



Scholz und Partner GmbH

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht

Das Berichtsjahr 2020 stellt für die Gesellschaft das sechsundzwanzigste volle Geschäftsjahr seit Gründung, das siebte nach europaweit eingeführter Regulierung für Alternative Investment Fonds Manager (AIFM) sowie das erste nach Erhalt der Erlaubnis zur Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 20,22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) bei der Verwaltung geschlossener Investmentvermögen dar.

A. Grundlagen

1. Geschäftsmodell

Die Scholz und Partner GmbH (SUP) wurde am 11.10.1994 u. a. von Manfred Gubitz, Salzkotten – der 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 KVG gemäß § 20 Absatz 1 i. V. m. § 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums AIF (P-AIF) und geschlossene inländische Spezial AIF (S-AIF) erteilt. Im Jahr 2020 wurde die Erlaubnis um die Verwaltung von Beteiligungen der Investmentvermögen an anderen P- bzw. S-AIF erweitert.

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 von mehr als 1.500 Anlegern 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 angebunden.

Im Geschäftsjahr 2019 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 die Funktion einer Komplementärin bei einigen der verwalteten Fondsgesellschaften 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 Investmentsspezialisten 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), 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 emittierten Beteiligungen.

Weiterhin steht SUP mit individuellen Fondslösungen für immobilienbestandhaltende Betriebsgesellschaften im sozial-caritativen Gesundheitsbereich als Partner für die Zukunftssicherung mittels Objektrevitalisierung und Finanzoptimierung zur Verfügung.

SUP bedient aktuell alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle 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 mit dem Ziel der Marktführerschaft in Westfalen.

Mit der konsequenten Ausrichtung auf Investitionen im Sozialimmobilienmarkt hat sich SUP auch mit den weltweiten Herausforderungen der Nachhaltigkeit, bezogen auf die eigenen Aktivitäten, nochmals verstärkt auseinandersetzt. Wir sind uns der Verantwortung des Finanz- und Immobiliensektors, und damit unserer eigenen, bewusst und haben unsere Handlungsweisen im Einvernehmen aus Ökonomie und Ökologie darauf nochmals weiter ausgerichtet. Dabei haben wir uns während des Berichtszeitraumes - neben einer Geschäfts- und Risikostrategie - auch eine Nachhaltigkeitsstrategie gegeben und diese auf unserer Homepage veröffentlicht. Im Rahmen der Umsetzung noch während der Aufstellung dieses Berichtes haben wir sowohl im Portfoliomanagement als auch im Risikomanagement unsere operativen Handlungsweisen noch stärker an Nachhaltigkeitsfaktoren ausgerichtet und diese als festen Bestandteil von operativen Prozessen sowohl bei der Due Diligence neuer Immobilieninvestitionen als auch in der laufenden Bewirtschaftung gemacht. Nachhaltigkeitsrisiken werden zudem im Risikomanagement laufend identifiziert und bewertet um frühzeitig Steuerungsmassnahmen einleiten zu können. Wir haben zugleich für unsere neuen Produkte des Jahres 2021 entschieden, keine reinen Nachhaltigkeitsfonds aufzulegen, die feste Einsparpotentiale z.B. über bestehende Umweltauflagen und reduzierte Kohlendioxidemissionen hinaus, messen und bewerten.



B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Jahr 2020 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2021 preisbereinigt in einem Umfeld wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie - nach elf Jahren des dauerhaften Anstieges - in einer der stärksten Rezession seit Jahrzehnten - um 5,0% abgenommen. Im Zuge der Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen kam es dabei im zweiten Quartal zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung in nahezu allen Sektoren der Wirtschaft. Die Konjunktur hat damit gegenüber den Vorjahren deutlich an Dynamik verloren.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,0 % im Jahr 2019 kommend, pandemiebedingt auf 5,9 % gestiegen und hat damit das niedrigste Niveau seit über 25 Jahren verlassen. Jedoch war der Einbruch der Erwerbstätigen nicht so stark wie in der Gesamtwirtschaft, was vorrangig auf den Einsatz der sprunghaft gestiegenen Kurzarbeit zurückzuführen ist. Für 2021 wird bei Erholung der Wirtschaft eine Arbeitslosenquote auf ungefähr gleichem Niveau bei 5,8 % erwartet.

Zu Beginn des Jahres 2021 dürfte laut BMWi die Erwerbstätigkeit zunächst nur moderat steigen. Mit Einsetzen der konjunkturellen Erholung ist dann voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2021 ein etwas deutlicher Anstieg zu erwarten. Im Laufe des Jahres 2021 rechnet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt mit einer Stagnation der Erwerbstätigkeit. Dies ergibt sich aus dem deutlichen Rückgang in 2020, sodass sich trotz eines Anstiegs im Jahresverlauf durchschnittlich keine Änderung ergibt. Zuwächsen bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung stehen Rückgänge bei den Selbständigen gegenüber. Hier setzt sich ein jahrelanger Trend fort.

Die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) hat sich im Jahr 2019 mit 0,5 %, nach 1,4 % im Jahr 2019, deutlich abgeschwächt und damit auch von der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (2,0 %) entfernt. Im Jahr 2021, so die Prognose des BMWi, dürfte der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus mit 1,5 Prozent wieder deutlich höher ausfallen als im Jahr 2020. Die für das Jahr 2021 erwartete Kerninflationsrate (ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln) soll bei 1,3 Prozent liegen.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben dem Jahreswirtschaftsbericht 2021 des BMWi folgend äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank im Euroraum wird von der Bundesregierung zunächst bis Ende 2021 bei 0,0% angenommen.

Seitens des BMWi wird in der Prognose für das Jahr 2021 eine Erholung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes mit 3,0 % deutlich verbessert zum Niveau des Jahres 2020 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, deutlich reduziert werden. Insbesondere im ersten Quartal 2021 wird die Wirtschaftsleistung jedoch pandemiebedingt noch deutlich beeinträchtigt bleiben. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ging - noch ohne Berücksichtigung der Pandemieeinschränkungen zum Ende des Jahres 2020 und Beginn des Jahres 2021 - von einer Steigerung der Wirtschaftsleistung von 3,7 % aus.

Das Wirtschaftswachstum 2021 sollte damit deutlich besser aussehen als im Vorjahr, die Wirtschaftsleistung wird jedoch, selbst bei einem optimalen Verlauf, noch nicht das alte Niveau vor der Pandemie erreichen.

Die Corona-Pandemie hat auch den noch bestehenden Bedarf an weiterer Digitalisierung der Arbeitswelt und des Bildungswesens verdeutlicht. Insofern ist mit einer kräftigen Steigerung der Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie Software und Datenbanken zu rechnen. Die Bundesregierung erwartet daher im Jahr 2021 einen Anstieg um 4,1 Prozent für die sonstigen Anlageinvestitionen.

Nach dem BMWi haben konjunkturelle Unsicherheiten, neben der Pandemie, vornehmlich auch aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, so z.B. aufgrund potentieller weltweiter Handelskonflikte oder Überhitzungen an den Finanz- und Immobilienmärkten, weiter zugenommen.

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, Erwerb bzw. Neubau von zwei Sozialimmobilien in den Jahren 2019 und 2020 für zwei Spezial-AIF Emissionen, 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 Berichterstellung 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, EUR 1,1 Mrd. in 2018 und EUR 1,5 in 2019 verfehlt das Jahr 2020 mit rund EUR 1,214 Mrd. Gesamtemissionsvolumen, nach den Auswertungen der Ratingagentur Scope, den Vorjahreswert bei Publikums-AIF um ca. 21 %. Es kommt dabei 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. Alleine fünf Anbieter vereinen 2020 ein Platzierungsvolumen von mehr als 700 Mio. EUR bzw. fast 60 % auf sich.

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, weiter fallend auf 24 Stück im Jahr 2019 im Jahr 2020 auf 57 Stück erhöht haben.

Insbesondere das Ergebnis in der Assetklasse Immobilien stellt auch im Jahr 2020 mit ca. EUR 842 Mio. gegenüber dem Vorjahr 2019 mit ca. EUR 830 Mio. einen hohen Anteil von 69% des Gesamtangebotes, gegenüber 67 % im Vorjahr 2019, dar. 38 von 57 AIF investierten in diese Assetklasse.



Die Hindernisse für einen größeren Erfolg bei der Konzeption und erfolgreichen Platzierung neuer geschlossener Publikums-AIF für den Retail-Markt liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 insbesondere an den zurückhaltenden Aktivitäten der Emissionshäuser, die damit auf Marktunsicherheiten zurückgehend auf die Corona-Pandemie reagierten. Es bleibt zudem weiterhin eine Herausforderung Investments mit angemessenen Kaufpreisen für attraktive Publikums-Produkte zu erwerben.

Scope erwartet aufgrund der gestiegenen Preisniveaus im Bereich der Assetklasse Immobilien und damit einhergehend sinkenden Renditen sowie den Auswirkungen der Corona-Pandemie ein fallendes Investitionsvolumen bei den Publikums-AIF, erwartet wird im Jahr 2021 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 letzten Jahr ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite. Die erfolgreiche Konzeption eines weiteren Spezial-AIF durch SUP mit Erhalt der Vertriebsgenehmigung Ende 2020 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 Erlaubnisantrag 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 Neuaquisitionen künftiger Immobilientransaktionen im Marktsegment Sozialimmobilien, die nach den erfolgreichen Abschlüssen der Transaktionen Pflegeheim Steinhausen (2018), Tageseinrichtung Marsberg (2019) und Neubau Alten- und Pflegeheim Warburg (2020) 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.

Die Corona-Pandemie stellt die Pflegebranche vor die Herausforderung, den Schutz der überwiegend zur Risikogruppe gehörenden Bewohner zu gewährleisten. Nach Sichtweise des ZIA und des Rates der Immobilienweisen, sind Seniorenimmobilien in der aktuell rezessiven Marktphase bei gleichzeitig hoher Marktliquidität verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfragedruck spiegelt sich auch in den Renditen wider, die Mitte 2020 für Pflegeheime noch bei 4,3 % lagen. Diese sind bis zu Jahresende 2020 weiter gefallen. Weiter fallende Renditen sind nach Auffassung des ZIA aufgrund der höheren Nachfrage nach risikoaversen Anlageprodukten und steigenden Bau- und Grundstückskosten weiter möglich.

Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer bei deutlich gestiegenen Ankaufpreisen 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 2020 veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2019, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland (im Sinne von § 14 SGB XI) hat von 2017 bis 2019 um 20,9 % (bzw. über 0,7 Mio.) auf 4,1 Mio. zugenommen. Dieser sehr deutliche Anstieg verdeutlicht u.a. immer noch Effekte durch den seit dem 01.01.2017 weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff und damit der Erweiterung der Leistungsempfänger. Eine weitere Ursache liegt im fortschreitenden demographischen Wandel und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung in Deutschland.

Insgesamt wurden rund 51 Prozent der 4,1 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2019 ausschließlich von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Entsprechend beträgt der Anteil dieser Gruppe rund 49 Prozent laut Pflegestatistik.

Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2017 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze in der professionellen Versorgung um ca. 1,8% auf ca. 970.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit über 60 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2019 waren von den ca. 877.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen, die im Erhebungszeitraum annähernd unverändert blieben, laut dieser Statistik zu 91%, und damit leicht oberhalb des letzten Auswertungsstichtages im Jahr 2017 belegt.

Die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, lässt sich anhand einer altersspezifischen Pflegequote bemessen. Diese Quote beschreibt dabei den Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wird bei uns mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt. Sie betrug laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2019 in Deutschland 4,19 Prozent und ist damit im Vergleich zum Jahr 2017 (4,27 Prozent) leicht gesunken. Ursache für diesen Rückgang liegt u.a. in der konstanten Entwicklung der vollstationär im Heim versorgten Personen im Vergleich der Jahre 2017 zu 2019. Zeitgleich ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren in Deutschland weiter angestiegen. Hinzu kommt ein im Vergleich zu 2017 höherer Anteil an ambulant betreuten Pflegebedürftigen.



Im Fazit lässt sich festhalten, dass der Sozialimmobilienmarkt aufgrund der gesetzlich regulierten Rahmenbedingungen, einer weitestgehend langfristigen Planungssicherheit bei nachhaltiger Nutzung und Belegung für private Investitionen in Form geschlossener Investmentvermögen weiterhin sehr gut geeignet ist. Im Rahmen der Pflegestatistik wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im deutschen Pflegemarkt empirisch bestätigt. Insgesamt sind der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen Wachstumsmärkte und werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage.

Aktualisierte Daten zum Pflegemarkt werden wieder für Ende 2022 – Anfang 2023 erwartet.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 verlief bei SUP, trotz gravierenden Einflüssen der Pandemie in der Breite der Wirtschaft sowie allen Menschen bundes- und weltweit, ab März 2020 operativ zwar außergewöhnlich aber im Ergebnis plangemäß. Mit Beschluss über die Geschäftsstrategie 2020 am 30.01.2020 zusammen mit dem Aufsichtsrat sowie Ingangsetzung unserer Notfallpläne im März 2020 zur Sicherung des Geschäftsbetriebes für einen etwaig eintretenden lokalen Pandemiefall, wurden folgende Projekte im Berichtsjahr sukzessive umgesetzt.

Aus dem Bestand eines P-AIF wurde im Sommer 2020 eine gewerbliche Logistikimmobilie im Ruhrgebiet an den Hauptmieter der Branche Nahrungs- und Genussmittel mit Hauptsitz in der Schweiz erfolgreich veräußert und zugleich die Weiterführung der Verwaltung durch SUP vereinbart.

Im August 2020 wurde der Antrag auf Erweiterung der Erlaubnis zur Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB ergänzt um die Investitionsgegenstände „Beteiligungen an anderen Spezial-AIF und Publikums-AIF“ durch bereits verwaltete oder neu zu emittierende AIF. Der Antrag wurde bereits im November 2020 innerhalb der gesetzlichen Prüfungspflicht genehmigt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte noch im Geschäftsjahr.

Parallel erfolgte die Umsetzung von gesellschaftsrechtlichen Beschlüssen aus dem Jahr 2018 zur Liquidation eines Publikumsfonds, und damit verbunden der Verkauf des letzten von drei Objekten aus dem Altfondsbestand. Für zwei von drei Standorten erfolgte der erfolgreiche Verkauf bereits 2019. Der Fonds wurde mit Verkauf der letzten Immobilie zum 31.12.2020 liquidiert.

Für einen regulierten P-AIF im Bestand konnte sowohl die Beteiligung an einem bestehenden Sozialimmobilienfonds als auch der Erwerb mehrerer gewerblicher Teileigentumseinheiten in Ostwestfalen erfolgreich abgeschlossen werden und damit die Diversifizierung des Fondsportfolios weiterentwickelt werden.

Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde, nach Erhalt der KVG-Erlaubnis in 2019, das zweite Fondsprodukt als Spezial-AIF mit einer Neubau-Investition in ein Alten- und Pflegeheim in Warburg final konzipiert und Anfang Dezember 2020 genehmigt. Der Spatenstich für das Objekt erfolgte im kleinen Kreis, unmittelbar nach Erhalt der Teilbaugenehmigung, am 22.12.2020. Abschluss der Finanzierungsverträge sowie des GU-Vertrages jeweils zu prognostizierten Konditionen sowie Erteilung der Baugenehmigung erfolgte noch innerhalb des Aufstellungszeitraumes. Bis zum Bilanzstichtag wurden ca. 75 % des Eigenkapitals platziert und mehr als 43 % eingezahlt. Nach nur wenigen Wochen Vertriebsdauer wurde der AIF noch im Aufstellungszeitraum voll platziert. Mit der vollen Einzahlung wird noch während des Prüfungszeitraumes gerechnet.

Der bereits in 2019 eingeführten Einrichtung eines IT-gestützten und passwortgeschützten Datenraumes für unsere Anleger (Anleger-Portal) folgte im Herbst 2020 die Einführung eines elektronischen Portal-Zuganges für Vermittler. Dieses digitale Vertriebs-Portal ist integriert in das zertifizierte Kapitalkontosystem und für jeden Vermittler mit den Daten der ihnen zugehörigen Kundenbeteiligungen über die SUP Homepage abrufbar.

Für die letzte Altfondsgesellschaft mit vollständig veräußertem Immobilienbestand ohne Treuhänder wurde nach mehrjährig andauernden, vorbereitenden Tätigkeiten eines eingeschalteten Notars der Antrag auf Liquidation zum 31.12.2020 beim zuständigen Amtsgericht gestellt.

Pandemie

Auswirkungen der weltweiten Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens auf den Geschäftsbetrieb wirken indirekt. Einerseits gibt es bis zum Zeitpunkt dieses Berichtes im Bestand keine Mietausfälle und keine Einschränkungen bei Neuvermietungen, andererseits mussten geplante Investitionen zeitlich und inhaltlich überarbeitet und der Einsatz und der Umfang von Verwaltungskapazitäten situationsbezogen neu justiert und allokiert werden.

So konnte der Geschäftsbetrieb während der Pandemie, insbesondere während der beiden Lockdowns im Frühjahr und Herbst des Geschäftsjahres, sowohl zentral am Geschäftssitz als auch, neu eingeführt, dezentral (mittels Mobile Office) während des gesamten Geschäftsjahres vollständig aufrechterhalten werden.

Über den jeweiligen Stand der Auswirkungen der Pandemie bei SUP haben wir mittels elektronischer Medien zudem öffentlich berichtet und unsere Anleger ergänzend über den elektronischen Datenraum (Anleger-Portal) informiert. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet, Maßnahmen in unseren Notfallgremien verabschiedet, ggf. angepasst und kommuniziert.

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 wurde das letzte der drei zu veräußernden Objekte, in Summe mit Verkaufserlösen oberhalb des Gesellschafterbeschlusses und oberhalb der bestätigten Marktwerte von externen Bewertungen, veräußert. Die Verkaufsaktivitäten sind abgeschlossen und die Liquidation erfolgte zum 31.12.2020.

Darüber hinaus wurden während des Berichtszeitraumes bei einem AIF und einem der sonstigen Investmentvermögen für je eine Bestandsimmobilie Verkaufsbeschlüsse eingeholt. Die Gespräche mit potentiellen Investoren dauern zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes an.

Für ein weiteres sonstiges Investmentvermögen wurde die Liquidation mit Unterstützung eines Notars eingeleitet.

Somit befinden sich zum Bilanzstichtag aus dem verwalteten Bestand von 19 Immobilien an zwei Standorten Verkaufsaktivitäten und zwei sonstige Investmentvermögen befinden sich in Liquidation.

3.1.1 Übersicht angebotener Investmentvermögen 2020

Im Jahr 2020 wurde von der SUP ein geschlossenes Investmentvermögen als Spezial-AIF (S-AIF) im Vertrieb neu angeboten. Bei einem Gesamtplatzierungsergebnis von EUR 3,19 Mio. (eingezahlt EUR 2,09 Mio. – jeweils inklusive Überhang aus Vorjahresemission EUR 0,60 Mio.) standen zum Bilanzstichtag offene Einzahlungen bereits platzierter Beitritte zur Höhe von EUR 1,96 Mio. aus. Die offenen Einzahlungen reduzierten sich während des Aufstellungszeitraumes auf EUR 1,1 Mio., betreffend noch einen Anleger.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Eigenkapital exkl. Agio [Mio. EUR]	davon platziert Mio. EUR]
Überhang 01.01.2020				0,60
Westfälische Sozialimmobilien II	S-AIF	Warburg	3,45	2,59
SUMME			3,45	3,19

3.1.2 Personal - Vergütungsrichtlinie - Hedging-Vereinbarungen - Mitarbeitergeschäfte

Das Team der SUP veränderte sich im Geschäftsjahr nicht. Es besteht zum Bilanzstichtag aus insgesamt acht Voll- bzw. Teilzeitmitarbeitern.

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. Sie wurde im Geschäftsjahr in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat weiterentwickelt. Es gibt weiterhin keine direkte Vergütung aus den verwalteten Investmentvermögen. Die Höhe bemisst sich ausschließlich am Erfolg der durch SUP vereinnahmten Emissions- und Verwaltungserlöse. Der Aufsichtsrat hat 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 war bei keinem Mitarbeiter anzuwenden. Ab dem Geschäftsjahr 2021 erfolgt die Prüfung der variablen Vergütung im Einklang mit der Vergütungsrichtlinie im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Vereinbarungen der Berechnungsmethodik der Vergütungsrichtlinie stehen 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. Zudem wurden während des Aufstellungszeitraumes Regelungen zu potentiellen Nachhaltigkeitsrisiken in die Vergütungspolitik aufgenommen und auf der Homepage veröffentlicht.

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 Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio 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 38,4 Mio. und wurde gegenüber dem Vorjahr (EUR 29,3 Mio.) um 30 % gesteigert. Es besteht aus fünf verwalteten Investmentvermögen mit 19 Immobilien im Bestand. Es umfasst dabei drei AIF (mit einem Wert der Vermögensgegenstände von EUR 35,0 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung sowie zwei Altgesellschaften und besteht somit zu 92 % aus regulierten Fonds.

Der Nettoinventarwert aller Investmentvermögen beläuft sich dabei auf insgesamt EUR 17,0 Mio. (in 2019 bei EUR 14,3 Mio.).

Art des verwalteten Investmentvermögens	Wert der Vermögensgegenstände in TEUR	Nettoinventarwert in TEUR	Anzahl Fonds/Assets
AIF (SUP)	35.361,0	13.927,3	3 / 17
davon Publikums-AIF	20.047,3	9.886,1	1 / 15
davon Spezial-AIF	5.231,9	1.560,6	1 / 1
davon Spezial-AIF (Bauphase) **	10.039,7	2.439,7	1 / 1
Altfonds (SUP)	3.071,9	3.071,9	2 / 2
davon nach VermAnlG	--	--	-/-

Art des verwalteten Investmentvermögens	Wert der Vermögensgegenstände in TEUR	Nettoinventarwert in TEUR	Anzahl Fonds/Assets
Gesamtsummen Investmentvermögen	38.432,9	16.999,2	5 / 19

* abgeleitet aus den vorläufigen Jahresabschlüssen 2020 der einzelnen Investmentvermögen

** Wert des Investmentvermögens gemäß externer Bewertung nach § 216 KAGB; NIW des Eigenkapitals gleich prognosegemäßer NIW nach Baufertigstellung

Des Weiteren befinden sich außerhalb der Statistik drei Altfondsgesellschaften. Zwei Fondsgesellschaften dessen Vermögensobjekte bereits veräußert sind und sich in Vorbereitung der Liquidation befinden (davon ein Fonds mit letztem Immobilienverkauf in 2020) sowie 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.

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.

Auswirkungen weltweiter Pandemien

Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb aufgrund Infektionen mit dem Corona-Virus sind bis zum Berichtszeitpunkt nur indirekt erfolgt. Einerseits gab es keine Mietausfälle im Bestand oder Einschränkungen bei Neuvermietungen, andererseits mussten geplante Investitionen und Verwaltungsaufwendungen neu allokiert und verwendet werden, um den Geschäftsbetrieb während der Pandemie und der Lockdowns zentral am Geschäftssitz und dezentral mittels Mobile Office der Mitarbeiter aufrecht zu erhalten. SUP verfügt in der Fondsverwaltung über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen abgedefert wurden. Davon losgelöst zeigten sich insbesondere Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft stabil. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 wurde zum vierten 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss (nach Steuern) von TEUR 86,7 - um 54,3 % erhöht - oberhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2019 (TEUR 56,2) sowie der Planung aus 2019 (TEUR 60,0) ab.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 41,5 auf TEUR 126,9 (Vorjahr bei TEUR 85,4). Dabei wurden vertragsgemäß nach Platzierungsstand zum 31.12.2020 anteilig 75 % der Erlöse aus initialen Leistungen ergebniserhöhend berücksichtigt. Mit Vollplatzierung werden die restlichen 25 % der Erlöse im Jahr 2021 ertragswirksam berücksichtigt. Der Turnaround des Vorjahres wurde in diesem Geschäftsjahr erfolgreich bestätigt.

Die gesamten Umsatzerlöse fielen plangemäß im Jahr 2020 leicht um TEUR 35,1 auf TEUR 1.119,0 (Vorjahr TEUR 1.154,1) wobei die Erlöse aus Geschäftsbesorgung und Fondsverwaltung mit TEUR 299,5 (gegenüber TEUR 513,1 im Vorjahr) einen Anteil von 26,8 % ausmachten (gegenüber 44,5 % in 2019). Die Erlöse aus Fondskonzeption und Investmenttransaktionen stiegen mit Ausbau der AIF-Emissionstätigkeit im Jahr 2020 auf TEUR 502,4 (Vorjahr TEUR 304,3) an und machen 2020 einen Anteil von 44,9 % aus.



Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus gegenüber dem Vorjahr um TEUR 19,8 reduzierte Personalkosten von TEUR 595,1 (Vorjahr TEUR 614,9) und den ebenfalls reduzierten anderen Verwaltungsaufwendungen TEUR 274,7 (Vorjahr TEUR 334,5) zusammen. Die gegenüber dem Vorjahr in Summe geringeren Verwaltungsaufwendungen beinhalten im Geschäftsjahr hauptsächlich IT-Wartungs- und Lizenzgebühren, Raum- und Fahrzeugkosten, Gebühren aus dem Erweiterungsantragsverfahren sowie der zweiten regulierten S-AIF-Emission im Dezember 2020. Entlastend hat sich auf die Verwaltungsaufwendungen ein gegenüber dem Vorjahr abermals erfolgter Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ausgewirkt.

Die Ertragslage des siebten vollen Geschäftsjahres nach Beginn der Regulierung hat sich, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits genannten Sondereffekte, geringfügig besser als erwartet entwickelt. Die Personalaufwendungen fielen gegenüber dem Vorjahr um ca. TEUR 25; Einmaleffekte variabler Vergütung aus dem Vorjahr sind im Berichtsjahr weggefallen.

Im kommenden Geschäftsjahr, mit neu zu konzipierenden AIF zum Vertrieb an Privatkunden, professionelle bzw. semiprofessionelle Anleger und damit einhergehend zunehmenden Transaktionsprüfungen, werden Verwaltungsaufwendungen in Summe zunächst steigen.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2020 beträgt das Stammkapital der SUP, unverändert TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125). Die Bilanzsumme wurde gesteigert auf TEUR 820,2 (Vorjahr: TEUR 787,9). Das haftende Eigenkapital wurde Ende 2020 zzgl. Bilanzgewinn auf insgesamt TEUR 462,0 (Vorjahr: TEUR 375,3) 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 56,3 % (Vorjahr: 47,6 %). 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 2020 bei der Gesellschaft laufend ermittelt und überwacht. Es wurden keine Unterdeckungen festgestellt.

Die flüssigen Mittel - Liquidität ersten Grades – beliefen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 293,8. Gegenüber dem Jahr 2019, in der die Kontoguthaben (ohne Kassenbestand – der wurde in 2020 vollständig abgebaut) in Summe TEUR 177,9 betragen, ist dies eine deutliche Zunahme um TEUR 116,0.

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 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 vorgeanntem 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 31.12.2020 in der Verwaltung befindlichen Objekte aller Investmentvermögen lag bei 98,86 Prozent und konnte gegenüber dem Vorjahrstichtag (98,78 Prozent) abermals auf einem bereits hohen Niveau gesteigert werden.

Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter

Bei SUP ist ebenso die Ausbildung der Mitarbeiter ein wesentlicher nicht finanzieller Faktor. Im Geschäftsjahr wurde der Aus- und Fortbildung, damit einhergehend der Verbesserung der Qualität der Arbeitsergebnisse, u.a. durch Pflichtveranstaltungen zu regulativen Themen, die individuelle Förderung von Mitarbeitern zu Sachthemen abermals verstärkt Rechnung getragen. Aufgrund der im Geschäftsjahr seit März eingeschränkten Möglichkeiten zu Präsenzveranstaltungen wurden die Schulungen Online bzw. mittels Electronic-Learning durchgeführt. Die eingeführten Malusregelungen bei der variablen Vergütung im Falle von Schulungsversäumnissen kamen im Berichtsjahr nicht zur Anwendung.

5. Gesamtaussage



SUP hat durch die Umsetzung ihres Businessplanes bis zu diesem Geschäftsjahr 2020 innerhalb von siebeneinhalb Jahren nach Inkraftsetzung des KAGB und Beginn der Regulierung eine Grundlage für zukünftiges Wachstum geschaffen.

Das Geschäftsjahr ist mit zweiter AIF-Emission noch vor dem Jahresende 2020 in Verbindung mit weiteren Einsparungen auf Ebene der Sachkosten leicht oberhalb der Planansätze verlaufen. Die KVG ist mit Erhalt der Erlaubnis nach § 20,22 KAGB in 2019 und Erweiterung in diesem Geschäftsjahr 2020 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 2020 wurden im Rahmen von neuen Vereinbarungen mit neuem Investmentvermögen und der Übernahme der Immobilienverwaltung nach Verkauf eines Fondsobjektes von dem Erwerber die Erlössituation gestärkt.

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, Erlangung der Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB und Emission des ersten S-AIF im Geschäftsjahr 2019 sowie Erweiterung der Erlaubnis und Emission eines zweiten S-AIF im Berichtsjahr 2020 ist das Geschäftsmodell, zudem mit Ausrichtung auf langfristig verpachtete Gesundheits-, Sozial-, bzw. Kommunalimmobilien, erfolgreich etabliert.

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, 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 drei Immobilienprojekte zur Konzeption weiterer geschlossener Investmentvermögen mit einer erwarteten Produktreife in den Geschäftsjahren 2021 bzw. 2022 in Transaktionsvorbereitung. Darunter befindet sich u.a. die Übernahme eines bestehenden und voll ausgelasteten Alten- und Pflegeheimes nebst Betreiberwechsel in Ostwestfalen sowie Revitalisierung bzw. Neubau eines den Betrieb einstellenden Alten- und Pflegeheims mit einem kirchennahen Betreiber in Nordrhein-Westfalen nebst Nutzungsänderung. Weiterhin ein Alten- und Pflegeheim als Projektentwicklung einer Neubaumaßnahme für ein Grundstück in der Nähe des Unternehmenssitzes, bei der der gruppeneigene Betreiber einen bereits vorliegenden Versorgungsvertrag nutzen kann. Weiterhin sind im neuen Geschäftsjahr bis zu zwei Immobilienerwerbe für den Fondsbestand in gewerblich vermietete Büroeinheiten mit bonitätsseitig attraktivem Hauptmieter mit einem attraktiven Risiko-Rendite Verhältnis in Nähe des Unternehmenssitzes vorgesehen.

Die Emission eines neu zu konzipierenden AIF mit einem der drei vorgenannten, in der Deal-Pipeline vorhandenen Transaktionen kann ein Gesamtinvestitionsvolumen von bis zu EUR 8,0 bis 10,0 Mio. erlangen und im Laufe des zweiten Halbjahres 2021 marktfähig werden.

3. Erwartete Sondereinflüsse

Im Jahr 2021 wird die Übernahme der kaufmännischen und technischen Immobilienverwaltung unserer neu verwalteten Investmentvermögen vorgebracht. Dies führt zugleich zur kontinuierlichen Umsetzung qualitativer Fortbildungen der mit der Aufgabe betrauten Mitarbeiter im laufenden Geschäftsbetrieb.

Corona-Pandemie

Auswirkungen aufgrund der Infektionen mit dem Corona-Virus in Europa auf den Geschäftsbetrieb sind zum Berichtszeitpunkt für das neue Geschäftsjahr weiterhin nur schwer zu prognostizieren. Ob eine abermals totale Reduzierung des öffentlichen Lebens erfolgt und wie die zum Ende des Geschäftsjahres begonnenen Impfungen konkret für Entspannung der wirtschaftlichen Lage bei unseren Mietern führt, bleibt ungewiss. SUP verfügt jedoch in der Verwaltung über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen - wie bereits im Geschäftsjahr 2020 - 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 auch weiterhin für weitestgehend stabil. Die weiteren Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft laufend beobachtet, tagesaktuell neu bewertet und je nach Lage im Anlegerinteresse individuell neu entschieden und gehandelt.

4. Gesamtbewertung der Prognose

Die strengen gesetzlichen und darüber hinaus selbstauferlegten 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 2021 weiter auf- bzw. ausgebaut und erfolgreich umgesetzt.

SUP hat für die Jahre 2021 bis 2023 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2021 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Entwicklungen und Erwartungen, mit dem Geschäftsausbau einhergehend leicht steigenden Personalaufwendungen und steigenden regulativen Aufwendungen, von einem in Summe leicht steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2020 aus. Wir gehen bei Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, zunächst von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2020 aus. Für die Folgejahre sollte der Jahresüberschuss bei regelmäßig ein bis zwei neuen AIF-Produkten pro Jahr und damit sich erhöhendem Bestand der Assets unter Management bei weiterhin konservativ geplante Wachstum sukzessive ansteigen.



D. Risikobericht, Risikomanagement und Chancenbericht

1. Risikobericht

1.1 Risikomanagement

SUP verfügt 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 2020 permanente Anwendung finden. 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 2021, abgehalten Ende Januar 2021, seitens der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat überprüft, in Teilen angepasst und als Rahmenleitlinien für die Geschäftsaktivitäten 2021 einstimmig verabschiedet. Die Risikostrategie wurde strukturell weiter optimiert und der BaFin zur Anzeige gebracht,

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. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten bei SUP erstmals auch Prüfungen der Abläufe innerhalb der Transaktions-, Konzeptions- und Vertriebsphase eines Fonds.

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 durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgen für die Einnahmen- und Ausgabenseite Plan-Ist-Kontrollen, 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 bestehenden und den 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, Beachtung der BaFin-Vergütungsrichtlinien, Einhaltung der Meldepflichten), um die gesetzeskonforme Umsetzung der regulatorischen Vorgaben zu gewährleisten.

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

Im Berichtsjahr wurden alle Prüfungen gemäß Compliance-Planung durchgeführt.

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

1.1.8 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Im Berichtsjahr gab es keine zur BaFin meldepflichtigen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft. Es wurde lediglich die jährliche Mitteilung zur Klarstellung der bedeutend beteiligten Inhaber (ohne Änderung zum Vorjahr) verschickt. Da SUP im Berichtszeitraum unter dem KAGB regulierte AIF-Investmentvermögen im Wert von weniger als 100 Mio. Euro verwaltet, ist der jährliche Turnus ausreichend.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat SUP monatlich ihre verwalteten 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 wurden die endgültigen Ergebnisse an die BaFin nachgemeldet.

Die AIF Meldung für die verwalteten Fonds wurde erfolgreich übermittelt.

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.

Die Anforderungen der Offenlegungsverordnung im Hinblick auf Kriterien der Nachhaltigkeit wurden, neben Geschäftsstrategie und Vergütungspolitik, auch in der Risk-Policy umgesetzt. Über wiederkehrende Compliance-Prüfungen wird die weitere Entwicklung engmaschig überwacht.

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 Personalmangels 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), insbesondere in der Pandemiezeit des abgelaufenen Geschäftsjahres politisch nicht zur Disposition standen bzw. stehen und u.E. auch künftig weiterhin stehen werden, 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 Immobilieneilmärkten, so auch bei Gesundheits-/Sozialimmobilien, im Jahr 2020 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 dritten 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 langfristig finanzierende Banken) auch im Bezug zur Gesamtsituation der verwalteten Investitionen aller Fonds prüft.

Hinsichtlich der bereits im Jahr 2019 zur Erlangung der Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB vereinbarten potentiellen Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass SUP gem. § 36 Abs. IV KAGB ein Verschulden etwaiger Auslagerungsunternehmen in gleichem Umfang 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.

Bereits im Geschäftsjahr 2019 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 hat auch für das Geschäftsjahr 2020 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 Einmalserlöse 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, 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, so z.B. dem Haus Phöbe im neuen AIF WSII, verstärkt Neubauten als Investitionsobjekte für Investmentvermögen bevorzugt. Aktuell befinden sich ein weiteres Neubauprojekt in Planung, das in den Jahren 2021/2022 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 96,64 % (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 2020 in die Geschäfts- und Risikostrategie übernommen, 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 Verwaltungsentgütung 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 Verwaltungsentgütungen 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 Controlling 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 2019 erteilten Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB, die seit Einführung der Regulierung in 2013 bundesweit nur noch eingeschränkt vergeben werden. 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.

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 2020 und Folgejahren gerechnet. Diese erscheinen mit nur geringen Renditeabschlägen in den Fondsprodukten kompensierbar. Erst 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 fallen 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 Fondsemmissionen 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 S-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg“ (kurz: WSI) im Jahr 2019 und die zweite S-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg“ (kurz: WSI) im Jahr 2020.

3. Gesamtaussage



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 Risikostreuung 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, auch unter Berücksichtigung der erfolgreichen Emission und Platzierung eines weiteren S-AIF in 2020, 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 in den Jahren 2018 und 2019, auch in diesem Geschäftsjahr operativ bewährt.

SUP hat für die Jahre 2021 bis 2023 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2021 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 2020 aus. Wir gehen mit Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, zunächst von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2020 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 2020 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 26. Februar 2021

Frank Iggesen, Mitglied der Geschäftsleitung

Jan Ebentreich, Mitglied der Geschäftsleitung

Bilanz

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Barreserve	0,00	0,99
a) Kassenbestand	0,00	0,99
3. Forderungen an Kreditinstitute	293.843,61	177.891,68
a) täglich fällig	293.843,61	177.891,68
4. Forderungen an Kunden	446.299,03	518.569,36
7. Beteiligungen	55.336,37	42.836,37
11. Immaterielle Anlagewerte	2.773,00	3.961,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.773,00	3.961,00
12. Sachanlagen	5.326,00	9.647,00
14. Sonstige Vermögensgegenstände	15.482,94	33.760,09
15. Rechnungsabgrenzungsposten	1.149,90	1.184,98
Summe der Aktiva	820.210,85	787.851,47



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Passiva		
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
5. Sonstige Verbindlichkeiten	140.651,44	118.039,48
6. Rechnungsabgrenzungsposten	78.000,00	193.251,00
7. Rückstellungen	139.546,53	101.260,13
b) Steuerrückstellungen	55.111,58	29.594,27
c) andere Rückstellungen	84.434,95	71.665,86
12. Eigenkapital	462.012,88	375.300,86
a) Eingefordertes Kapital	125.000,00	125.000,00
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
d) Bilanzgewinn	337.012,88	250.300,86
Summe der Passiva	820.210,85	787.851,47

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
	EUR	EUR
1. Zinserträge	75,00	75,00
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	75,00	75,00
2. Zinsaufwendungen	220,00	886,44
Ergebnis 1. - 2.	-145,00	-811,44
5. Provisionserträge	1.107.685,51	1.082.447,63
6. Provisionsaufwendungen	115.068,00	110.170,00
Ergebnis 5. - 6.	992.617,51	972.277,63
8. Sonstige betriebliche Erträge	11.299,71	71.606,45
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	869.819,85	949.411,77
a) Personalaufwand	595.083,62	614.870,78
aa) Löhne und Gehälter	533.800,31	548.609,13
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	61.283,31	66.261,65
b) andere Verwaltungsaufwendungen	274.736,23	334.540,99



	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
	EUR	EUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7.030,00	8.216,00
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	126.922,37	85.444,87
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	40.210,35	29.242,27
Ergebnis 23. + 24.	40.210,35	29.242,27
27. Jahresüberschuss	86.712,02	56.202,60
28. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	250.300,86	194.098,26
Ergebnis 27. + 28.	337.012,88	250.300,86
Ergebnis 27. + 28. + 29.	337.012,88	250.300,86
Ergebnis 27. + 28. + 29. + 30.	337.012,88	250.300,86
Ergebnis 27. + 28. + 29. + 30. + 31.	337.012,88	250.300,86
Ergebnis 27. + 28. + 29. + 30. + 31. + 32.	337.012,88	250.300,86
34. Bilanzgewinn	337.012,88	250.300,86

Anhang

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. Die Erlaubnis wurde am 23.11.2020 erweitert.

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.

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 Höh€ von EUR 293.843,61 (Vorjahr: EUR 177.891,68) 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 0,00 (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 €	1.881,13 €
Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	-2.408,47 €

Daneben bestehen noch Beteiligungen an der Seniorenrat Fonds Nr. 1 Brilon Bestwig in Höh€ von EUR 2.336,37 und an der Zweiten Westfälischen Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG in Höh€ 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 Höh€ von EUR 15.482,94 (Vorjahr: EUR 33.760,09) beinhalten in Höh€ von EUR 15.000,00 ein Darlehen gegenüber einer Beteiligung.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 140.651,44 (Vorjahr: EUR 118.039,48).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten EUR 50.140,00, für Aufbewahrung EUR 10.500,00, für die Jahresabschlussprüfung EUR 8.110,00 sowie für ausstehende Rechnungen EUR 15.584,95.

Provisionserlöse

Die Provisionserlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Geschäftsbesorgung und Verwaltung	299,5	513,1
Konzeptionierung und Transaktionen	502,4	304,3
Weiterberechnungen	56,5	62,3
Immobilienverwaltung	58,1	56,6
Assetmanagement	61,4	56,5
Propertymanagement	42,4	39,9

in TEUR	2020	2019
Hausmeisterleistungen	20,2	22,5
Treuhandgebühren	59,0	17,2
Finanzierungsvermittlung	8,2	10,0
	1.107,7	1.082,4

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen betreffen BaFin-Gebühren (EUR 17.270,00), Gebühren für externe Bewertung (EUR 6.720,00), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (EUR 78.000,00) sowie Kosten für die Verkaufsunterlagen und Prospektprüfung (EUR 13.078,00).

Sonstige Aufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Bürobedarf, Verwaltung und IT-Kosten	50,7	107,1
Miete und Pacht	51,8	45,4
Aufwendungen Fuhrpark	49,7	43,5
Fremdreparaturen und Instandhaltungen	47,6	48,4
Lizenzen und Konzessionen	38,4	37,0
Rechtsberatung und Abschlusskosten	18,5	33,1
Werbe- und Reisekosten	9,2	12,3
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	8,8	7,7
	274,7	334,5

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 595,7, davon sind TEUR 145,5 im Jahr 2021 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

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 Geschäftsjahrs acht Arbeitnehmer beschäftigt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 250.300,86 einbezogen. Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 337.012,88 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

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

Salzkotten, 8. März 2021

Frank Iggesen, Geschäftsführer

Jan Ebentreich, Geschäftsführer

Anlagespiegel

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020
	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
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
	9.306,00	0,00	0,00	0,00	9.306,00
SACHANLAGEN					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.212,71	1.521,00	10.526,55	0,00	33.207,16
	42.212,71	1.521,00	10.526,55	0,00	33.207,16



ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020
	€	€	€	€	€
FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	42.836,37	12.500,00	0,00	0,00	55.336,37
	42.836,37	12.500,00	0,00	0,00	55.336,37
	94.355,08	14.021,00	10.526,55	0,00	97.849,53
AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					
	01.01.2020	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchungen	31.12.2020
	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.345,00	1.188,00	0,00	0,00	6.533,00
	5.345,00	1.188,00	0,00	0,00	6.533,00
SACHANLAGEN					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.565,71	5.842,00	10.526,55	0,00	27.881,16
	32.565,71	5.842,00	10.526,55	0,00	27.881,16
FINANZANLAGEN					
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	37.910,71	7.030,00	10.526,55	0,00	34.414,16
				NETTOBUCHWERTE	
				31.12.2020	31.12.2019
				€	€
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				2.773,00	3.961,00
				2.773,00	3.961,00
SACHANLAGEN					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				5.326,00	9.647,00
				5.326,00	9.647,00



	NETTOBUCHWERTE	
	31.12.2020 €	31.12.2019 €
FINANZANLAGEN		
1. Beteiligungen	55.336,37	42.836,37
	55.336,37	42.836,37
	63.435,37	56.444,37

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 27.05.2021 festgestellt.

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Scholz und Partner GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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, 3. Mai 2021

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin