



Scholz und Partner GmbH

Salzkotten

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht

Das Berichtsjahr 2021 stellt für die Gesellschaft das siebenundzwanzigste volle Geschäftsjahr seit Gründung, das achte nach europaweit eingeführter Regulierung für Alternative Investment Fonds Manager (AIFM) sowie das zweite 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 1.600 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. Vertrieb und das sogenannte Pre-Marketing der Fondsprodukte erfolgt exklusiv über die Schwestergesellschaft dgs-finance GmbH, Salzkotten, eine Gesellschaft der Dienstleistungsgruppe Salzkotten.

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. Seit diesem Geschäftsjahr besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WSF. Weiterhin ist SUP zu 100 % Gesellschafterin der swr Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (SWR), die die Funktion einer Komplementärin bei noch einer 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 Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Zudem hat sie mit der seit Gründung begonnenen Aufnahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits bestehende geschlossene Fonds und sonstige unregulierte Investmentvermögen eine solide wirtschaftliche Grundlage für weiteres Wachstum gelegt.

Mit zwei exklusiven Geschäftspartnern, der Bürener Wirtschafts- und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH (kurz: BWU) und der dgs-finance GmbH (kurz: DGS), 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. Beide Gesellschaften gehören zur Dienstleistungsgruppe Salzkotten, einem Unternehmensverbund der Familie Gubitz.

Weiterhin steht SUP mit individuellen Fondslösungen für immobilienbestandshaltende 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 auseinandergesetzt. 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 unsere Nachhaltigkeitsstrategie aus dem vergangenen Jahr weiterentwickelt. Sie ist auf unserer Homepage veröffentlicht.



Im Rahmen der Umsetzung 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 und zugleich für unsere neuen Produkte des Jahres 2022 entschieden, keine rein auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Fonds gemäß §§ 8 bzw. 9 der Offenlegungsverordnung aufzulegen, die feste Einsparpotentiale z.B. über bestehende Umweltauflagen und reduzierte Kohlendioxidemissionen hinaus, messen und bewerten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2022 preisbereinigt in einem Umfeld weiterhin vorhandener wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie - nach einer der stärksten Rezessionen seit Jahrzehnten im Jahr 2020 - um 2,7% gewachsen. Die Konjunktur hat damit gegenüber dem Vorjahr wieder an Dynamik gewonnen.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,0 % im Jahr 2019 kommend, pandemiebedingt im Jahr 2020 auf 5,9 % gestiegen und hatte 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. Im Jahr 2021 konnte sie leicht auf 5,7 % sinken. Für 2022 wird bei Erholung der Wirtschaft eine Arbeitslosenquote auf geringerem Niveau bei 5,1 % erwartet und entspräche dem Niveau vor Beginn der Pandemie Ende 2019.

Der Arbeitsmarkt im Jahr 2021 war von einer robusten Grunddynamik trotz Pandemie geprägt. Die Erwerbstätigkeit legte im Jahresverlauf kräftig zu. Aufgrund des statistischen Unterhangs aus dem Vorjahr schlug sich dies allerdings nicht in einem Anstieg des Jahresdurchschnitts nieder. Auch Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit haben sich im vergangenen Jahr deutlich reduziert. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit stieg im Frühjahr 2021 zwar zunächst nochmal an, als Teile der Dienstleistungsbereiche von Schließungen betroffen waren, mit den Öffnungen reduzierte sich die Zahl der Kurzarbeitenden aber wieder deutlich, wobei ihre Zahl im Verarbeitenden Gewerbe wegen anhaltender Lieferengpässe nicht vollständig zurückgeführt wurde. Am Jahresende kam es erneut zu einem leichten Anstieg im Zuge einer weiteren Infektionswelle. Im laufenden Jahr 2022 wird sich die registrierte Arbeitslosigkeit voraussichtlich weiter verringern. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich fortsetzen und die Kurzarbeit dürfte sich weitgehend auflösen.

Im Jahr 2021 hat sich der Anstieg des Verbraucherpreisindex (VPI) in Deutschland spürbar auf jahresdurchschnittlich 3,1 % erhöht, während er im Vorjahr 2020 bei nur 0,5 % gelegen hatte. Die Inflationsrate in Deutschland lag damit im Jahr 2020 deutlich unter und im Jahr 2021 deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank für den gesamten Euroraum von 2,0 %. Die für das Jahr 2022 erwartete Kerninflationsrate, die die stark volatilen Preise für Nahrungsmittel und Energie nicht berücksichtigt, soll bei 1,3 Prozent liegen und damit unterhalb der Zielinflation im Euroraum.

Maßgeblich für diese Entwicklung war eine Reihe von Sondereffekten. Neben Angebotseffekten wirkte die starke globale Nachfrage nach fossilen Energieträgern preistreibend. Im zweiten Halbjahr 2020 kam es aufgrund der Umsatzsteuersatzsenkung zu verminderten Verbraucherpreisen gegenüber dem zweiten Halbjahr 2019. Im Gegenzug war im Jahr 2021 sechs Monate lang die Vorjahresbasis durch die verminderten Umsatzsteuersätze verringert und die Inflationsrate im Jahr 2021 dementsprechend erhöht. Ähnlich war der Effekt der Energiepreise sowie der Import und Rohstoffpreise auf die Inflation. Nach Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 waren sie im Zuge des damit einhergehenden starken Nachfragerückgangs zunächst spürbar gesunken, während sie sich dann infolge der weltwirtschaftlichen Belebung wieder sehr deutlich erhöhten.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben, dem Jahreswirtschaftsbericht 2022 des BMWi folgend, äußerst günstig. Die weiterhin expansive Ausrichtung der Geldpolitik hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Die europäische Geldpolitik der EZB steht damit der Anfang 2022 erfolgten Ankündigung der Zentralbank der USA, die restriktive Maßnahmen in mehreren Zinsschritten für 2022 angekündigt hat, entgegen. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank im Euroraum wird von der Bundesregierung zunächst weiterhin bis Ende 2022 bei 0,0% angenommen.

Seitens des BMWi wird in der Prognose für das Jahr 2022 eine Erholung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes mit 3,6 % weiter verbessert zum Niveau des Jahres 2021 erwartet. Die Prognose steht dabei unter der Voraussetzung, dass die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft, aufgrund weltweit getroffener Maßnahmen zur Eindämmung, weiterhin deutlich reduziert werden. Das Wirtschaftswachstum 2022 sollte damit besser aussehen als im Vorjahr, die Wirtschaftsleistung wird jedoch, selbst bei einem optimalen Verlauf, noch nicht das alte Niveau vor der Pandemie erreichen. Der Einstieg in das Jahr 2022 fällt dabei durch die Corona Pandemie insbesondere in den Dienstleistungsbereichen noch gedämpft aus. Im weiteren Jahresverlauf sollte die konjunkturelle Erholung nach annahmegemäßer Abflachung des Infektionsgeschehens und der damit verbundenen Rücknahme der Einschränkungen aber wieder spürbar an Fahrt gewinnen. Die Industrie dürfte ihre Produktion merklich ausweiten können, sobald sich die Lieferengpässe im Jahresverlauf allmählich auflösen.

