhaltungen	48,4	22,9
Miete und Pacht	45,4	43,2
Aufwendungen Fuhrpark	43,5	52,2
Lizenzen und Konzessionen	37,0	50,2
Rechtsberatung und Abschlusskosten	33,1	135,4
Werbe- und Reisekosten	12,3	21,1
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	<u>7,7</u>	<u>19,0</u>
	<u>334,5</u>	<u>393,9</u>

## Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Lizenz- und Serviceverträgen in Höhe von TEUR 386,6, davon sind TEUR 120,4 im Jahr 2020 fällig.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen beträgt EUR 7.750,00.

### Geschäftsführer

Frank Iggesen	Diplom-Betriebswirt, Jesteburg
Jan Ebentreich	dipl. Sparkassenbetriebswirt, Lippstadt (ab 31.01.2019)
Michael Gubitz	Finanzökonom, Salzkotten (bis 28.02.2019)

Die Gesellschaft wird durch ein Mitglied der Geschäftsleitung allein vertreten, wenn dieses durch Aufsichtsratsbeschluss zur Einzelvertretung ermächtigt ist. Im Übrigen wird die Gesellschaft gemeinsam durch zwei Mitglieder der Geschäftsleitung oder durch ein Mitglied der Geschäftsleitung gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von § 181 BGB befreit.

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Aufsichtsrat

Manfred Gubitz	Bankkaufmann, Salzkotten (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Dr. Peter Becker	Wirtschaftshistoriker und -förderer, Brilon (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Josef Brücher	Bankkaufmann, Brilon

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Durchschnittlich waren während des Geschäftsjahres acht Arbeitnehmer beschäftigt.

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 194.098,26 einbezogen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 250.300,86 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

**Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Salzkotten, 28. Februar 2020

Frank Iggesen  
Geschäftsführer

Jan Ebentreich  
Geschäftsführer (ab 31.01.2019)

Michael Gubitz  
Geschäftsführer (bis 28.02.2019)

## ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2019

Scholz und Partner GmbH Verwaltung inländischer Investmentvermögen, 33154 Salzkotten

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE			
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>												
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.306,00	0,00	0,00	0,00	9.306,00	3.977,00	1.368,00	0,00	0,00	5.345,00	3.961,00	5.329,00
	9.306,00	0,00	0,00	0,00	9.306,00	3.977,00	1.368,00	0,00	0,00	5.345,00	3.961,00	5.329,00
<b>SACHANLAGEN</b>												
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.715,71	2.499,00	10.528,55	0,00	42.212,71	25.717,71	6.848,00	10.526,55	0,00	32.565,71	9.647,00	13.998,00
	39.715,71	2.499,00	2,00	0,00	42.212,71	25.717,71	6.848,00	0,00	0,00	32.565,71	9.647,00	13.998,00
<b>FINANZANLAGEN</b>												
1. Beteiligungen	30.336,37	12.500,00	0,00	0,00	42.836,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.836,37	30.336,37
	30.336,37	12.500,00	0,00	0,00	42.836,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.836,37	30.336,37
	79.358,08	14.999,00	2,00	0,00	94.355,08	29.694,71	8.216,00	0,00	0,00	37.910,71	56.444,37	49.663,37

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Das Berichtsjahr 2019 stellt für die Gesellschaft das fünfundzwanzigste volle Geschäftsjahr seit Gründung und das sechste nach europaweit eingeführter Regulierung für Alternative Investment Fonds Manager (AIFM) bei der Verwaltung geschlossener Investmentvermögen dar.

### A. Grundlagen

#### 1. Geschäftsmodell

Die Scholz und Partner GmbH (SUP) wurde am 11.10.1994 u.a. von dem Hauptgesellschafter Manfred Gubitz, Salzkotten – der auch zum Bilanzstichtag unverändert Hauptgesellschafter ist – gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Salzkotten, unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen und hat sich mit dem zum 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) operativ neu ausgerichtet.

Nach fünf Jahren als registriertes Unternehmen wurde SUP im Juli 2019 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Regulierungsbehörde die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß § 20 Absatz 1 i.V.m. § 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums AIF und geschlossene inländische Spezial AIF erteilt.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der SUP bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement und werden von je einem Mitglied der Geschäftsleitung verantwortet. Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Fondskonzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement (inklusive Immobilienverwaltung) für den Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der fast 1.600 Anleger mit über 2.300 Beteiligungen. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliancefunktion, Revision, Geldwäsche und Finanzen angesiedelt.

Im Geschäftsjahr wurde von SUP die Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH (WSF) gegründet, an der SUP zu 100 % beteiligt ist. Die WSF nimmt als Gründungsgesellschafterin neuer AIF-Emissionen Leistungen für die zu emittierenden neuen Fonds während der Gründungs- und Platzierungsphase wahr. Weiterhin ist SUP zu 100 % Gesellschafterin der swr Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (SWR), die in Teilen der Bestandsfonds die Funktion einer Komplementärin innehat.

#### 2. Ziele und Strategien

SUP hat als registrierte und regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Zudem hat sie mit der seit Gründung begonnenen Aufnahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits bestehende geschlossene Fonds und sonstige unregulierte Investmentvermögen eine solide wirtschaftliche Grundlage für weiteres Wachstum gelegt.

Mit zwei exklusiven Geschäftspartnern, der Bürener Wirtschafts- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH (kurz: BWU) und der DGS-finance GmbH (kurz: DGS – vormals firmierend unter Assekuranz M. Gubitz Versicherungsmakler GmbH - kurz: AMG), hat sie zudem langjährig erfahrene Immobilien- und Vertriebsspezialisten als strategische Partner an ihrer Seite. Dadurch wird der Qualitätsanspruch von SUP bei den Immobilientransaktionen in der Investitionsphase und im laufenden Objekt- und Assetmanagement gewährleistet. Gleiches gilt auch für die Steuerung des Vertriebes der Beteiligungen.

Innerhalb des Geschäftsjahres wurden geschäftliche Partnerschaften mit der familiengeführten Gruppe nahe stehenden Unternehmen, so z.B. mit der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten, aus Gründen nicht vollständig, unabhängig steuerbarer Interessenkonflikte sukzessive im Sinne eines unabhängigen Anlegerschutzes weiter entflochten und auf ein Minimum reduziert. Die potentiellen Interessenkonflikte werden für die verwalteten AIF in einem Interessenkonfliktregister geführt und den Gesellschaftern dauerhaft, z.B. über einen elektronischen Datenraum über die Homepage von SUP, aktualisiert zur Verfügung gestellt.

SUP bedient aktuell alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessio-

nelle und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten, sowohl im regulierten wie auch im unregulierten Bereich der Immobilieninvestitionen und versteht sich bei der Produktkonzeption als mittelständische Fondsmanufaktur.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im abgelaufenen Jahr 2019 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2020 preisbereinigt in einem Umfeld wirtschaftlichen Aufschwunges um 0,6% zum elften Mal hintereinander zugenommen, jedoch um 0,9 Prozentpunkte weniger als noch im Jahr 2018. Die Konjunktur hat damit gegenüber den Vorjahren deutlich an Dynamik verloren, wie auch im Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen im Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (kurz: ZIA) ausgeführt wird. Im dritten und vierten Quartal 2019 schrammte sie nur knapp an einer technischen Rezession vorbei. Ausschlaggebend war der globale Abschwung der Industriekonjunktur zusammen mit einem rückläufigen Welthandel. Die negativen Entwicklungen der Fahrzeugindustrie setzen der exportorientierten deutschen Industrie zudem hart zu.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,2 % im Jahr 2018 kommend, weiter geringfügig gesunken, bewegt sich mit 5,0 % auf dem Prognoseniveau aus 2018 und damit weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit über 25 Jahren. Für 2020 wird sie bei weiter steigender Beschäftigung bei ebenfalls 5,0 % erwartet. Die Anzahl der Beschäftigten hat nach Angaben des ZIA mit 45,4 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht.

Die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) hat sich im Jahr 2019 mit 1,4 %, nach 1,9 % im Jahr 2018, wieder leicht von der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (2,0 %) entfernt. Im November 2019 lag die Teuerungsrate des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) mit 1,2 % im Vergleich zum Vorjahresmonat 2018 deutlich unter dem Zielwert.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben, den Angaben des ZIA folgend, äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik um den Hauptrefinanzierungssatz von 0,0% hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Das stützte die Konjunktur im Jahr 2019. Die Finanzmärkte rechnen mit langfristig sehr niedrigen Zinsen, denn zu einem Auslaufen der Anleihekäufe soll es erst kommen, wenn die (Kern-)Inflationsrate eine baldige Zinserhöhung rechtfertigen würde. Der Leitzins im Euroraum bleibt bei 0,0%. Das Zinsniveau dürfte im Jahr 2020 weltweit weiterhin niedrig bleiben. Die US-Notenbank hatte zwar 2018 die geldpolitischen Zügel etwas gestrafft, ihren Zinskorridor aber 2019 wegen verschlechterter konjunktureller Aussichten wieder auf 1,50% bis 1,75% gesenkt. Die bisher zurückhaltenden Reaktionen der EZB auf Zinsveränderungen lassen erwarten, dass sie bei Zinserhöhungen weiterhin behutsamer agieren wird als die US-Notenbank.

Seitens des BMWi wird im Jahreswirtschaftsbericht 2020 in der Prognose für das Jahr 2020 eine erneute Steigerung des Bruttoinlandsproduktes, bei einer weitestgehend stagnierenden Konjunktur, jedoch kalenderbedingt mit mehr Arbeitstagen, bei 1,1 % erwartet; ohne Kalendereffekt bedeutet das mit 0,7 % eine Steigerung leicht verbessert zum Niveau des Jahres 2019.

Das Wirtschaftswachstum soll damit leicht besser aussehen als im Vorjahr. Demnach soll die Nachfrage nach Arbeitskräften weiter hoch bleiben. Der Beschäftigungsaufbau soll anhalten, er dürfte angesichts des knapper werdenden Arbeitskräfteangebotes aber etwas weniger schwungvoll verlaufen. Für Arbeitgeber wird es in einigen Branchen und Regionen schwieriger, die offenen Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen. Dies erschwert die Geschäftserweiterung der Unternehmen gerade im Baugewerbe und Handwerk.

Von einer soliden binnenwirtschaftlichen Entwicklung werden weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Die Beschäftigung, die Einkommen und damit die Konsummöglichkeiten nehmen, wenn auch mit gedrosseltem Tempo, ebenso weiter zu wie die Investitionen der Unternehmen, insbesondere in der Baubranche. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Zenit in der Baubranche auch aufgrund zunehmender Kapazitätspässe zwischenzeitlich überschritten wurde. Im verarbeitenden Gewerbe wird davon ausgegangen, dass die Talsohle durchschritten ist und sich die Geschäftserwartungen aufhellen.

Allerdings haben konjunkturelle Unsicherheiten, so das BMWi, vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, so z.B. potentielle weltweite Handelskonflikte, ein ungeregelter Austritt des Vereinigten Königreiches

aus der EU oder eine einbrechende Finanzmarktstabilität weiter zugenommen. Auch wird die weitere Ausweitung der Produktionsmöglichkeiten schwieriger. Insgesamt dürfte sich die konjunkturelle Grunddynamik gegenüber den Vorjahren auf deutlich geringerem Niveau stabilisieren.

## **2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

SUP ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand gemessen am Investitionsvolumen der Immobilien und Investmentvermögen, neben Wohn- und Gewerbeimmobilien, seit Fertigstellung der ersten Sozialimmobilie im verwalteten Objektbestand im Dezember 2017, strategischer Neuausrichtung im Jahr 2018 und Erwerb einer Sozialimmobilie Ende 2019 für eine erste Spezial-AIF Emission, fast ausschließlich mit der Transaktionsprüfung neuer Immobilien, insbesondere Sozial- und Kommunalimmobilien, betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt sowohl in der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen als auch in der Sozialwirtschaft. Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft gewinnen somit für die Unternehmensentwicklung ebenfalls an Bedeutung.

### **2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen**

Die für die Branche geschlossener Investmentvermögen in der Vergangenheit erhobenen und veröffentlichten Branchenzahlen des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen), bzw. nach Fusion zum 01.01.2018 des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

Basierend auf den Ergebnissen eigener Markterhebungen der Ratingagentur Scope Analysis GmbH lassen sich tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen für Privatkunden im Rahmen der Konzeption von Publikums-AIF ableiten:

Verglichen mit den Platzierungsergebnissen von ca. EUR 1,2 Mrd. in 2014, EUR 1,0 Mrd. in 2015, EUR 1,09 Mrd. in 2016, EUR 0,7 Mrd. in 2017 und EUR 1,1 Mrd. in 2018 erreicht das Jahr 2019 mit EUR 1,236 Mrd. Gesamtemissionsvolumen den Höchstwert nach Einführung der AIFM-Regulierung im Jahr 2013 und übertrifft dabei auch den Wert des Jahres 2014. Es kommt dabei jedoch weiterhin nicht an die Platzierungszahlen aus der Zeit vor der Regulierung – bis einschließlich 2013 – heran. Diese lagen 2013 bei ca. EUR 3,7 Mrd. bzw. ein Jahr zuvor bei EUR 4,2 Mrd.

Weiterhin auffallend bei den ermittelten Zahlen ist, dass sich die Stückzahlen der Publikums-AIF verglichen mit 2012/2013 von 190/135 auf nur 32 im Jahr 2018 und nochmals fallend auf 24 Stück im Jahr 2019 reduziert haben und die durchschnittliche Investitionssumme je Fondsemission weiter anstieg. Verglichen mit den Jahren 2016 (26 Stück) und 2017 (29 Stück) stellen die 24 AIF-Produkte für Privatkunden im Vorjahr weiterhin eine fallende Tendenz dar.

Insbesondere das Ergebnis in der Assetklasse Immobilien stellt auch im Jahr 2019 mit ca. EUR 830 Mio. bzw. EUR 877,3 Mio. (2018) gegenüber dem Vorjahr 2017 mit nur EUR 466,7 Mio. einen hohen Anteil von 67 % des Gesamtangebotes dar. 15 von 24 AIF investierten in diese Assetklasse und von den 15 sind 11 in Immobilien mit einem Standort in Deutschland investiert, wobei in der Breite fast alle Nutzungsarten Beachtung fanden. Die durchschnittlichen Emissionen haben ein Volumen von EUR 51,5 Mio. EUR und damit oberhalb des vergangenen Jahres mit EUR 34,5 Mio.

Auffallend im Jahr 2019 ist, dass alleine 40 % des Gesamtinvestitionsvolumens durch großvolumige Fonds zweier Anbieter konzipiert und emittiert wurden.

Die Hindernisse für einen größeren Erfolg bei der Konzeption und erfolgreichen Platzierung neuer geschlossener Publikums-AIF für den Retail-Markt liegen insbesondere an den Möglichkeiten, um angemessen bepreiste Investments für attraktive Publikums-Produkte zu erwerben sowie andererseits in der Stückzahl der zu konzipierenden und genehmigungspflichtigen AIF.

Scope erwartet aufgrund der gestiegenen Preisniveaus im Bereich der Assetklasse Immobilien und damit einhergehend sinkenden Renditen ein fallendes Investitionsvolumen bei den Publikums-AIF, erwartet wird im Jahr 2020 ein Gesamtinvestitionsvolumen unterhalb einer Milliarde Euro.

Gleichfalls trägt die Ausrichtung einer Vielzahl der Anbieter Früchte, für semiprofessionelle und professionelle / institutionelle Kunden Angebote zu konzipieren, die als Spezial-AIF, und damit nicht für die Privatkundschaft, angeboten werden und auch nicht Teil der Statistik sind. Diese Feststellungen bestätigen die bereits im letz-

ten Jahr ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite. Die erfolgreiche Konzeption des Spezial-AIF durch SUP mit Erhalt der Vertriebsgenehmigung im Jahr 2019 bestätigt diesen Trend.

Von Seiten der deutschen Regulierungsbehörde geraten, gemäß einer Veröffentlichung der BaFin aus März 2019, Blind-Pool Konstruktionen ebenso wie Direktinvestments mit (vermeintlichem) Eigentumserwerb, (Direkt-) Investments im Ausland mit erschwertem Zugriff auf Vermögenswerte und gestufte Nachrangdarlehen sowie Anlagen ohne Laufzeitende in den engeren Prüffokus zur Sicherung des Anlegerschutzes. Keine der vorgenannten Investitionsmodelle werden von SUP konzipiert oder emittiert und bestätigen den mit Erlaubnis-antrag und -genehmigung im Jahr 2019 eingeschlagenen Weg hin zu noch mehr Produktqualität und Anlegerschutz.

SUP ist im Gesamtmarktvergleich der geschlossenen Fondsbranche ein kleiner Marktteilnehmer, gemessen am verwalteten Investitionsvolumen. Die regionale Expertise im westfälischen Immobilienmarkt und die fachlichen Schwerpunkte im Bereich der Sozialimmobilien heben SUP vom Gesamtmarkt ab, deren Einflüsse sich eher mittelbar auf den Erfolg der eigenen geschäftlichen Aktivitäten auswirken.

## 2.2 Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland und Bezug zum Geschäftsmodell

Bei den Neuakquisitionen künftiger Immobilientransaktionen im Marktsegment Sozialimmobilien, die nach den erfolgreichen Abschlüssen der Transaktionen Pflegeheim Steinhausen (2018) und Tageseinrichtung Marsberg (2019) für SUP als Investitionsschwerpunkt für bestehende und auch neue Investmentvermögen identifiziert wurde, pflegt SUP weiterhin eine enge Kooperation mit der auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisierten BWU- und Seniorat-Gruppe.

Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer bei deutlich gestiegenen Ankaufspreisen erwartungsgemäß anspruchsvoll. Ihre Marktstellung in Westfalen haben BWU und Seniorat, die Partner der SUP in diesem Marktsegment sind, beibehalten und können auf das Vertrauen der Geschäftspartner setzen, dass diese in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von BWU und Seniorat als Geschäftspartner haben.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Behindertenheime, den wesentlichen Investitionsmärkten der SUP, blieben in Deutschland im Wesentlichen stabil, bei jedoch zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates, z.B. sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen.

Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Pächtern von durch SUP akquirierten Objekten, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird aus Sicht von SUP nach der letzten Regulierungsstufe Basel III auch Basel IV tendenziell einschränkende Auswirkungen haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen können.

Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen, um die Einhaltung regulatorischer Vorgaben hinsichtlich der Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Zudem ist weiterhin ein in Europa grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegewirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen. Das verwaltete Portfolio der SUP ist von diesem Prozess aufgrund weiterhin starker Diversifizierung bei Standorten, Objektarten und Betreibergruppen im Hinblick etwaiger Klumpenrisiken aktuell nicht maßgeblich betroffen.

Im Dezember 2018 angepasst im Januar 2019, veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2017, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt. Beim Vergleich der Statistiken ist zu beachten, dass sich seit der letzten Veröffentlichung die Einstufung der Pflegestufen (1-3) hin zu Pflegegraden (1-5) geändert hat. Insbesondere für den Pflegegrad 1 fehlen belastbare Erhebungsdaten, so dass D-STATIS derzeit von bis zu 100.000 zusätzlichen, nicht erfassten Pflegebedürftigen ausgeht.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland hat von 2015 bis 2017 um 9 % (bzw. 0,5 Mio.) auf 3,4 Mio. zugenommen. Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2015 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze um ca. 2,5% auf ca. 952.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit über 60 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2017 waren von den ca. 877.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen, die im Erhebungszeitraum um 11.000 Plätze zugenommen haben, laut dieser Statistik zu 90%, und damit um 2%-Punkte oberhalb des letzten Auswertungstichtages im Jahr 2015 belegt.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass der Sozialimmobilienmarkt aufgrund der fixen gesetzlichen Rahmenbedingungen, einer weitestgehend langfristigen Planungssicherheit bei nachhaltiger Nutzung und Belegung für private Investitionen in Form geschlossener Investmentvermögen sehr gut geeignet ist. Aktualisierte Daten zum Pflegemarkt werden wieder für Ende 2020 – Anfang 2021 erwartet.

### **3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

#### **3.1 Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2019 verlief zweigeteilt. Nachdem die Punkte der Sonderprüfung (gemäß §14 KAGB i.V.m. § 44 KWG) aus 2018 in den ersten Wochen des Jahres 2019 vollinhaltlich erledigt wurden, erfolgte bereits Ende März 2019 von Seiten SUP der Antrag auf Erlaubnis zur Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB. Diesen hat die BaFin mit Schreiben vom 01.07.2019 innerhalb der normalen gesetzlichen Prüffrist von drei Monaten genehmigt. Parallel erfolgte die Umsetzung von gesellschaftsrechtlichen Beschlüssen aus dem Jahr 2018 zur Liquidation eines Publikumsfonds, und damit verbunden der Verkauf von Objekten an drei Standorten aus dem Altfondsbestand. Für zwei von drei Standorten erfolgte 2019 der erfolgreiche Verkauf aller Immobilien. Für einen regulierten P-AIF im Bestand konnte eine Erwerbstransaktion für eine langfristig vermietete Immobilie im Münsterland ebenfalls noch im ersten Halbjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen werden.

Weiterhin wirkte SUP in Kooperation mit den Lizenzinhabern innerhalb des familiären Unternehmensverbundes bei der Weiterentwicklung der IT-Struktur, insbesondere bei dessen Anpassung an die KVG-bezogenen Erfordernisse und Bedürfnisse, umfassend mit. Hierzu gehört u.a. auch ein IT-gestütztes Zahlungsverkehrssystem für alle verwalteten Investmentvermögen, die IT-gestützte Kapitalkontoführung aller Beteiligungen sowie die Einrichtung eines IT-gestützten und passwortgeschützten Datenraumes. Dieses elektronische Anleger Portal ist integriert in das zertifizierte Kapitalkontosystem und seit März für jeden Anleger über die SUP Homepage abrufbar.

Mit Verlautbarung des Referentenentwurfes zu den Anforderungen an die Informationstechnologie bei Kapitalverwaltungsgesellschaften hat die Geschäftsleitung SUP umgehend ein Projekt zur Prüfung und Erhebung eines Soll-Ist-Vergleichs aufgesetzt. Im Ergebnis wurde die bestehende IT-Strategie regulierungskonform ausformuliert und zusammen mit dem Aufsichtsrat verabschiedet, die Dokumentation im Organisationshandbuch von bereits erfolgenden operativen Abläufen in Teilen ergänzt, ein Auslagerungsverhältnis mit einem externen IT-Dienstleister identifiziert, vertraglich vereinbart und der BaFin unter Bezug auf § 36 KAGB angezeigt. Das Projekt wurde im dritten Quartal 2019 mit Integration der Anpassungen in die laufende Organisation, insbesondere in das Risikomanagement, erfolgreich beendet.

Im zweiten Halbjahr 2019 wurde das erste Fondsprodukt nach Erhalt der vorgenannten Erlaubnis als Spezial-AIF mit einer Investition in eine Tageseinrichtung in Marsberg konzipiert und noch im Dezember 2019 genehmigt. Bis zum Bilanzstichtag wurden 70 % des Eigenkapitals platziert.

Für ein der BaFin zur Genehmigung bereits vorgelegtes AIF-Produkt führten Verzögerungen in den Jahren 2017/2018 beim Verkäufer zu einem Abbruch der Transaktionsgespräche des für den AIF vorgesehenen Investitionsobjektes. Die seither geführten Gespräche zu Schadenersatzleistungen gegen den Verkäufer (aufgrund bereits angefallener Kosten und entgangener einmaliger und laufender Erlöse der Emission des neuen AIF-Produktes) wurden Ende 2019 mit abschließender Vereinbarung und Zahlung einer letzten Schadenersatzrate erfolgreich zum Abschluss gebracht.

#### *Verkauf von Fondsobjekten und Liquidation von Bestandsfonds*

Bei einem Altfonds, an dem ein verwalteter P-AIF mit unter 50 % beteiligt ist, wurde 2018 für drei Immobilien ein Gesellschafterbeschluss zum Verkauf bis spätestens 2021 nebst anschließender Liquidation des Altfonds gefasst. Während des Geschäftsjahres wurden zwei der drei Objekte, mit Verkaufserlösen oberhalb des Gesellschafterbeschlusses und oberhalb der Marktwerte von uns vorliegenden externen Bewertungen, veräußert. Die Verkaufsaktivitäten für den dritten Standort dauern über den Bilanzstichtag hinweg an.

Darüber hinaus wurde während des Berichtszeitraumes bei einem AIF für eine Bestandsimmobilie ein Verkaufsbeschluss eingeholt. Die Gespräche mit potentiellen Investoren dauern zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes an.

Somit befinden sich zum Bilanzstichtag aus dem verwalteten Bestand von 19 Immobilien bei zwei Standorten Verkaufsaktivitäten.

### 3.1.1 Übersicht angebotener Investmentvermögen 2019

Im Jahr 2019 wurde von der SUP ein geschlossenes Investmentvermögen als Spezial-AIF (S-AIF) im Vertrieb angeboten. Bei einem Platzierungsergebnis von EUR 1,40 Mio. (eingezahlt EUR 1,20 Mio., somit 60 % des Eigenkapitals) standen zum Bilanzstichtag offene Einzahlungen zur Höhe von EUR 0,80 Mio. aus.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Eigenkapital exkl. Agio [Mio. EUR]	davon platziert Mio. EUR]
Überhang 01.01.2019				
Westfälische Sozialimmobilien I	S-AIF	Marsberg	2,00	1,40
<b>SUMME</b>			<b>2,00</b>	<b>1,40</b>

### 3.1.2 Personal - Vergütungsrichtlinie - Hedging-Vereinbarungen - Mitarbeitergeschäfte

Das Team der SUP veränderte sich im Rahmen geplanter personeller Veränderungen. Es besteht zum Bilanzstichtag aus insgesamt acht Voll- bzw. Teilzeitmitarbeitern. Eine offene Teilzeitstelle im Assetmanagement für die Immobilienverwaltung wurde während des Berichtszeitraumes, mit Antritt zur Mitte des Jahres 2019, besetzt.

Aufgrund der Entflechtungen von potentiellen Interessenkonflikten hat plangemäß mit Beginn des Geschäftsjahres 2019 ein neuer Leiter Risikomanagement seine Arbeit aufgenommen.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft von den Möglichkeiten variabler Vergütungsbestandteile aufgrund der 2018 beschlossenen und in Kraft getretenen Vergütungsrichtlinie Gebrauch gemacht. Nach Regelprüfung im Risikomanagement wurde die Vergütungsrichtlinie im Berichtsjahr eingehalten. Aktuell besteht eine Regelung zu variablen Vergütungsbestandteilen ausschließlich auf Ebene der Geschäftsleitung. Es gibt dabei keine direkte Vergütung aus den verwalteten Investmentvermögen. Die Höhe bemisst sich nur am Erfolg der durch SUP vereinnahmten Erlöse aus Emission und Verwaltung sowie erfolgreich konzipierter und platzierter Investmentvermögen. Die Gesellschafter und der Aufsichtsrat haben die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie überwacht. Zahlungen unter dieser Richtlinie, neben den fix vereinbarten Gehältern, wurden im Geschäftsjahr vertragskonform geleistet. Die bestehende Malusregelung wurde nicht angewendet.

Die Vereinbarungen der Berechnungsmethodik dieser neuen Vergütungsrichtlinie stehen dabei im Einklang mit der im Jahr 2018 erstmals von den Gremien SUP verabschiedeten und auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungspolitik sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen und wurden der BaFin zur Anzeige gebracht.

Alle Mitarbeiter bei SUP unter Einbeziehung der Geschäftsleitung haben die jährlich wiederkehrende Erklärung zum Ausschluss von Hedging-Vereinbarungen zwecks Absicherung der jeweiligen Gehaltsbestandteile im Geschäftsjahr uneingeschränkt abgegeben.

Bei der jährlich wiederkehrenden Regelprüfung des Risikomanagements konnten, auch unter Hinzuziehung der schriftlichen Erklärungen der Mitarbeiter, keine meldepflichtigen Mitarbeitergeschäfte festgestellt werden.

### 3.1.3 Verwaltetes Bestandportfolio

Das verwaltete Bestandportfolio der SUP beläuft sich zum Bilanzstichtag auf einen Wert aller Vermögensgegenstände (Basis sind Marktwert/Verkehrswertermittlungen externer Bewerter nach §216 KAGB bzw. interne Folgebewertungen gemäß extern WP-geprüfter Bewertungsrichtlinie) von insgesamt rund EUR 29,3 Mio. und wurde gegenüber dem Vorjahr (EUR 25,7 Mio.) um 14 % gesteigert. Es besteht aus fünf verwalteten Investmentvermögen mit 19 Objekten im Bestand. Es umfasst dabei zwei AIF (mit einem Wert der Vermögensge-

genstände von EUR 25,3 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung sowie drei Altgesellschaften und besteht somit zu mehr als 85 % aus regulierten Fonds. Der Nettoinventarwert aller Investmentvermögen beläuft sich dabei auf insgesamt EUR 14,3 Mio.

Des Weiteren befinden sich außerhalb der Statistik zwei Altfondsgesellschaften. Eine Fondsgesellschaft dessen Vermögensobjekte bereits veräußert sind und sich beim Notar in Vorbereitung der Liquidation befindet und eine Gesellschaft, bei der ein Objekterwerb 2018 nicht zu Stande kam und diese als Vorratsgesellschaft für eine künftige AIF-Emission von SUP weiter verwaltet wird.

Art des verwalteten Investmentvermögens	Wert der Vermögensgegenstände in TEUR	Nettoinventarwert in TEUR	Anzahl Fonds/Assets
AIF (SUP)	25.325,4	10.467,6	2 / 15
davon Publikums-AIF	20.678,5	9.620,7	1 / 14
davon Spezial-AIF	4.646,9	846,9	1 / 1
Altfonds (SUP)	3.991,2	3.818,2	3 / 4
davon nach VermAnlG	--	--	-/-
<b>Gesamtsummen Investmentvermögen</b>	<b>29.315,5</b>	<b>14.285,8</b>	<b>5 / 19</b>

\*abgeleitet aus den vorläufigen Jahresabschlüssen 2019 der einzelnen Investmentvermögen

### 3.1.4 Besonderheiten im verwalteten Bestand geschlossener Investmentvermögen

#### *Brandschutzanforderungen*

Als wirtschaftliche Herausforderung erweisen sich weiterhin regional / kommunal unterschiedliche behördliche Anforderungen an den Brandschutz – nicht zuletzt aufgrund negativer Berichterstattung anhand konkreter Brandfälle (nicht im eigenen Bestand) – sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Mieter/Pächter. Hierbei gilt es, jeweils die Interessen der betroffenen Mieter/Pächter, Fondsanleger, Behörden sowie Bewohner der Einrichtungen in ein inhaltliches wie nachhaltig und wirtschaftlich angemessenes Konzept münden zu lassen.

#### *Steigende Finanzierungsanforderungen bei gewerblichen Mietern/Pächtern*

Die seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 zunehmende Regulierung der Banken mit stetig steigenden Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe - bekannt durch Basel II, III und künftig Basel IV - führt, unveränderte Rahmenbedingungen unterstellt, bei Bankkunden tendenziell zu höheren Kreditmargen sowie geringerer Kreditvergabe bzw. einem steigenden Sicherheitsbedürfnis der Banken. Aufgrund oftmals nur geringer unternehmerischer Gestaltungsmöglichkeiten der gewerblichen Mieter / Pächter - insbesondere bei Betreibern von Sozialimmobilien (z.B. Pflegeheimen) - bestehen daher zur Stärkung des Eigenkapitals (z.B. aufgrund eines bankenseitig geforderten Einsatzes zusätzlicher bewertbarer Sicherheiten durch Mieter / Pächter) künftig geringere Finanzierungsspielräume. Diese Entwicklung wird in den Auswirkungen bei den gewerblichen Mietern/Pächtern durch das historisch niedrige Zinsniveau abgemildert.

Dies erfordert einerseits die Zuführung privater Mittel, insbesondere in die Sozialwirtschaft, die z.B. über neu emittierte AIF zur Verfügung gestellt werden können, und andererseits bei den verwalteten Bestandsfonds eine noch aufmerksamere Beobachtung der wirtschaftlichen Situation der gewerblichen Mieter / Pächter, um rechtzeitig wirtschaftlich zukunftsfähige und tragfähige Finanzierungskonzepte – auch unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen – zu ermöglichen.

Ebenso kann es, trotz aktivem Fondsmanagement, bei einzelnen Pachtbetrieben auch unbemerkt zu gravierenden, wirtschaftlichen Verschlechterungen kommen, so dass Pachtzahlungen an die Fonds reduziert oder gar ganz ausgesetzt werden.

Zum Berichtszeitpunkt sind der Geschäftsleitung keine gravierenden negativen Einflüsse bei unseren gewerblichen Mietern / Pächtern bekannt, die eine solche negative Veränderung aktuell erwarten lassen. SUP wirkt diesen Entwicklungen entgegen, indem Sie Aktivitäten zur Gewinnung kommunaler Betreiber für die Investitionsobjekte forciert.

### 3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 wurde zum dritten Mal nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) aufgestellt. Damit ist ein Zeitvergleich für dieses Geschäftsjahr und das Vorjahr möglich, jedoch aufgrund der aus der Sonderprüfung hervorgerufenen außerordentlichen Aufwendungen im letzten Geschäftsjahr nur bedingt aussagekräftig.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss (nach Steuern) von TEUR 56,2 oberhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2018 (TEUR 21,5) und der Planung aus 2018 (TEUR 21,5) ab.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) erhöhte sich, mit Wiederaufnahme der Emissions- und Vertriebstätigkeit, gegenüber dem Vorjahr, im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 85,4 (Vorjahr bei TEUR 31,9). Dabei wurden vertragsgemäß nach Platzierungsstand zum 31.12.2019 anteilig 60 % der Erlöse aus initialen Leistungen ergebniserhöhend berücksichtigt. Mit Vollplatzierung voraussichtlich im Jahr 2020 werden auch die restlichen 40 % der Erlöse ertragswirksam berücksichtigt. Der Turnaround wurde in diesem Geschäftsjahr erfolgreich geschafft. Das Betriebsergebnis veränderte sich von TEUR -154,8 (2018) im Geschäftsjahr 2019 ins Positive auf TEUR 102,3.

Die gesamten Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2019 auf TEUR 1.154,1 (Vorjahr TEUR 921,7) wobei die Erlöse aus Geschäftsbesorgung und Fondsverwaltung mit TEUR 513,1 (gegenüber TEUR 276,1 im Vorjahr) einen Anteil von 44,5 % ausmachten (gegenüber 30,0 % in 2018). Erlöse aus Fondskonzeption und Investmenttransaktionen stiegen mit Wiederaufnahme der AIF-Emissionstätigkeit im Jahr 2019, entgegen der Jahre 2017 und 2018 (Neukonzeption jeweils TEUR 0,0) auf TEUR 304,3 (Vorjahr TEUR 129,9) an.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von TEUR 614,9 (Vorjahr TEUR 292,3) und den anderen Verwaltungsaufwendungen TEUR 334,5 (Vorjahr TEUR 393,9) zusammen. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist vorwiegend auf die beiden, im Jahr 2019 erstmals vollständig zu berücksichtigenden Besetzungen mit externen, gesellschafterunabhängigen Geschäftsleitern sowie der Position Assetmanager/-in und damit einhergehend gestiegenen fixen und variablen Vergütungspositionen zurückzuführen. Dabei stellt ein Teilbetrag von TEUR 60 eine zukünftig nicht wiederkehrende, einmalige Personalkostenbelastung im Jahr 2019 dar. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten im Geschäftsjahr deutlich gestiegene IT-Wartungs- und Lizenzgebühren im Rahmen der abgeschlossenen, gruppenweiten Neuorganisation der IT-Struktur, dem Erlaubnisantragsverfahren sowie der ersten regulierten S-AIF-Emission im Dezember 2019. Entlastend hat sich auf die Verwaltungsaufwendungen ein gegenüber dem Vorjahr deutlicher Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ausgewirkt.

Die Ertragslage des sechsten vollen Geschäftsjahres nach Beginn der Regulierung hat sich, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits genannten Sondereffekte, geringfügig besser als erwartet entwickelt. Mit Erhalt der Erlaubnis und Genehmigung des ersten S-AIF und dem damit einhergehenden Anstieg der Einnahmen, stiegen in diesem Geschäftsjahr auch die Aufwendungen für den Personalausbau und Umsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung. Auch für das kommende Geschäftsjahr, mit der Entwicklung eines neu zu konzipierenden AIF, vorgesehen zum Vertrieb an Privatkunden bzw. semiprofessionelle Anleger, und mit der Expansion einhergehend zunehmenden Transaktionsprüfungen, werden die Verwaltungskosten zunächst weiter leicht steigen. Zugleich fallen Einmaleffekte aus der variablen Vergütung im anstehenden Geschäftsjahr weg.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2019 beträgt das Stammkapital der SUP, unverändert TEUR 125 (2018: TEUR 125). Die Bilanzsumme wurde gesteigert auf TEUR 787,9 (in 2018 TEUR 679,0). Das haftende Eigenkapital wurde zzgl. Bilanzgewinn, der vollständig auf das neue Geschäftsjahr fortgeschrieben wurde, Ende 2019 auf insgesamt TEUR 375,3 (2018: TEUR 319,1) erhöht.

Die Eigenkapitalquote, verstanden als Summe des haftenden Eigenkapitals im prozentualen Bezug zur gesamten Bilanzsumme, hat sich abermals erhöht und beträgt inkl. o.g. Jahresüberschuss 47,6 % (gegenüber 47,0 % in 2018).

Die Eigenkapitalausstattung, die nochmals ausgebaut wurde, und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind ausreichend. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte.

Die Höhe der nach §25 KAGB für Kapitalverwaltungsgesellschaften mit Erlaubnis notwendigen Eigenmittel wurde im Jahr 2019 bei der Gesellschaft laufend ermittelt und überwacht. Es wurden keine Unterdeckungen festgestellt.

Die flüssigen Mittel - Liquidität ersten Grades - betragen am Bilanzstichtag TEUR 177,9. Gegenüber dem Jahr 2018, in der die Kontoguthaben (inklusive eines geringen Kassenbestandes) in Summe TEUR 158,9 betragen, ist dies eine Zunahme von TEUR 19,0.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt.

#### **4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

##### 4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

###### *Umfang des verwalteten Investmentbestandes und des Neugeschäftsvolumens*

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für SUP einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes, nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Asset-, Property-/ Facilitymanagement sowie der Immobilienverwaltung, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und der daraus resultierenden Konzeptionserlöse und in der Folge ebenfalls aus dem Asset-, Property-/ Facilitymanagement und der Immobilienverwaltung.

Für die interne Steuerung dieser finanziellen Leistungsindikatoren erstellt SUP eine Fonds- sowie Bauplanung des jeweiligen Folgegeschäftsjahres, die, sofern notwendig, unterjährig an aktuelle Marktentwicklungen angepasst wird. Anhand der geplanten Zahlen können Abweichungen durch einen regelmäßigen Soll-/Ist-Vergleich frühzeitig identifiziert werden, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können. Die Planung erfolgt dabei unter Zuhilfenahme eines in der Unternehmensberatung eingeführten, IT-gestützten Controlling Systems, das anlassbezogen auch bei der Liquiditätsplanung der verwalteten Investmentvermögen zum Einsatz kommt.

Daneben wird sich SUP regelmäßig mit ihren Partnern, insbesondere der BWU und DGS, über die Vorlaufzeit der Fonds bis zur jeweiligen Vertriebsgenehmigung eines AIF durch die BaFin abstimmen. Mit operativer Umsetzung neuer AIF wird aus daraus gewonnenen Erkenntnissen und Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen auf Einzelkontoebene gut kalkulierten Kostenblock, der in vorgenanntem Controlling System täglich mit Ist-Daten aktualisiert abrufbar ist, kann das Jahresergebnis verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen angemessen gegengesteuert werden.

##### 4.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

###### *Qualität des Fonds- und Assetmanagement*

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Fonds- und Assetmanagement. Die Qualität des Fonds- und Assetmanagement lässt sich am besten anhand der Vermietungsquote (Soll- zur Ist-Miete) der verwalteten Immobilien bemessen. Die Auslastungsquote der zum Bilanzstichtag 31.12.2019 in der Verwaltung befindlichen Objekte lag bei 98,78 Prozent und konnte gegenüber dem Vorjahrstichtag (98,44 Prozent) abermals auf einem bereits hohen Niveau gesteigert werden. Unter Einbeziehung des Ende 2019 erworbenen und vollvermieteten Objektes Marsberg, dessen Nutzen- und Lastenübergang zum 01.11.2019 erfolgte, beträgt die Auslastungsquote zum Bilanzstichtag insgesamt 98,83%.

###### *Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter*

Bei SUP ist ebenso die Ausbildung der Mitarbeiter ein wesentlicher nicht finanzieller Faktor. Mit Eintritt der beiden neuen Geschäftsleiter Ende 2018 und Anfang 2019 wird der Aus- und Fortbildung und damit Verbesserung der Qualität der Arbeitsergebnisse u.a. durch Pflichtveranstaltungen zu regulativen Themen, die individuelle Förderung von Mitarbeitern zu Sachthemen sowie eingeführten Malusregelungen bei der variablen Vergütung im Falle von Schulungsversäumnissen verstärkt Rechnung getragen.

#### **5. Gesamtaussage**

SUP hat durch die Umsetzung ihres Businessplanes bis zu diesem Geschäftsjahr 2019 innerhalb von sechseinhalb Jahren nach Inkraftsetzung des KAGB und Beginn der Regulierung eine Grundlage für zukünftiges Wachstum geschaffen.

Das Geschäftsjahr ist mit erster AIF-Emission noch vor dem Jahresende 2019 weitestgehend plangemäß und u.a. aufgrund realisierter Zusatzerträge aus einer Schadenersatzzahlung im Zusammenhang mit dem nicht emittierten AIF, zudem leicht oberhalb der Planansätze verlaufen. Die KVG ist nach Erhalt einer Erlaubnis nach § 20,22 KAGB in diesem Geschäftsjahr 2019 auf dem Wege zu weiterem Wachstum im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus dem Fonds-, Asset- und Propertymanagement sowie der Immobilienverwaltung in der Bewirtschaftungsphase der Fonds dienen dabei noch nicht vollständig zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden durch erfolgreiche Platzierung neuer geschlossener Investmentvermögen sowohl einmalige Konzeptionserträge als auch laufende Erträge aus der Verwaltung der neuen AIF zu erwirtschaften sein, um die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der SUP auch in Zukunft sukzessive weiter stärken zu können. Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen von neuen Vereinbarungen mit neuem Investmentvermögen und der Übernahme der Immobilienverwaltung im Gesellschafterkreis die Erlössituation ausgebaut.

## C. Prognosebericht

Mit Registrierung bei der BaFin bereits früh nach Einführung der Regulierung, Genehmigung der Anlagebedingungen für den ersten Publikums-AIF mit Risikostreuung Mitte des Geschäftsjahres 2014, Vollplatzierung des ersten AIF für Privatkunden, der ersten Investition für diesen AIF in eine langfristig verpachtete Gesundheits-/Sozialimmobilie in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 sowie Erlangung der Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB und Emission des ersten Spezial-AIF im Geschäftsjahr 2019 ist das Geschäftsmodell, zudem mit Ausrichtung auf langfristig verpachtete Gesundheits-, Sozial-, bzw. Kommunalimmobilien, erfolgreich etabliert.

Mit der kurz nach Beginn des Bilanzjahres 2019 erledigten internen Aufarbeitung und Erledigung der Punkte aus der Sonderprüfung nach § 14 KAGB i.V.m. § 44 KWG in Abstimmung mit unseren Wirtschaftsprüfern und der BaFin wurden die regulativen Anpassungen in der Gesellschaft beschleunigt umgesetzt. Die wesentlichen Prognosefaktoren stellen sich nachstehend wie folgt dar.

### 1. Personelle Veränderungen

Die im Jahr 2019 durchgeführten qualitätssteigernden Maßnahmen werden über einen prognostizierten Zeitraum von ein bis zwei Jahren zunächst zu einer Kostensteigerung in der Gesellschaft führen, die sich mit Umsetzung des skizzierten Geschäftsmodells bei zunehmenden Erlösen amortisieren.

### 2. Neue Fondsprodukte

In Abstimmung mit den Marktpartnern aus der Unternehmensgruppe, BWU und DGS (vormals firmierend als AMG), werden seit dem Geschäftsjahr 2019 mit Erteilung der KAGB-Erlaubnis wieder regelmäßig neue AIF-Produkte bzw. Immobilieninvestitionen gemeinsam akquiriert, konzipiert und emittiert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich konkret drei Immobilienprojekte zur Konzeption weiterer geschlossener Investmentvermögen mit einer erwarteten Produktreife in den Geschäftsjahren 2020 bzw. 2021 in Transaktionsvorbereitung bzw. einem externem Bieterverfahren. Darunter befinden sich u.a. der Ersatzneubau eines Alten- und Pflegeheimes mit einem kirchennahen Betreiber in Nordrhein-Westfalen, eine Kindertagesstätte (ebenfalls in Nordrhein-Westfalen gelegen) langfristig verpachtet an einen bundesweit tätigen, gemeinnützigen Verein mit sehr guter Bonität. Weiterhin als Projektentwicklung ein Alten- und Pflegeheim als Neubaumaßnahme für ein Grundstück in der Nähe des Unternehmenssitzes, bei der der gruppeneigene Betreiber den bereits vorliegenden Versorgungsvertrag nutzen kann. Weiterhin sind im neuen Geschäftsjahr für den Fondsbestand Investitionen in gewerblich vermietete Büro- und Einzelhandelseinheiten mit einem attraktiven Risiko-Rendite Verhältnis vorgesehen.

Ein neu zu konzipierender AIF mit einem der drei vorgenannten, in der Deal-Pipeline vorhandenen Transaktionen kann ein Investitionsvolumen von bis zu EUR 8,0 bis 10,0 Mio. erlangen und im Laufe des zweiten Halbjahres 2020 marktfähig werden.

### 3. Erwartete Sondereinflüsse

Im Jahr 2020 wird die Übernahme der kaufmännischen und technischen Immobilienverwaltung unserer verwalteten Investmentvermögen sowie zwei weiterer Immobilienstandorte aus dem Gesellschafterkreis, vorangebracht. Dies führt zugleich zur kontinuierlichen Umsetzung qualitativer Fortbildungen der mit der Aufgabe betrauten Mitarbeiter im laufenden Geschäftsbetrieb. Zudem sind mit den vorgesehenen Übernahmen der Immobilienverwaltung von Objekten aus dem Gesellschafterkreis auch potenzielle Interessenkonflikte verbunden, die jedoch nach bereits erfolgter Identifizierung in unserer Organisation als steuerbar angesehen werden und für interne wie externe Prüfer sowie unsere Anleger transparent abgebildet werden.

### *Corona-Pandemie*

Auswirkungen erster Infektionen mit dem Corona-Virus in Europa auf den Geschäftsbetrieb sind zum Berichtszeitpunkt nur schwer zu prognostizieren. Ob eine totale Reduzierung des öffentlichen Lebens analog China ganz oder in Teilen auch in Deutschland und Europa denkbar ist, ist ungewiss. SUP verfügt jedoch in der Verwaltung über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen abgefedert werden könnten. Davon losgelöst halten wir Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei einer drohenden Epidemie in Europa, kurz- bis mittelfristig für weitestgehend stabil. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet.

## **4. Gesamtbewertung der Prognose**

Die strengen gesetzlichen und darüber hinaus selbstaufgelegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der SUP und den Investitionskriterien für AIF werden, wie in den letzten Geschäftsjahren operativ bewährt, während des Aufstellungszeitraumes und auch im kommenden Geschäftsjahr 2020 weiter auf- bzw. ausgebaut und erfolgreich umgesetzt.

SUP hat für die Jahre 2020 bis 2023 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2020 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Erwartungen, mit Geschäftsausbau leicht steigenden Personalaufwendungen und weiterhin direkten und indirekten regulativen Aufwendungen, von einem leicht steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2019 aus. Wir gehen mit Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, zunächst von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2019 aus. Für die Folgejahre sollte der Jahresüberschuss mit regelmäßig ein bis zwei neuen AIF-Produkten pro Jahr und damit sich erhöhendem Bestand der Assets unter Management bei konservativ geplantem Wachstum sukzessive ansteigen.

## **D. Risikobericht, Risikomanagement und Chancenbericht**

### **1. Risikobericht**

#### **1.1 Risikomanagement**

Bereits im Geschäftsjahr 2017 erfolgten erste Entwicklungen eines Risikomanagements. Mit den aufbau- und ablauforganisatorischen Veränderungen im Geschäftsjahren 2018 und 2019, z.B. der Verabschiedung einer Risk-Policy und diverser regulativer Richtlinien, verfügt SUP nun über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten. Diese bestehen aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen (Internes Kontroll System - IKS) und umfasst eine Risk-Policy und regulative Richtlinien, deren Regelungen und Kontrollmaßnahmen auch im Geschäftsjahr 2019 sukzessive operativ umgesetzt wurden. Sowohl Risk-Policy als auch die Definition der Risikolimits werden jährlich in einer Geschäfts- und Risikostrategiesitzung unter Teilnahme des gesamten Managements hinterfragt und sofern notwendig erweitert bzw. angepasst.

Im Aufstellungszeitraum wurden Risikolimits für die einzelnen Phasen des Internen Kontroll Systems (IKS) bei der Geschäftsstrategiesitzung 2020, abgehalten Ende Januar 2020, seitens der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat überprüft, in Teilen angepasst und als Rahmenleitlinien für die Geschäftsaktivitäten 2020 einstimmig verabschiedet. Die Risikostrategie wurde strukturell weiter optimiert und der BaFin zur Anzeige gebracht.

Zwecks künftig besserer Vergleichbarkeit der Risikoberichterstattung werden im Folgenden schwerpunktmäßig die in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 neu eingeführten und in Kraft gesetzten Regularien dargestellt.

Mit einer jährlich aktualisierten Risk-Policy verfügt SUP über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten. Diese bestehen über die Risk-Policy hinaus aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen (Internes Kontroll System - IKS). In weiteren Dokumenten wurde eine Berichts- und Limitstruktur mit vier Eskalationsstufen verabschiedet. Der gesamte Inhalt und Aufbau wird mindestens einmal jährlich durch die Geschäftsleitung hinterfragt, ggf. angepasst und anschließend in einer Geschäfts- und Risikostrategiesitzung mit dem gesamten Managementteam inklusive Aufsichtsrat nach inhaltlicher Auseinandersetzung für das neue Geschäftsjahr verabschiedet.

Die letzte Aktualisierung hat im Aufstellungszeitraum im Rahmen der Geschäfts- und Risikostrategiesitzung 2020 stattgefunden. Die im Wesentlichen redaktionell angepasste Risk-Policy wurde im Anschluss der BaFin zur Anzeige gebracht.

Zwecks künftig besserer Vergleichbarkeit der Risikoberichterstattung werden im Folgenden schwerpunktmäßig die in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 neu eingeführten und in Kraft gesetzten Regularien dargestellt.

#### 1.1.1 Aufbauorganisation

SUP führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. Dieses wird im Rahmen der jährlichen Überprüfung laufend optimiert und angepasst. Das Risikocontrolling wird dabei durch eigene Mitarbeiter durchgeführt. Eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus den operativen Geschäftsbereichen der SUP war während des Geschäftsjahres nach Einführung jederzeit gegeben.

#### 1.1.2 Ablauforganisation

Die Prozesse der SUP zur Durchführung des Risikocontrollings sind im elektronischen Organisationshandbuch dokumentiert.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird idealtypisch in die folgenden Phasen gegliedert:

- I. Due Diligence
- II. Erwerb und Finanzierung
- III. Konzeption und Vertrieb
- IV. Bewirtschaftung und
- V. Liquidation bzw. Objekt-/Anteilsverkauf

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling wird u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen bei SUP, nach Erhalt der Erlaubnis nach §20, 22 KAGB,

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

#### 1.1.3 Risikocontrolling

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und diese Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten (Controlling-Zyklus).

Entsprechend überwachte SUP auch im Berichtsjahr, den regulativen Anforderungen entsprechend, sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken. Diese lassen sich den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen.

Ein Schwerpunkt des AIF-bezogenen Risikocontrollings stellte bisher die über die Fondslaufzeit vorgesehene Bewirtschaftungsphase dar. Für den neuen Spezial-AIF stehen seit dem dritten Quartal 2019 erstmals bei SUP auch Prüfungen der Transaktions-, Konzeptions- und Vertriebsphase eines Fonds operativ an, die bis zur Schließung des Fonds, erwartet über den Aufstellungszeitraum hinaus, andauern.

Ein umfangreiches Berichtswesen (turnusmäßige, anlassbezogene und adhoc Meldungen), die jährliche Geschäftsstrategiesitzung sowie der jährliche Bericht zur Überprüfung des Risikomanagementsystems gewährleisten eine umfassende Ergänzung des permanenten Risikocontrollings.

Die identifizierten Risiken werden entweder quantitativ (d.h. auf Grundlage von Zahlen und Einheiten) oder qualitativ (d.h. auf Grundlage einer wertenden Einschätzung) vom Risikocontrolling bewertet. Die Bewertung dient der Feststellung, ob vorab definierte interne Grenzen (Risikolimits) überschritten wurden oder werden. Abhängig von definierten Eskalationsstufen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikocontrollings initiiert oder überwacht.

Im Berichtsjahr wurde mit Hilfe von angemessenen Risikostresstests, neben der Abbildung des Status Quo, auch außerplanmäßige Szenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf diese Szenarien festgestellt. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung sowie mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

#### 1.1.4 Liquiditätsmanagement

SUP hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die Abbildung und Kontrolle der jeweiligen Liquiditätsrisiken auf Basis eines IT-gestützten Systems eingeführt. Auf dieser Basis werden für die Einnahmen- und Ausgabe-seite Plan-Ist-Kontrollen durchgeführt, um bei negativen Abweichungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Der verwaltete P-AIF ist im Rahmen des Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende Einnahmen (im wesentlichen Mieten/Pachten und ausstehende Kapitaleinzahlungen), die laufenden Ausgaben und die Ausschüttungen an die Anleger decken. Zugleich wird bei gewöhnlichem Geschäftsverlauf eine Liquiditätsreserve aufgebaut. Gleiches gilt für den im Geschäftsjahr neu konzipierten S-AIF.

#### 1.1.5 Eigenmittel

Als registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft musste SUP in den Vorjahren die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu erforderlichen Eigenmitteln i.S.d. § 25 KAGB nicht regulatorisch berücksichtigen. Seit Einreichung des Erlaubnis-antrages im März 2019 wird die Eigenmittelausstattung entsprechend aufgestellt und die regelmäßigen Prüfungen im Risikomanagement durchgeführt.

Für die Gesellschaft besteht im Rahmen der beruflichen Haftungsrisiken eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Kapitalverwaltungsgesellschaften in gesetzlicher Höhe und wird bei der Eigenmittelunterlegung berücksichtigt.

Zudem wird auf Basis einer „Historischen Verlustdatenbank“ die Höhe eines durchschnittlich zu erwartenden, unplanmäßigen Verlustes plausibilisiert. Die Deckung durch zusätzlich benötigtes Eigenkapital wird, zusammen mit den Eigenmitteln, laufend im Risikomanagement geprüft.

Die Eigenmittelanforderungen wurden im Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt erfüllt.

#### 1.1.6 Internes Kontroll System (IKS) und Revision

SUP verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Kontroll System).

Daneben hat SUP Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen schriftlich eingeführt (Internes Überwachungssystem). Diese sind organisatorischer Art (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis) oder sie werden sowohl durch laufende als auch stichprobenartige Kontrollen im Rahmen interner Revisionsprüfungen durchgeführt. Dazu wurde ein jahresübergreifender Revisionsplan verabschiedet.

Die Revisionsprüfungen werden von Personen vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richten sich nach dem jahresübergreifenden Prüfungsplan und werden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Im Bedarfsfall kann die Revision darüber hinaus anlassbezogene Prüfungen durchführen. Ziel ist es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtszeitraum die Funktion des Leiters Interne Revision wahr.

Im Berichtsjahr wurden alle Prüfungen gemäß Revisionsplan durchgeführt.

#### 1.1.7 Compliance-Beauftragter

Der Compliance Beauftragte überprüft, basierend auf einem jahresübergreifenden Prüfungsplan, die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften bei SUP und der von ihr verwalteten AIF. Insbesondere erstreckten sich die Prüfungen auf intern erlassene Richtlinien und Prozesse (z.B. Bewertungsrichtlinie, Beach-

tung der BaFin-Verlautbarungen, Einhaltung der Meldepflichten), um die gesetzeskonforme Umsetzung der regulatorischen Vorgaben zu gewährleisten.

Im Berichtsjahr wurden alle Prüfungen gemäß Planung durchgeführt.

Mit Hilfe von jährlich wiederkehrenden Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtsjahr die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten wahr.

#### 1.1.8 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Im Berichtsjahr wurden alle wesentlichen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft der BaFin angezeigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um eine personelle Veränderung in der Position des Leiters Risikomanagement, der seit Januar 2019 als Geschäftsleiter bei SUP tätig ist sowie das Ausscheiden des bisherigen Leiters Risikomanagement zum 28.02.2019. Im Berichtsjahr gab es keine weiteren meldepflichtigen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat SUP monatlich ihre Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen an die Bundesbank gemeldet.

Ferner hat sie die Meldungen des AIMFD-Meldewesens im Berichtsjahr für sich und für die von ihr verwalteten AIF pünktlich mit vorläufigen Werten abgegeben. Mit Bestätigung der Nettoinventarwerte durch den Wirtschaftsprüfer werden die endgültigen Ergebnisse an die BaFin nachgemeldet.

Da SUP im Berichtszeitraum unter dem KAGB regulierte AIF-Investmentvermögen im Wert von weniger als 100 Mio. Euro verwaltet, erfolgen die Meldungen entsprechend im jährlichen Turnus.

### 1.2 Umfeld- und Branchenrisiken

#### 1.2.1 Risiken hinsichtlich regulatorischer Veränderungen

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten Investmentvermögen sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der SUP führen.

SUP überwacht die Verlautbarungen der Regulierungsbehörden und verfolgt, auch zum Teil unter Einbindung externer Berater, die Entwicklung des rechtlichen Umfelds, so auch im Berichtsjahr. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Neben den zusätzlichen Anforderungen im Bereich IT wurden für das Berichtsjahr die Anforderungen und Meldepflichten der SUP sowie der verwalteten Investmentvermögen hinsichtlich des Transparenzregisters identifiziert und noch während des Aufstellungszeitraumes umgesetzt.

#### 1.2.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflegebranche

Die von der SUP verwalteten Investmentvermögen, sowie indirekt SUP selber, unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung, Sozialstaatliche Leistungen im Ganzen) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilie), da die bestehenden und auch künftigen Investmentvermögen in der speziellen Assetklasse mit Schwerpunkt Gesundheits-/ Sozialimmobilien investieren bzw. investieren werden.

Risikomildernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und anderen Sozialeinrichtungen weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Miet-/Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Mietern/Pächtern und den Investmentvermögen zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung (technische und wirtschaftliche Due Diligence) einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken, insbesondere auch der Pflege-/Sozialbranche, achtet SUP auf eine diversifizierte Mieter-/Pächterstruktur. Entsprechend hat sie sich interne Limits bei der Mieter-/Pächterzusammensetzung ihres verwalteten Fondsbestandes gesetzt und überprüft laufend deren Einhaltung.

Unter den individuellen Risiken der Pflegebranche ist auch das Personalbeschaffungsrisiko der Betreiber von Bedeutung. Das begrenzte Angebot von Fachpersonal kann dazu führen, dass aufgrund des Personalmanagements in einer Einrichtung die Pflegekapazität reduziert werden muss. Entsprechend ist es für SUP von Bedeutung, wie ein potentieller Mieter-/Pächter diesem Risiko begegnet. Die Bonität des Mieters/Pächters, sein Einzugsgebiet für die Akquisition von Arbeitnehmern, das Angebot von Ausbildungsplätzen und seine übergreifenden Personaleinsatzmöglichkeiten durch weitere Standorte sind hierbei u.a. Merkmale, die SUP bei ihrer Ankaufsprüfung für neue Transaktionen zur Risikoeinschätzung noch vor einer Investition untersucht.

### 1.2.3 Branchenrisiken

Das Branchenrisiko der SUP mit dem Schwerpunkt Gesundheits-/Sozialimmobilien ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheimbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und u.E. auch künftig weiterhin stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Gesundheits-/Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu erwarten.

Ein weiteres, besonderes Branchenrisiko der SUP sind steigende Zinsen, da sie ihr Geschäftsmodell latent beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr mit Negativzinsen in den kurzfristigen Zinslaufzeiten im Interbankengeschäft fortsetzte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Auch für das Folgejahr wird von einem Fortbestand der Niedrigzinsphase ausgegangen. Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos werden die Zinsentwicklung und die Verteilung der Festzinsausläufe laufend berichtet.

Auf der anderen Seite werden sich bei niedrigen Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau bewegen, was zu einem höheren Kapitalbedarf bei Investitionen führt. Dies konnte in allen Immobilienteilmärkten, so auch bei Gesundheits-/Sozialimmobilien, im Jahr 2019 festgestellt werden. Dies führte zu einer zurückhaltenden Einkaufspolitik angebotener Immobilien in unserem Transaktionsteam und einem somit geringen, verfügbaren Investitionsangebot.

SUP begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld künftig, neben vielen qualitativen Indikatoren, insbesondere durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht) im Rahmen einer Geschäftsstrategie, die jeweils zum Wechsel eines Geschäftsjahres für das Folgegeschäftsjahr festgelegt wird. Während des Aufstellungszeitraumes wurde eine solche strukturierte Geschäfts- und Risikostrategie zum zweiten Mal im Rahmen einer Geschäftsstrategiesitzung unter Teilnahme des gesamten Managementteams von SUP gemeinsam verabschiedet. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen Portfolio- und Risikomanagement sowie den Kontrollgremien von SUP festgelegt und, sofern zutreffend, an davon betroffene Auslagerungsunternehmen bei SUP kommuniziert. Von den dabei abgestimmten Maximalwerten darf nur in begründeten Ausnahmefällen und mit vorheriger Genehmigung der Gremien abgewichen werden.

### 1.3 Abhängigkeitsrisiken / Partnerrisiken

Risiken für SUP können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen. Die verwalteten Fonds sind in Bezug auf ihre Partnerstrukturen diversifiziert aufgestellt und das Risikomanagement beugt der Überschreitung von Risikolimiten vor, indem es vor jeder Transaktion die Geschäftspartnerstruktur (Pächter und langfristige finanzierende Banken) auch im Bezug zur Gesamtsituation der verwalteten Investitionen aller Fonds prüft.

Hinsichtlich der während des Aufstellungszeitraumes ermittelten und im Jahr 2019 zur Erlangung der Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB zu vereinbarenden potentiellen Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass SUP gem. § 36 Abs. IV KAGB ein Verschulden etwaiger Auslagerungsunternehmen in gleichem Um-

fang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehen Zahlungsverpflichtungen für SUP kommt.

SUP trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie für bestimmte Auslagerungsaktivitäten während der Laufzeit eines AIF, z.B. laufende Buchhaltung und Abschlusserstellung für einen AIF, auf standesrechtliche Überwachung unterliegende Steuerberatungsgesellschaften beschränkt. Derzeit leisten alle potentiellen Auslagerungsunternehmen ausschließlich administrative bzw. technische Tätigkeiten als Zuarbeit an die KVG, deren Ergebnisse ausnahmslos der Kontrolle und Entscheidungshoheit der KVG unterliegen und daher nicht auslagerungspflichtig sind.

Darüber hinaus werden für etwaig künftige Auslagerungsverträge zur Beschränkung des Risikos nicht vertragsgemäßer Auftragsdurchführung umfangreiche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der SUP vereinbart, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

Im Geschäftsjahr wurden die Anforderungen an die Informationstechnologie für Kapitalverwaltungsgesellschaften bei SUP in einem Projekt der Geschäftsleitung überprüft. Im Ergebnis wurde ein Auslagerungsverhältnis mit einem externen IT-Dienstleister identifiziert, vertraglich vereinbart und der BaFin unter Bezug auf § 36 KAGB angezeigt. Der Risikobericht des Auslagerungsbeauftragten für das Geschäftsjahr 2019 hat keine außerordentlichen Risiken aus diesem Auslagerungsverhältnis identifiziert.

#### 1.4 Leistungswirtschaftliche Risiken

##### 1.4.1 Beschaffungsrisiko

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der SUP beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

##### *Regionale Diversifikation*

Um dem Beschaffungsrisiko Rechnung zu tragen, stehen zur Umsetzung einer sukzessiv zunehmenden und bundesländerübergreifenden Diversifizierung des Portfoliobestandes Investitionen außerhalb Westfalens auch in anderen Regionen von NRW und anderen Bundesländern - bereits innerhalb der Gruppe z.B. mit einer Pflegeeinrichtung erfolgreich in Niedersachsen umgesetzt - bei der Entwicklung der Deal-Pipeline von SUP auch weiterhin verstärkt im Fokus.

##### *Diversifikation in der Immobilienart*

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. Kinderheime, Kindergärten und -tagesstätten, Behindertenheime, etc. zusammen mit dem Partner BWU bzw. der Gesellschaft zur Vertriebssteuerung, der DGS (vormals firmierend als AMG), weiter analysiert, ggf. akquiriert, um sie der kollektiven Vermögensverwaltung bei SUP zu zuführen.

##### *Neubau*

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern und Reduzierung der Auswirkungen der gestiegenen Erwerbspreise werden bei neuen Transaktionen verstärkt Neubauten als Investitionsobjekte für Investmentvermögen bevorzugt. Aktuell befinden sich zwei Neubauprojekte in Planung, von denen eines in den Jahren 2020/2021 zu einer weiteren Fondemission führen kann.

#### 1.5 Platzierungsrisiko

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage der SUP.

Entsprechend überwacht SUP bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt SUP

das Platzierungsrisiko durch die Abgabe einer Schließungsgarantie der beauftragten Vertriebsgesellschaft über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF.

Darüber hinaus bleibt der bisher erfolgreiche Verlauf der Bewirtschaftungsphase des ersten AIF EWZ mit einer Vermietungsquote im Aufstellungszeitpunkt von 99,12% (Soll-Nettokaltmiete zu Ist-Nettokaltmiete) ein wesentlicher Faktor für eine auch künftig hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit Grundlage für eine erfolgreiche Platzierung.

Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen sind, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF, wird von der SUP bei der Konzeption darauf Wert gelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

## 1.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

### 1.6.1 Prospekthaftungsrisiko

Ein grundsätzliches Risiko für SUP ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Hinsichtlich des platzierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Bei den in der Übergangsphase zur Regulierung, in den Jahren 2013 bis 2017, mehrfach erfolgten Anpassungen der Verkaufs- bzw. Prospektunterlagen des ersten AIF können haftungsrechtliche Ansprüche von Anlegern in Zukunft, abgeleitet aus regulativen Anforderungen, im Zuge erst nach Platzierung der Beteiligungen erfolgter Auslegungen einzelner Punkte der regulativen Gesetzgebung seitens der dazu ermächtigten Regulierungsbehörde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso kann es aus dem noch in der Bewirtschaftung befindlichen Bestand der Altfonds nicht ausgeschlossen werden, dass SUP mit Forderungen von Anlegern konfrontiert wird.

### 1.6.2 Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte

Erträge aus den Bestandsfonds (Verwaltungsentgelte) können geringer ausfallen als geplant und somit sich unmittelbar auf die Ertragslage der SUP negativ auswirken.

Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, hat SUP im Geschäftsjahr 2018 Mindestanforderungen festgelegt, die sich unter anderem auf die Bonität des Mieters/Pächters erstrecken. Diese wurden im Geschäftsjahr 2019 in die Geschäfts- und Risikostrategie übernommen und jährlich geprüft und, sofern notwendig, angepasst. Entsprechend wurde ohne Gewährung von Sicherheiten kein Miet-/Pachtvertrag mit Mietern/Pächtern vereinbart, deren Bonität als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Miet-/Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der SUP schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung (technische und wirtschaftliche Due Diligence) durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Miet-/Pachtverträge nach vorsichtiger Einschätzung der Erkenntnisse zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Sowohl Miet-/Pachtzahlungen als auch die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich werden laufend überwacht, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

### 1.6.3 Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten und sonstigen Haftungsverhältnissen

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergibt.

### 1.6.4 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko

SUP ist derzeit nicht dem Zinsänderungsrisiko unterlegen, da sie weder zum Bilanzstichtag noch zum heutigen Tage Darlehensverbindlichkeiten mit fremden Dritten schuldet bzw. schuldet.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete SUP mittels laufender Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristigkeiten, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme einer Con-

trolling Software, die anlassbezogen auch im Liquiditätsmanagement der Investmentvermögen zum Einsatz kommt.

Weitere Risiken, die über das allgemeine wirtschaftliche Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

### 1.7 Gesamtbewertung der Risikolage

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist kein Risiko zum Berichtszeitpunkt in einem Ausmaß erkennbar, dass geeignet wäre, den Fortbestand der SUP zu gefährden. Das in der SUP implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu identifizieren, zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

## 2. Chancenbericht

### 2.1 Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung verbessern sich in den kommenden Geschäftsjahren insbesondere mit der im Geschäftsjahr erteilten Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB. Damit verbunden ist das Recht, allen gesetzlich definierten Anlegergruppen Beteiligungen an deutschen Immobilien in Form von regulierten Kapitalmarktprodukten (Alternativen Investmentfonds) zu konzipieren und emittieren, die dem erhöhten Anlegerschutz unterliegen.

Mit Erledigung der Feststellungen aus der behördlichen Sonderprüfung 2018 gleich zu Beginn des Berichtsjahres, die u.a. aufbau- und ablauforganisatorische Anpassungen nach sich zog, wurde der Erlaubnis Antrag nach §§ 20, 22 KAGB innerhalb der gesetzlichen Mindestprüffrist nach Antragstellung bereits zum 01.07.2019 bewilligt.

### 2.2 Geld- und Kapitalmarkt

SUP rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Es wird, wenn überhaupt, nur mit einzelsituativ bedingten leichten Zinssteigerungen in den mittel- bis langfristigen Laufzeitbereichen im Jahr 2019 und Folgejahren gerechnet. Diese erscheinen mit nur geringen Renditeabschlägen in den Fondsprodukten kompensierbar. In Folge steigender Zinsen, die wir für den Prognosezeitraum jedoch - internationale, nicht voraussehbare Sondereinflüsse auf die Kapitalmärkte außer Acht gelassen - nicht erwarten, können Einkaufspreise für Immobilien auch wieder leichtfallen und in der Folge steigende Renditen für Kapitalanleger zulassen.

### 2.3 Spezialisierung als Alleinstellungsmerkmal

In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in dem bereits erschlossenen Health-Care-/Gesundheitsmarkt - mit einem Standortschwerpunkt zunächst in Nordrhein-Westfalen - erzielt werden. Zudem soll die weitere Diversifizierung des Gesamtportfolios mit Immobilieninvestitionen außerhalb des vorgenannten Marktes, insbesondere mit kommunalen Investitionen, vorangebracht werden.

### 2.4 Breite der Kunden- und Produktpalette

Die Kooperationen mit der BWU als Geschäftsbesorger und der DGS für die Vertriebssteuerung der zu emittierenden AIF, ermöglichen SUP Immobilientransaktionen und Beteiligungserwerbe für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte sowohl für Privatkunden wie z.B. der Publikums-AIF „Erste Westfälische Zinshaus“ (kurz: EWZ), ebenso auch für semiprofessionelle und professionelle Anleger, wie die erste Spezial-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg“ (kurz: WSI) im Jahr 2019.

## 3. Gesamtsaussage

Mit Registrierung von SUP als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin bereits früh nach Einführung der Regulierung, Genehmigung der Anlagebedingungen für den ersten Publikums-AIF mit Risikostreu-

ung Mitte des Geschäftsjahres 2014, Vollplatzierung des ersten AIF für Privatkunden, erste Investition für diesen AIF in eine langfristig verpachtete Gesundheits-/Sozialimmobilie sowie im Berichtsjahr 2019 die Erlangung der Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB und Emission des ersten Spezial-AIF mit einer Tageseinrichtung für pflegbedürftige und gehandicapte Menschen ist das Geschäftsmodell, insbesondere mit der Ausrichtung auf langfristig verpachtete Gesundheits-, Sozial-, bzw. Kommunalimmobilien erfolgreich eingeführt.

Zudem haben sich die strengen gesetzlichen und darüber hinaus selbstaufgelegten Qualitätsmaßstäbe an die Investitionskriterien für AIF sowie die Organisation bei SUP nach erfolgreichem Auf- und Ausbau im Jahr 2018 und 2019, operativ bewährt.

SUP hat für die Jahre 2020 bis 2022 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2020 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Erwartungen, mit Geschäftsausbau leicht steigenden Personalaufwendungen und weiterhin direkten und indirekten regulativen Aufwendungen, von einem leicht steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2019 aus. Wir gehen mit Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, zunächst von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2019 aus. Für die Folgejahre sollte der Jahresüberschuss mit sukzessivem Wegfall von Sonderaufwendungen und regelmäßig ein bis zwei AIF-Produkten bei konservativ geplantem Wachstum sukzessive ansteigen.

## **E. Sonstige Angaben**

Die Scholz und Partner GmbH hat im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder Gesellschafter und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens oder Gesellschafters nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

Salzkotten, den 28. Februar 2020

Frank Iggesen  
Geschäftsführer

Jan Ebentreich  
Geschäftsführer (ab 31.01.2019)

Michael Gubitz  
Geschäftsführer (bis 28.02.2019)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Scholz und Partner GmbH

#### *Prüfungsurteile*

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und

werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Warendorf, 30. April 2020

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Ute Rehbaum  
Wirtschaftsprüferin