SUP betrachtet die Angaben im Jahreswirtschaftsbericht des BMWi als inhaltlich und argumentativ nachvollziehbar. Zum Berichtsstichtag noch nicht vorhersehbare Sondereinflussfaktoren, wie z.B. im Jahr 2020 die weltweite Pandemie, können in einer aktuell volatilen Weltwirtschaft jederzeit zu gravierenden Verwerfungen konjunktureller Indikatoren und damit einhergehend betriebswirtschaftlich relevanter Erfolgsfaktoren, auch bei SUP und den verwalteten AIF, führen.

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 drei Sozialimmobilien in den Jahren 2019 bis 2021 für drei 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 ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

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



Verglichen mit den Platzierungsergebnissen vor der Pandemie von ca. EUR 0,7 Mrd. im Jahr 2017, EUR 1,1 Mrd. im Jahr 2018, EUR 1,5 Mrd. im Jahr 2019 sowie dem Absinken auf rund EUR 1,2 Mrd. im Jahr 2020 hat sich beim Gesamtplatzierungsvolumen, nach Auswertungen der Ratingagentur Scope, der Vorjahreswert bei Publikums-AIF um ca. 7 % erhöht. Es kommt dabei fast wieder auf das Niveau vor der Pandemie jedoch weiterhin nicht an die Platzierungszahlen aus der Zeit vor der Regulierung - bis einschließlich 2013 - heran. Diese lagen 2013 bei ca. EUR 3,7 Mrd. bzw. ein Jahr zuvor bei EUR 4,2 Mrd. Allein fünf Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF vereinen auch 2021 ein Platzierungsvolumen von mehr als EUR 700 Mio. und somit mehr als 55 % auf sich.

Weiterhin auffallend bei den ermittelten Zahlen ist, dass sich die Stückzahlen der Publikums-AIF verglichen mit 2012/2013 von 190/135 auf 32 im Jahr 2018, weiter fallend auf 24 Stück im Jahr 2019 im Jahr 2020 auf 32 Stück erhöht haben. Im Jahr 2021 fiel die Stückzahl wieder analog 2019 auf 24 P-AIF Emissionen ab. Hierbei entfielen - erstmalig ausgewertet - drei geschlossene Publikums-AIF, die unter Einhaltung des § 8 Offenlegungsverordnung (ESG-Nachhaltigkeitskriterien) neu emittiert wurden.

Insbesondere das Ergebnis in der Assetklasse Immobilien stellt auch im Jahr 2021 mit ca. EUR 488 Mio. (bei einem reinen Neuemissionsvolumen von EUR 764 Mio.) gegenüber dem Vorjahr 2020 mit ca. EUR 842 Mio. einen hohen Anteil von über 60% des Gesamtneuangebots dar. 14 von 24 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 2021 insbesondere an den weiterhin zurückhaltenden Aktivitäten der großen Emissionshäuser. Die Marktunsicherheiten, zurückgehend auf die Corona-Pandemie, führten gegenüber der Zeit vor der Pandemie zudem zu geringvolumigeren Neuemissionen. Es bleibt zudem weiterhin eine Herausforderung Investments mit angemessenen Kaufpreisen für attraktive Publikums-Produkte zu erwerben.

Scope erwartet aufgrund der Ankündigung einer größeren Emission eines etablierten Anbieters für das zweite Halbjahr 2022 im Bereich der Assetklasse Immobilien ein steigendes Investitionsvolumen bei Publikums-AIF. Erwartet wird im Jahr 2022 wieder ein Gesamtneuemissionsvolumen oberhalb 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 in den letzten Jahren ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite. Die erfolgreiche Konzeption eines weiteren Spezial-AIF durch SUP mit Erhalt der Vertriebsgenehmigung Mitte 2021 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), Neubau Alten- und Pflegeheim Warburg (2020) sowie Erwerb des Pflegeheimes Bad Driburg (2021) als Investitionsschwerpunkt für die Investmentvermögen identifiziert ist, pflegt SUP weiterhin eine enge Kooperation, mit der auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisierten BWU- und Seniorat-Gruppe.

Nach Sichtweise des ZIA ist das Anlageinteresse in Pflegeimmobilien in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Die sehr stabile bzw. aufgrund des demografischen Wandels steigende Nachfrage mit hoher Auslastung der Pflegeeinrichtungen und die in der Pflegebranche üblichen langfristigen Mietverträge minimieren das Investitionsrisiko.

Auf dem Investmentmarkt erreichten Gesundheitsimmobilien im Jahr 2021, so der ZIA in seinem aktuellen Frühjahrsgutachten, ein Transaktionsvolumen von EUR 3,7 Mrd. Davon entfielen EUR 2,2 Mrd. auf Pflegeheime, knapp EUR 900 Mio. auf Einrichtungen des betreuten Wohnens sowie EUR 600 Mio. auf Kliniken und Ärztehäuser. Im Segment der Pflege- und Seniorenheime ist der Umsatz gegenüber 2011 (EUR 300 Mio.) um 780% gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Pflegeimmobilien knackte 2016 erstmals die Milliardengrenze. Seitdem schwankt es deutlich zwischen EUR 1,08 Mrd. im Jahr 2017 und EUR 3,16 Mrd. im Jahr 2020. Ein Großteil der Transaktionen entfiel dabei auf Pflegeheime. Der Umsatz mit Einrichtungen des betreuten Wohnens lag 2021 bei rund 28%.

Die Renditen (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind laut ZIA zwischen 2011 und 2021 kontinuierlich gesunken, von 7,4% auf 3,9%. Im Segment des betreuten Wohnens fielen die Spitzenrenditen noch deutlich niedriger aus und betrugen 2021 2,3% (2011: 4,8%). In diesem Segment orientieren sich die Renditen an den Renditen von Wohnimmobilien.

Der ZIA führt in seinem Frühjahrsgutachten 2022 weiter aus, dass der Neubau trotz des enorm gestiegenen Interesses der Investoren ähnlich wie bei Wohnimmobilien nicht mit der steigenden Nachfrage mithalten kann. Geeignete Baugrundstücke und Pflegefachkräfte sind knapp. Nachholbedarf gibt es auch bei der Modernisierung von vorhandenen Pflegeeinrichtungen. Diese müssen teilweise sowohl baulich als auch bezogen auf die Einzelzimmervorgaben auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die altersgerechte Anpassung privater (selbstgenutzter) Immobilien oder Mietwohnungen sowie deren Neubau ist ebenfalls eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die aktuelle Auslastung der Pflegeeinrichtungen, aber auch die zukünftige demografische Entwicklung sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Großer Handlungsbedarf besteht vor allem in den westdeutschen Flächenländern. In Nordrhein-Westfalen fehlen, so der ZIA, bis 2040 rund 117.000 zusätzliche Plätze.

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 bereits über Jahrzehnte hinweg 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. Belgien, 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.

2.3 Nachhaltigkeit in der Finanzwirtschaft (ESG-Kriterien)

Den Finanzdienstleistungsgesellschaften - insbesondere Banken und Kapitalverwaltungsgesellschaften - wird bei der Transformation der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit (ESG) eine wichtige Rolle zugeschrieben. SUP hat sich daher im Geschäftsjahr, nach eingehender Auseinandersetzung im Rahmen der jährlichen Geschäftsstrategie 2021, eine Verankerung im Unternehmen in Form einer Nachhaltigkeitsstrategie gegeben.

In einer zunehmend für Nachhaltigkeit (ESG) sensibilisierten Welt haben sich nicht nur die Bedürfnisse der Anleger bzw. Investoren verändert, sondern auch die Art und Weise, wie diese ihre Portfolios zusammenstellen. Sie orientieren sich heute nicht mehr ausschließlich an wirtschaftlichen Faktoren. Vielmehr suchen sie Fonds, die nach Wertgrundsätzen anlegen, die ihre eigenen Werte und Zielsetzungen reflektieren. Zu den wichtigsten dieser Erwägungen gehören Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG-Kriterien).

Umweltthemen wie Klimawandel und Ressourcenverknappung sind zweifellos wichtige ESG-Aspekte, aber der Begriff umfasst weit mehr. Er steht auch für gesellschaftliche Themen wie die Arbeitsbedingungen in Unternehmen, das Talentmanagement, die Sicherheit von Produkten und Daten. Er beinhaltet Aspekte einer guten Unternehmensführung und -aufsicht, wie die Vielfalt in Führungs- und Aufsichtsgremien, Führungskräftevergütung und Unternehmensethik.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – Ökologie und Ökonomie – schließen sich nicht aus und führen gleichberechtigt zum Erfolg. Wir beziehen daher bei unseren unternehmerischen und investiven Entscheidungen ESG-Kriterien im Transaktionsprozess, der Due Diligence, mit ein. Dazu haben wir die künftig zu beachtenden ESG-Kriterien im Management Team diskutiert und zur Beachtung und Kontrolle etwaig daraus resultierender Nachhaltigkeitsrisiken erstmals 2021 in unsere jährlich zu erneuernde Geschäfts- und Risikostrategie integriert.

Unsere Anleger informieren wir seither bei allen neuen Fondsprodukten sowohl in den jeweiligen Verkaufsunterlagen als auch in unserem geschützten Anleger-Portal über potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken eines Produktes.

Zugleich verzichten wir bei neuen Fondsprodukten - bis auf weiteres - auf die Definition einzelner qualitativer Nachhaltigkeitskriterien der Investitionsobjekte und deren laufende Überwachung und Quantifizierung während der Bewirtschaftungsphase. Wir werden zunächst keine Kategorisierung und Bewertung unserer künftigen Fondsprodukte anhand von Nachhaltigkeitskriterien gemäß § 8 bzw. § 9 der Offenlegungsverordnung vornehmen.

Innerhalb des Managementteams bei Scholz und Partner haben wir dies so entschieden, weil speziell in unserer Assetklasse -Sozialimmobilien- zwar Möglichkeiten zur nachhaltigen Bewirtschaftung erkennbar sind (und von uns z.B. bei Neubauprojekten selektiv umgesetzt werden) jedoch bis heute keine längerfristigen Erfahrungen vorliegen, anhand derer wir heute für die Laufzeiten unserer AIF-Produkte verlässlich quantifizierbare Aussagen zu einzelnen Nachhaltigkeitsparametern (insbesondere zur Reduzierung der Emission von Kohlendioxid) treffen können. Weiterhin sind der Umsetzung nachhaltiger Einbauten bei Immobilien, bei denen die Pächter von der Refinanzierung der Pachtzahlungen von regulativen Anforderungen staatlicher Stellen abhängig sind, inhaltliche und wirtschaftliche Grenzen gesetzt.

Wir beobachten die vorgenannten Herausforderungen bei jedem neuen Immobilienprojekt, werden unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit den neuen Erkenntnissen sukzessive weiterentwickeln und die Ergebnisse über unsere Homepage bzw. das Anleger-Portal veröffentlichen.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 verlief bei SUP, trotz weiter gravierenden Einflüssen durch die Pandemie in der Breite der Gesellschaft somit auch der Wirtschaft, nach 2020 ein weiteres Jahr außergewöhnlich, aber im Ergebnis leicht über dem aufgestellten Planziel. Mit Beschluss über die Geschäftsstrategie 2021 am 27.01.2021 - die erstmals zusammen mit dem Aufsichtsrat in Form einer Videokonferenz stattfand - wurden folgende Projekte im Berichtsjahr sukzessive umgesetzt.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurde das dritte Fondsprodukt als Spezial-AIF mit einem Erwerb eines Alten- und Pflegeheimes in Bad Driburg konzeptionell vorbereitet, die Transaktion durchgeführt und der Vertrieb noch im Sommer genehmigt. Bis zum Bilanzstichtag wurden etwas mehr als 76 % des Eigenkapitals platziert und voll eingezahlt.

Im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2021 hat der P-AIF „Erste Westfälische Zinshaus“ (kurz: EWZ), ausgehend von einem hohen Liquiditätsbestand eine Beteiligung an der Neuemission des S-AIF „Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg“ (kurz: WSIII) erworben.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit der 100%-igen Tochtergesellschaft der Scholz und Partner GmbH, der „Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH“ (kurz: WSF), ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die WSF ist Mitgesellschafterin der durch uns emittierten AIF. Der Jahresüberschuss der WSF ist im Gesamtergebnis von SUP berücksichtigt.

Die Erstellung des Neubaus für den S-AIF WSII mit einem Pflegeheim in Warburg wurde im gesamten Geschäftsjahr plangemäß umgesetzt und laufend abgerechnet. Die Fertigstellung des Objektes und Betriebsaufnahme wird plangemäß im Spätsommer 2022 erwartet.

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 weiterhin 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.

Der Geschäftsbetrieb wurde auch 2021 während der andauernden Pandemie, insbesondere der weiteren Lockdowns, sowohl zentral am Geschäftssitz als auch dezentral (mittels Mobile Office) über das gesamte Geschäftsjahr aufrechterhalten. Der gesellschaftlichen Verantwortung haben wir mit unserem Team früh Rechnung getragen. Die Corona-Impfquote beträgt seit Spätsommer des Geschäftsjahres inkl. Booster 100 %. Wir danken an dieser Stelle allen Mitarbeitern unserer Gesellschaft für das damit verbundene verantwortungsvolle Handeln.

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

Für einen Altfonds erfolgte die 2020 eingeleitete Liquidation mit Unterstützung eines Notars sowie eines externen Anwaltes - die Löschung der Fondsgesellschaft erfolgte kurz vor Bilanzstichtag.

Somit befinden sich aus dem verwalteten Bestand von 20 Immobilien weiterhin an zwei Standorten Verkaufsaktivitäten und ein sonstiges Investmentvermögen befindet sich weiterhin in Liquidation.

3.1.1 Übersicht angebotener Investmentvermögen 2021

Im Jahr 2021 wurde von der SUP ein geschlossenes Investmentvermögen als Spezial-AIF (S-AIF) im Vertrieb neu angeboten. Bei einem Gesamtplatzierungsergebnis von EUR 2,35 Mio. (eingezahlt EUR 2,35 Mio. – jeweils inklusive Überhang von EUR 0,60 Mio. aus einer Vorjahresemission) standen zum Bilanzstichtag keine offenen Einzahlungen aus.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Eigenkapital exkl. Agio [Mio. EUR]	davon platziert Mio. EUR]
Überhang 01.01.2021				0,60
Westfälische Sozialimmobilien III	S-AIF	Bad Driburg	2,30	1,75
SUMME			2,30	2,35

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 45,2 Mio. und wurde gegenüber dem Vorjahr (EUR 38,4 Mio.) um ca. 24 % gesteigert. Es besteht aus fünf verwalteten Investmentvermögen mit 20 Immobilien im Bestand. Es umfasst dabei vier AIF (mit einem Wert der Vermögensgegenstände von EUR 43,8 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung sowie einer Altgesellschaft und besteht somit zu 97,1 % aus regulierten Fonds.

Art des verwalteten Investmentvermögens	Wert der Vermögensgegenstände Geschäftsjahr 2021 in TEUR	Wert der Vermögensgegenstände Geschäftsjahr 2020 in TEUR	Anzahl Fonds/Assets
AIF (SUP)	43.821,7	35.361,0	4 / 19
davon Publikums-AIF	21.773,1	20.047,3	1 / 16
davon Spezial-AIF	12.008,9	5.231,9	2 / 2
davon Spezial-AIF (Bauphase) **	10.039,7	10.039,7	1 / 1
Altfonds (SUP)	1.324,5	3.071,9	1 / 1
davon nach VermAnlG	--	--	-/-
Gesamtsummen Investmentvermögen	45.146,2	38.432,9	5 / 20

* abgeleitet aus den vorläufigen Jahresabschlüssen 2021 der einzelnen Investmentvermögen

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

Des Weiteren befindet sich außerhalb der Statistik nur noch eine Altfondsgesellschaft im Bestand (im Berichtsjahr 2020 waren es drei Gesellschaften). Die Vermögensobjekte dieser Gesellschaft sind veräußert - sie befindet sich in Vorbereitung zur Liquidation.

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 abgefedert 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. Die Einflüsse von seit Pandemiebeginn gestörten Lieferketten hat sich im Bereich von Instandhaltungsmaßnahmen und dem Neubau bisher im Bereich kalkulierter Toleranzen bewegt und keine wirtschaftlichen Schädigungen verursacht. Bei weiteren, ungeplanten Sondereinflüssen mit Auswirkungen auf konjunkturelle Indikatoren können betriebswirtschaftliche Erfolgsfaktoren bei SUP bzw. den verwalteten Fonds negativ beeinflusst werden.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 wurde zum fünften 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.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss (nach Steuern) von TEUR 91,2 - um 5,2 % erhöht - oberhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2020 (TEUR 86,7) sowie 14,0 % der Planung für 2021 (TEUR 80,0) ab.

Erstmals wurde im Jahr 2021 das Ergebnis der WSF aufgrund des im Geschäftsjahr neu geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages in Höhe von TEUR 34,5 ergebniserhöhend berücksichtigt.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7,2 auf TEUR 134,1 (Vorjahr bei TEUR 126,9). Dabei wurden vertragsgemäß nach Platzierungsstand zum 31.12.2021 anteilig 76 % der Erlöse aus initialen Leistungen ergebniserhöhend berücksichtigt. Mit Vollplatzierung werden die restlichen 24 % der Erlöse ertragswirksam. Der Turnaround der Jahre 2019 und 2020 wurde im dritten Geschäftsjahr hintereinander erfolgreich gefestigt.

Die gesamten Umsatzerlöse fielen im Jahr 2021 mit dem Wegfall außerordentlicher Einmalerelöse plangemäß leicht um TEUR 69,6 auf TEUR 1.049,4 (Vorjahr TEUR 1.119,0) wobei die Erlöse aus Geschäftsbesorgung und Fondsverwaltung mit TEUR 342,0 (gegenüber TEUR 299,5 im Vorjahr) einen Anteil von 32,6 % ausmachten (gegenüber 26,8 % in 2020). Die Erlöse aus Fondskonzeption und Investmenttransaktionen fielen im Jahr 2021 mit Wegfall von Liquidationstransaktionen im Altfondsbestand auf TEUR 402,8 (Vorjahr TEUR 502,4) an und machen 2021 einen Anteil von 38,4 % (gegenüber 44,9 % im Vorjahr) aus.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35,2 erneut reduzierte Personalkosten von TEUR 559,9 (Vorjahr TEUR 595,1) und den plangemäß um TEUR 84,1 gestiegenen Verwaltungsaufwendungen TEUR 358,8 (Vorjahr TEUR 274,7) zusammen. Die gegenüber dem Vorjahr in Summe gestiegenen Verwaltungsaufwendungen basieren im Geschäftsjahr hauptsächlich auf Consultingleistungen innerhalb der DGS Gruppe, gestiegene IT-Wartungs- und Lizenzgebühren sowie der dritten regulierten S-AIF-Emission im Sommer 2021.

Entlastend hat sich auf die Verwaltungsaufwendungen ein gegenüber dem Vorjahr erfolgter Rückgang der Miet- und Pachtleistungen sowie der pandemiebedingten Werbe- und Reisekosten ausgewirkt.

Die Ertragslage des achten vollen Geschäftsjahres nach Beginn der Regulierung hat sich, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits genannten Sondereffekte, geringfügig besser als erwartet entwickelt. Die Personalaufwendungen für variable Vergütungen fielen aufgrund Neuvereinbarung aus 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. TEUR 39,0.

Im kommenden Geschäftsjahr, mit neu zu konzipierenden AIF zum Vertrieb an Privatkunden, professionelle bzw. semiprofessionelle Anleger und damit einhergehend zunehmenden Transaktionsprüfungen, sowie der inflationären Entwicklung erwarten wir eine Steigerung der Verwaltungsaufwendungen in Summe.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2021 beträgt das Stammkapital der SUP, unverändert TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125). Die Bilanzsumme wurde gesteigert auf TEUR 921,1 (Vorjahr: TEUR 820,2). Das haftende Eigenkapital wurde Ende 2021 zzgl. Bilanzgewinn auf insgesamt TEUR 553,2 (Vorjahr: TEUR 462,0) 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 60,1 % (Vorjahr: 56,3 %). Die Eigenkapitalausstattung, die nochmals ausgebaut wurde, und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind ausreichend. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte und keine Fremd- oder Bankfinanzierungen.

Die Höhe der nach §25 KAGB für Kapitalverwaltungsgesellschaften mit Erlaubnis notwendigen Eigenmittel wurde im Jahr 2021 bei der Gesellschaft laufend ermittelt und überwacht. Es wurden keine Unterdeckungen festgestellt.

Die flüssigen Mittel - Liquidität ersten Grades - beliefen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 805,5. Gegenüber dem Jahr 2020, in der die Kontoguthaben in Summe TEUR 293,8 betragen, ist dies eine erneut deutliche Zunahme zum Vorjahr um TEUR 511,7 bzw. 174,2 %.

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 vorgenanntem Controlling System täglich mit Ist-Daten aktualisiert abrufbar ist, kann das Jahresergebnis verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen angemessen gegengesteuert werden.

4.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Qualität des Fonds- und Assetmanagement

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Fonds- und Assetmanagement. Die Qualität des Fonds- und Assetmanagement lässt sich am besten anhand der Vermietungsquote (Soll- zur Ist-Miete) der verwalteten Immobilien bemessen. Die Auslastungsquote der im Geschäftsjahr 2021 in der Verwaltung befindlichen Objekte aller Investmentvermögen lag bei 98,60 Prozent. Sie wurde gegenüber dem Vorjahr (98,86 Prozent) bei aktiver Optimierung der qualitativen Mieterstruktur im Wohnmietbestand (einhergehend mit zeitlich limitierten Leerständen im Geschäftsjahr) auf hohem Niveau stabilisiert

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 2021 innerhalb von achteinhalb Jahren nach Inkraftsetzung des KAGB und Beginn der Regulierung eine Grundlage für zukünftiges Wachstum geschaffen.

Das Geschäftsjahr ist mit den Erlösen aus der neuen AIF-Emission im Jahr 2021 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 im Jahr 2019 und der Geschäftserweiterung im Jahr 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 2021 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.

4. 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.

5. 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 bis zu drei Immobilienprojekte zur Konzeption weiterer geschlossener Investmentvermögen mit einer erwarteten Produktreife in den Geschäftsjahren 2022 bzw. 2023 in Transaktionsvorbereitung. Darunter befindet sich u.a. der Erwerb einer bestehenden, voll ausgelasteten Pflegeeinrichtung sowie die Revitalisierung und Nutzungsänderung eines den Betrieb verlagernden Alten- und Pflegeheimes. Die beiden Objekte befinden sich an unterschiedlichen Standorten in Ostwestfalen und werden als kirchennahe Einrichtung betrieben.

Die Emission eines neu zu konzipierenden AIF mit einem der beiden 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 2022 bzw. Frühjahr 2023 marktfähig werden.

6. Erwartete Sondereinflüsse

Im Jahr 2022 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 laufend anpassenden Impfungen konkret für Entspannung der wirtschaftlichen Lage bei unseren Geschäftspartnern und Mietern führt, bleibt auch im Jahr 2022 weiterhin nur rudimentär planbar. SUP verfügt jedoch im Verwaltungsbestand über ein stark diversifiziertes Produkt- und Mieterportfolio, so dass wirtschaftliche Folgen einzelner Branchen - wie bereits im Geschäftsjahr 2021 - abgedefert werden könnten. Davon losgelöst halten wir Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei künftigen Epidemien bzw. Pandemien, kurz- bis mittelfristig auch weiterhin für weitgehend stabil. Die künftigen Entwicklungen werden seitens der Gesellschaft weiterhin laufend beobachtet, tagesaktuell neu bewertet und je nach Lage im Anlegerinteresse entschieden und gehandelt.

Bei weiteren, ungeplanten und plötzlich auftretenden Sondereinflüssen (wie z.B. eine weltweite Pandemie), die teils gravierende Auswirkungen auf konjunkturelle Indikatoren haben, können betriebswirtschaftliche Erfolgsfaktoren bei SUP bzw. den verwalteten Fonds negativ beeinflusst werden.

7. 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 2022 weiter auf- bzw. ausgebaut und erfolgreich umgesetzt.

SUP hat für die Jahre 2022 bis 2024 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2022 geht die Geschäftsleitung, aufgrund von Belastungen aus vorgenannten Entwicklungen und Erwartungen, mit dem Geschäftsausbau einhergehend leicht steigenden Personalaufwendungen und steigenden regulativen Aufwendungen sowie den Inflationserwartungen für 2022, von einem in Summe steigenden Gesamtaufwand verglichen mit dem Geschäftsjahr 2021 aus.

Wir gehen bei Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2021 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 geplantem 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 2022 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 2022, abgehalten Ende Januar 2022, seitens der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat überprüft, in Teilen angepasst und als Rahmenleitlinien für die Geschäftsaktivitäten 2022 einstimmig verabschiedet.

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 SU überwacht.

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 wieder die über die Fondslaufzeit vorgesehene Bewirtschaftungsphase dar.

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 bestehende und neu konzipierte 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 Erlaubisantrages 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 wurde die Prüfung Liquidation auf das Folgejahr übertragen. Alle anderen Prüfungen wurden 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-Verlautbarungen, 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. Die AIFM Meldung betreffend SUP ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aufgrund technischer Probleme bei der BaFin weiterhin in Bearbeitung, jedoch nach Rücksprache mit der BaFin keine weitere Handlung seitens SUP erforderlich.

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 selbst, 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 Anlagelalternativen 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 abgelaufene Geschäftsjahr 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 Einmalzerlöse 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 zwei weitere Neubau- bzw. Sanierungsprojekte in Planung, die in den Jahren 2022/2023 zu ein bis zwei weiteren Fondemissionen 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 95,51 % (Vorjahr: 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. Die geringe Abweichung von 1,1 %-Punkten aufgrund punktueller Verbesserung in der Mieter- und Objektqualität der Wohnimmobilien mit einhergehend zeitlich limitierten Leerständen bewegt sich auf einem sehr hohen Gesamtvermietungslevel.

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 Vergütung 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 Vergütungen 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 2021 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, vorgebracht werden.

2.4 Breite der Kunden- und Produktpalette

Die Kooperationen mit der BWU als Geschäftsbesorger und der DGS für die Vertriebssteuerung der zu emittierenden AIF, ermöglichen SUP Immobilientransaktionen und Beteiligungserwerbe für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte sowohl für Privatkunden wie z.B. der Publikums-AIF „Erste Westfälische Zinshaus“ (kurz: EWZ), ebenso auch für semiprofessionelle und professionelle Anleger, wie die erste S-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien I Tageseinrichtung Marsberg“ (kurz: WSI) im Jahr 2019, die zweite S-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien II Haus Phöbe Warburg“ (kurz: WSII) im Jahr 2020 sowie die dritte S-AIF Emission „Westfälische Sozialimmobilien III Haus Sonne Bad Driburg“ (kurz: WSIII) im Jahr 2021.

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 2021, 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 2020, auch in diesem Geschäftsjahr operativ bewährt.

SUP hat für die Jahre 2022 bis 2024 eine detaillierte Businessplanung aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2022 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 2021 aus. Wir gehen mit Emission mindestens eines neuen AIF-Produktes, nebst positivem Deckungsbeitrag, zunächst von einem Jahresüberschuss in gleicher Höhe wie 2021 aus. Für die Folgejahre sollte der Jahresüberschuss mit sukzessivem Wegfall von Sonderaufwendungen und regelmäßig ein bis zwei AIF-Produkten bei konservativ geplante Wachstum sukzessive ansteigen.

E. Sonstige Angaben



Die Scholz und Partner GmbH hat im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder Gesellschafter und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens oder Gesellschafters nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

Salzkotten, den 28. Februar 2022

Frank Iggesen, Mitglied der Geschäftsleitung

Jan Ebentreich, Mitglied der Geschäftsleitung

Bilanz

Aktiva

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
3. Forderungen an Kreditinstitute	805.503,58	293.843,61
a) täglich fällig	805.503,58	293.843,61
4. Forderungen an Kunden	55.847,89	446.299,03
7. Beteiligungen	50.001,00	55.336,37
11. Immaterielle Anlagewerte	1.585,00	2.773,00
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.585,00	2.773,00
12. Sachanlagen	2.691,00	5.326,00
14. Sonstige Vermögensgegenstände	3.603,00	15.482,94
15. Rechnungsabgrenzungsposten	1.852,09	1.149,90
Summe der Aktiva	921.083,56	820.210,85

Passiva

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
5. Sonstige Verbindlichkeiten	148.675,62	140.651,44
6. Rechnungsabgrenzungsposten	66.000,00	78.000,00
7. Rückstellungen	153.169,44	139.546,53
b) Steuerrückstellungen	74.471,44	55.111,58
c) andere Rückstellungen	78.698,00	84.434,95
12. Eigenkapital	553.238,50	462.012,88
a) Eingefordertes Kapital	125.000,00	125.000,00



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
d) Bilanzgewinn	428.238,50	337.012,88
Summe der Passiva	921.083,56	820.210,85

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus	68,63	75,00
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	68,63	75,00
2. Zinsaufwendungen	220,00	220,00
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	34.461,04	
5. Provisionserträge	1.037.352,11	1.107.685,51
6. Provisionsaufwendungen	22.527,36	115.068,00
8. Sonstige betriebliche Erträge	12.010,56	11.299,71
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	918.687,54	869.819,85
a) Personalaufwand	559.926,96	595.083,62
aa) Löhne und Gehälter	494.749,57	533.800,31
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	65.177,39	61.283,31
b) andere Verwaltungsaufwendungen	358.760,58	274.736,23
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	6.016,59	7.030,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundene Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	2.335,37	
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	134.105,48	126.922,37
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	42.879,86	40.210,35
27. Jahresüberschuss	91.225,62	86.712,02
28. Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr	337.012,88	250.300,86
34. Bilanzgewinn	428.238,50	337.012,88

Anhangangaben

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 Höhe von EUR 805.503,58 (Vorjahr: EUR 293.843,61) beinhalten die Bankguthaben der Gesellschaft.

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden betreffen die Forderungen aus der laufenden Verwaltung von Investmentvermögen. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den Forderungen an Kunden sind Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 34.461,04 enthalten.

Beteiligungen

Anteilsbesitz	Beteiligung in %	Eigenkapital	davon eingezahlt	Ergebnis Vorjahr
swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	1.952,74 €
Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH	100	25.000,00 €	25.000,00 €	12.907,95 €

Mit Eintragung in das Handelsregister vom 22.11.2021 wurde mit der Westfälischen Sozialimmobilienfonds GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Beteiligung an der Seniorenrat Fonds Nr. 1 Brilon Bestwig befindet sich in Liquidation, hier wurde von der Schutzklausel gem. § 285 Abs. 3 Nr. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 3.603,00 (Vorjahr: EUR 15.482,94) beinhalten in Höhe von EUR 2.777,27 Umsatzsteuern des Folgejahres.



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 148.675,62 (Vorjahr: EUR 140.651,44). In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten an Beteiligungsunternehmen in Höhe von EUR 44.000,00 enthalten.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten EUR 57.840,00, für Aufbewahrung EUR 10.500,00, für die Jahresabschlussprüfung EUR 8.110,00 sowie für ausstehende Rechnungen EUR 2.248,00.

Provisionserlöse

Die Provisionserlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Geschäftsbesorgung und Verwaltung	342,0	299,5
Konzeptionierung und Transaktionen	402,8	502,4
Weiterberechnungen	68,5	56,5
Immobilienverwaltung	60,9	58,1
Assetmanagement	68,4	61,4
Propertymanagement	46,7	42,4
Hausmeisterleistungen	22,7	20,2
Treuhandgebühren	17,8	59,0
Finanzierungsvermittlung	7,6	8,2
	1.037,4	1.107,7

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen betreffen BaFin-Gebühren (EUR 8.432,00), Gebühren für externe Bewertung (EUR 6.079,00) sowie Kosten für die Verkaufsunterlagen und Prospektprüfung (EUR 8.016,36).

Sonstige Aufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Rechtsberatung und Abschlusskosten	98,2	18,5
Bürobedarf, Verwaltung und IT-Kosten	69,3	50,7
Aufwendungen Fuhrpark	49,7	49,7
Miete und Pacht	47,7	51,8
Fremdreparaturen und Instandhaltungen	42,6	47,6
Lizenzen und Konzessionen	37,4	38,4



in TEUR	2021	2020
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	8,5	8,8
Werbe- und Reisekosten	5,4	9,2
	358,8	274,7

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 649,0, davon sind TEUR 250,9 im Jahr 2022 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 Geschäftsjahres acht Arbeitnehmer beschäftigt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 337.012,88 einbezogen. Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 428.238,50 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht



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

Salzkotten, 14. März 2022

Frank Iggesen, Geschäftsführer

Jan Ebentreich, Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Aufsichtsrat der Scholz und Partner GmbH („SUP“) hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Die Geschäftsleitung wurde bei der Leitung der SUP ausführlich befragt und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle für die SUP bedeutsamen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Die Geschäftsleitung unterrichtete den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig, rechtzeitig und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über die aktuelle Geschäftspolitik. Wesentliche Grundlage bildeten die mündlichen und schriftlichen Berichte, in Anlehnung an § 90 Aktiengesetz (AktG), die die Geschäftsleitung innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet hat. Die Berichte wurden regelmäßig und unter Beachtung der Erfordernisse - in Anlehnung an § 90 Abs. 2 AktG - erstattet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen von der Geschäftsleitung jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat nach Erläuterungen der Geschäftsleitung und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm von der Geschäftsleitung entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- und Personalentscheidungen sowie Abschlüsse von Verträgen. Auch das von der Geschäftsleitung vorgelegte Budget 2021 nebst Mehrjahresplanung der Jahre 2021-2023 sowie die Festlegung der Geschäfts- und Risikostrategie 2021 fand die einstimmige Zustimmung des Aufsichtsrates. Zur Vorbereitung seiner Beschlussfassungen in diesen und anderen Fällen lagen dem Aufsichtsrat regelmäßig schriftliche Unterlagen vor.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Über bedeutende Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen ist der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen Einzelgesprächen und Geschäftsleitersitzungen sowie eines Jour Fixes Transaktionen informiert worden. Der Aufsichtsrat hat alle ihm vorgelegten Berichte und Unterlagen im gebotenen Maß erörtert und geprüft.

Ferner wurde dem Aufsichtsrat in jeder Sitzung die Erfüllung der nach § 25 KAGB erforderlichen Eigenmittelunterlegung für SUP nachgewiesen und erläutert.

Insgesamt haben sich aus seiner Tätigkeit und insbesondere aus der Überwachung der Geschäftsleitung keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat auch deshalb in der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Geschäftsleiter/Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 einstimmig vorgeschlagen.

2. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2021 wurden vier ordentliche Sitzungen und eine außerordentliche Sitzung abgehalten. Das Berichtsjahr 2021 wurde am 27.01.2021 mit der Geschäfts- und Risikostrategiesitzung für das Jahr 2021 als außerordentliche AR-Sitzung in Form einer Video-Konferenz eröffnet.

Die ordentlichen AR-Sitzungen fanden plangemäß am 25.03., 27.05., 30.09. und 01.12.2021 statt. Darüber hinaus wurde die Beschlussfassung einer AIF-Immobilientransaktion (EWZ Beteiligung am WSIII) am 28.10.2021 durch den Aufsichtsrat im Umlaufverfahren genehmigt.

An allen ordentlichen Aufsichtsratsitzungen 2021 waren die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der SUP vollzählig vertreten.

Unterlagen zur Vorbereitung der Sitzungen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorfeld der jeweiligen Sitzung in elektronischer Form bzw. im Datenraum der Gesellschaft (exklusiv für den Aufsichtsrat und die Geschäftsleiter geschützt) alternativ in Papierform rechtzeitig vor Sitzungsbeginn zur Verfügung gestellt. Für jede Sitzung wurde eine Tagesordnung erstellt und Protokoll geführt.

Die Geschäftsleitung hat dem Aufsichtsrat anhand von Präsentationen, Tischvorlagen und unter Hinzuziehung des Jahresberichtes sowie von Planunterlagen auf Basis der BWA ein zutreffendes Bild über die Gesellschaft vermittelt und besondere Fragestellungen im Einzelnen erörtert.

In jeder Aufsichtsratsitzung informierte die Geschäftsleitung detailliert über sämtliche Punkte des Risikomanagements, insbesondere über Ad-Hoc und turnusmäßige Meldungen gegenüber der BaFin, die Eigenmittelausstattung der SUP sowie über das Risikocontrolling der Fonds und SUP selbst. Auch wurde der Aufsichtsrat über besondere Vorkommnisse, strategische Zielsetzungen, Weiterentwicklungen im ESG- und IT-Bereich und insbesondere regulative Veränderungen umfassend informiert.



Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeiten im Jahr 2021 Bezüge von insgesamt EUR 7.800 (netto) erhalten.

3. Die wesentlichen Inhalte der Aufsichtsratssitzungen

Januar 2021

Die erste Aufsichtsratssitzung des Jahres war am 27.01.2021 die Geschäfts- und Risikostrategiesitzung als außerordentliche Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft. Sie wurde pandemiebedingt per Video-Konferenz abgehalten.

Die GL haben eine Geschäfts- und Risikostrategie für das Jahr 2021 vorgestellt, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert, diskutiert und im Anschluss einstimmig verabschiedet wurde. Die Anpassung der Risikostrategie / Risk-Policy nebst einzelnen Risikolimiten als Weiterentwicklung der Erfahrungen des vergangenen Geschäftsjahres wurden nach eingehender Diskussion ohne Änderungen einstimmig genehmigt.

März 2021

Die ordentliche Aufsichtsratssitzung am 25. März 2021 fand mit zunehmender Impfquote und Entspannung der Pandemiesituation wieder als Präsenzveranstaltung statt. Der AR hat der Geschäftsleitung zugestimmt, den aufgestellten Jahresabschlusses 2020 fristgemäß bis Ende März 2021 der BaFin anzuzeigen.

Mai 2021

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 27. Mai 2021 lag auf der Vorstellung des Prüfberichtes des Wirtschaftsprüfers Markfort, Rehbaum und Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Warendorf, (MRK) über die Prüfung des Jahresabschlusses der SUP für das Geschäftsjahr 2020. Der Wirtschaftsprüfer informierte den Aufsichtsrat über die Prüfungsschwerpunkte, berichtete über die Prüfungshandlungen und -ergebnisse und erläuterte die wirtschaftliche Lage bei SUP. Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Nach umfangreichen Erörterungen billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht von SUP für das Geschäftsjahr 2020 und beschloss einstimmig, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, den Jahresabschluss 2020 festzustellen.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und einen entsprechenden Beschlussvorschlag für die Gesellschafterversammlung einstimmig gefasst.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, die im Geschäftsjahr 2020 amtierenden Mitglieder der Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, die Markfort, Rehbaum und Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Warendorf, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 zu bestellen.

Der Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses 2020 fand die Zustimmung aller Aufsichtsratsmitglieder und wurde zur Vorlage in der Gesellschafterversammlung und Veröffentlichung im Bundesanzeiger genehmigt.

Die Geschäftsleitung berichtet über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im November 2020 im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert werden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Insbesondere wird über den Stand möglicher neuer AIF-Transaktionen der Dealpipeline berichtet. Die Transaktion für den nächsten Spezial-AIF der Produktlinie „Westfälische Sozialimmobilien“, ein Objekt in Bad Driburg, wird inhaltlich erörtert, diskutiert und der Genehmigungsvorlage einstimmig zugestimmt.

September 2021

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 30. September 2021 lag außerplanmäßig auf den Aktivitäten des Vertriebes in der DGS bei der Identifizierung und Neuaquisition semiprofessioneller Anleger. Im Ergebnis wurde beschlossen, eine separate Tagung des Aufsichtsrates, der Geschäftsleitung und dem Leiter Vertrieb Mitte Oktober abzuhalten. Weiterhin wurde beschlossen, dass mit der Tochtergesellschaft „Westfälische Sozialimmobilienfonds GmbH“ ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag - rückwirkend zum 01.01.2021 und gültig für fünf Jahre bis zum 31.12.2026 - geschlossen wird.

Die Geschäftsleitung berichtet zudem über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert werden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.

Dezember 2021

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung, die, zunächst auf den 25. November 2021 terminiert, auf den 01. Dezember 2021 verlegt wurde, lag auf der im Umlaufverfahren erfolgten Genehmigung einer Transaktion im P-AIF EWZ sowie der vorläufigen Businessplanung für das Geschäftsjahr 2022.

Ferner wurden das prognostizierte Ergebnis sowie die zugehörigen Eigenmittel der Gesellschaft zum 31.12.2021 vorgestellt und erörtert.

Die Geschäftsleitung berichtet über die Aktivitäten seit letzter ordentlicher Sitzung im Bereich Portfolio- und Risikomanagement, die im Kreis des Gremiums ausführlich erörtert und diskutiert werden. Der Bericht wurde auch in Schriftform zur Verfügung gestellt und Bestandteil des Protokolls.



4. Bericht aus dem Investitionsausschuss - Investitionsgenehmigungen

Der Aufsichtsrat hat in der konstituierenden Sitzung am 22.11.2018 beschlossen, dass kein separater Investitionsausschuss gewählt wird und erst mit Erweiterung auf mindestens fünf Mitglieder einzurichten ist. Bis dahin entscheiden alle Mitglieder des Aufsichtsrates analog den Bestimmungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates für den Investitionsausschuss. Mitglieder des Aufsichtsrates (analog dem Investitionsausschuss) sind:

Herr Manfred Gubitz (Vorsitzender)

Herr Dr. Peter Becker (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Josef Brücher

Der Ausschuss hat die Aufgabe, jede initiale Investition, für von der SUP zu verwaltende Investmentvermögen, vor Eingehung von Verträgen, Vorverträgen oder sonstigen Willenserklärungen mit Rechtsbindung, zu genehmigen. Die Zustimmung zu einer Investition erfolgt durch Unterschrift der Vorlage von mindestens zwei Mitgliedern des Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Genehmigungsvorlagen für neue Investitionen in verwalteten Investmentvermögen erstellt, dem Aufsichtsrat / Investitionsausschuss vorgelegt und ohne Änderungen genehmigt, eine davon im Umlaufverfahren im November 2021.

In dem Zusammenhang wird auf Punkt 3 dieses Berichtes des Aufsichtsrates verwiesen, in dem regulativ notwendige und mit der Regulierungsbehörde abgestimmte Investitionsmaßnahmen vom AR beschlossen wurden.

5. Jahresabschluss 2021 - Gesellschafterversammlung

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Scholz und Partner GmbH zum 31. Dezember 2021 in aufgestellter Form aus März 2022, nebst Lagebericht, Anhang und Prüfbericht des Abschlussprüfers, zur Billigung und anschließender Feststellung durch die Gesellschafter im Mai 2022 vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfbericht und den Jahresabschluss nebst Lagebericht durch die Wirtschaftsprüfer Markfort, Rehbaum und Kollegen, Warendorf, erläutern lassen und geprüft.

In seiner Sitzung vom 19.05.2022 hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, den Jahresabschluss der SUP für das Geschäftsjahr 2021 zu billigen, und der Gesellschafterversammlung zur Feststellung vorzuschlagen. Ferner hat der Aufsichtsrat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Aufsichtsrat lag die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 19.05.2022 stattfindende Gesellschafterversammlung vor. Der Aufsichtsrat empfahl der Gesellschafterversammlung, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 91.225,62 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat empfahl den Gesellschaftern, den im Geschäftsjahr 2021 tätigen Geschäftsleitern Frank Iggesen und Jan Ebentreich in der Gesellschafterversammlung Entlastung zu erteilen.

6. Weitere Prüfungstätigkeiten des Aufsichtsrates

Hinsichtlich der einmal jährlich vorgeschriebenen zentralen und unabhängigen internen Überprüfung der Vergütungsrichtlinie hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren für das Berichtsjahr 2021 im Januar 2022 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es hat keine Beanstandungen gegeben.

Die Ermittlung der im Jahr 2020 auf Vorschlag des Aufsichtsrates neu vereinbarten Berechnung der variablen Vergütung wurde auftragsgemäß seitens der Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und ohne Beanstandungen als korrekt bestätigt. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern mündlich mitgeteilt.

7. Danksagung

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsleitern und allen Mitarbeitern der Scholz und Partner GmbH für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2021.

Der Aufsichtsrat wird im Jahr 2022 vier ordentliche Regelsitzungen in den Monaten März, Mai, September und November sowie eine außerordentliche Sitzung als Geschäfts- und Risikostrategiesitzung im Januar abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Geschäftsleitern zur Verfügung stehen und die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

Salzkotten, den 19.05.2022

Manfred Gubitz, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sonstiger Berichtsteil

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 19. Mai 2022 festgestellt.

Die Gesellschafterversammlung vom 19. Mai 2022 hat dem Vorschlag über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns der Scholz und Partner GmbH und der Entlastung der im Geschäftsjahr 2021 tätigen Geschäftsführer zugestimmt.

sonstige Berichtsbestandteile

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
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					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.207,16	2.193,59	0,00	0,00	35.400,75
	33.207,16	2.193,59	0,00	0,00	35.400,75
FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	55.336,37	0,00	5.335,37	0,00	50.001,00
	55.336,37	0,00	5.335,37	0,00	50.001,00
	97.849,53	2.193,59	5.335,37	0,00	94.707,75
	AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				
	01.01.2021	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchungen	31.12.2021
	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.533,00	1.188,00	0,00	0,00	7.721,00
	6.533,00	1.188,00	0,00	0,00	7.721,00
SACHANLAGEN					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.881,16	4.828,59	0,00	0,00	32.709,75
	27.881,16	4.828,59	10.526,55	0,00	32.709,75
FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				
01.01.2021	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchungen	31.12.2021
€	€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34.414,16	6.016,59	10.526,55	0,00	40.430,75
NETTOBUCHWERTE				31.12.2020
				€
				€
ANLAGEVERMÖGEN				
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			1.585,00	2.773,00
			1.585,00	2.773,00
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			2.691,00	5.326,00
			2.691,00	5.326,00
FINANZANLAGEN				
Beteiligungen			50.001,00	55.336,37
			50.001,00	55.336,37
			54.277,00	63.435,37

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 19.05.2022 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Scholz und Partner GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.



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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 2022

Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin