

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG



Performance-Analyse zum 31.12.2014

DFI

Performance-Analyse



ausgezeichnet

Performancebericht 2014

DIE DFI-ANALYSE

EMISSIONSERFAHRUNG

Branche	erster Fonds	Anzahl*	Eigenkapital*	Gesamtinvestition*	Emissionserfahrung
Immobilien Deutschland	1998	59	391,6	912,5	
Immobilien Ausland	2008	13	102,9	255,8	
Gesamt	1998	72	494,5	1.168,40	

*Stand Ende 2014; inklusive Fonds in Platzierung/Investitionsphase; ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (im folgenden: die Hanseatische) wurde 2013 gegründet und erhielt im selben Jahr als erstes Unternehmen in Deutschland die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) nach dem KAGB. Die Hanseatische ist eine Schwestergesellschaft der IMMAC-Gruppe und hat neben der Verantwortung für neu aufgelegte AIF auch die Verwaltung der zuvor emittierten IMMAC-Fonds sowie eines Fonds der weiteren Schwestergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögens AG übernommen. Auch das Personal wechselte zum größten Teil zur Hanseatischen. Die Gruppe hat

seit ihrer Gründung im Jahr 1997 bis Ende 2014 insgesamt 72 Publikumsfonds aufgelegt. Die Fonds verfügen zusammen über ein Eigenkapital von rund 495 Millionen Euro und inklusive Fremdkapital über ein Investitionsvolumen von fast 1,2 Milliarden Euro. Die Hanseatische kann damit auf eine langjährige und kontinuierliche Emissionserfahrung im Bereich der Publikumsfonds verweisen. Des Weiteren wurden Fonds für institutionelle Investoren und Private Placements emittiert. Einer der Publikumsfonds wurde von einem Kooperationspartner platziert, der auch die Anlegerbetreuung übernimmt, so dass zu diesem Fonds in dem Performancebericht mit Ausnahme der Grunddaten keine weiteren Informationen zum

Verlauf enthalten sind. Die IMMAC-Fonds investieren ausschließlich in Sozialimmobilien in Deutschland und seit 2008 auch in Österreich, weit überwiegend in Pflegeheime. Das verwaltete Portfolio umfasste Ende 2014 laut Performancebericht insgesamt 118 Objekte der IMMAC in Deutschland und Österreich. Das Unternehmen ist damit Marktführer in dem Segment der Sozialimmobilien in Deutschland. Hinzu kommt ein Fonds mit einem Hotel in Österreich, der 2012 von der DFV aufgelegt wurde. Im Jahr 2015 hat die Hanseatische fünf weitere IMMAC-Publikums-AIF emittiert, so dass sich das Gesamt-Investitionsvolumen nun auf annähernd 1,3 Milliarden Euro summiert.

PLATZIERUNGSSICHERHEIT

Branche	Anzahl*	Vollplatzierung	Platzierungs-garantien	Rückabwicklungen	Platzierungssicherheit
Immobilien Deutschland	55	55	0	0	
Immobilien Ausland	12	12	0	0	
Gesamt	67	67	0	0	

* nur auswertbare Fonds; ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

Alle bisherigen Publikumsfonds wurden, soweit die Emission bereits abgeschlossen ist, vollständig und in geplanter Höhe platziert. Kein Beteiligungsangebot

musste laut Performancebericht rückabgewickelt werden, Platzierungsgarantien wurden nach Angaben der Hanseatischen nicht in Anspruch genommen.

Die Hanseatische kann damit auf eine sehr verlässliche Platzierungssicherheit verweisen.

INVESTITIONSSICHERHEIT

Branche	Anzahl*	unter Plan	im Plan	über Plan	Investitionsvolumen
Immobilien Deutschland	55	0	55	0	
Immobilien Ausland	12	0	12	0	
Gesamt	67	0	67	0	

* nur auswertbare Fonds; ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

Die prospektierten Investitions- und Eigenkapitalvolumina wurden bei allen Fonds, die ihre Emissions- und Investitionsphase zum Berichtsstichtag bereits abgeschlossen hatten, nahezu exakt eingehalten. Einzelne Abweichungen während der Investitionsphasen waren ausnahmslos marginal. Bei drei

Objekten verzögerte sich der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin bzw. die Übernahme in die Fondsgesellschaft. Davon erfolgte in einem Fall die Einzahlung des Gesellschaftskapitals später und der Soll-Ist-Vergleich wurde entsprechend angepasst. Bei den beiden weiteren Objekten hatte die Verzögerung

keine Auswirkung auf das Ergebnis der Beteiligung, da der Bezug der Anlagen bereits vor Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen erfolgte. Insgesamt ist den Fonds der Hanseatischen eine sehr hohe Investitionssicherheit zu bescheinigen.

EXITS

Alle emittierten Publikumsfonds befinden sich noch in der Bewirtschaftung. Einen Exit, also die Auflösung und vollständige Abwicklung eines Publikumsfonds,

hat die Gruppe dementsprechend noch nicht vorzuweisen. Der Performancebericht weist vier aufgelöste Investmentvermögen aus, bei denen es sich jedoch

um Private Placements bzw. institutionelle Fonds handelte, zu denen wie üblich keine Ergebnisse veröffentlicht werden.

DIE DFI-ANALYSE

PERFORMANCE

Branche	Anzahl*	durchschnittliche Laufzeit	Auszahlungen p.a.**	Auszahlungen p.a. pro Fonds***	Auszahlungen p.a.
Immobilien Deutschland	55	6,58	6,62%	6,52%	6,52 %
Immobilien Ausland	12	4,83	6,38%	6,37%	6,37 %
					6,49 %
Gesamt	67	6,27	6,60%	6,49%	

* nur auswertbare Fonds; ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

** Mit der Fondslaufzeit gewichteter Durchschnitt der Auszahlungen (entspricht dem Durchschnitt aller Betriebsjahre der Fonds)

*** Durchschnittliche Auszahlung p.a. pro Fonds (ohne Berücksichtigung der Laufzeit)

Sämtliche Objekte der von der Hanseatischen verwalteten Fonds weisen auf Basis von meist langfristigen Pachtverträgen einen Vermietungsstand von 100 Prozent auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Pacht- und Mietverträge belief sich laut Performancebericht Ende 2014 auf 18,37 Jahre, so dass die Einnahmesituation der Fonds insgesamt sehr stabil ist. Bei einigen Objekten war bzw. ist die Management-Kompetenz etwa hinsichtlich baulicher Mängel oder des Ausfalls des Pächters durchaus gefordert, bislang – soweit ersichtlich – mit Erfolg. Auch die allgemeine Krise nach 2008 hat die Performance der Objekte insgesamt nicht spürbar beeinflusst. Bei drei Fonds aus den Jahren 2001 und 2002, deren Darlehen in Schweizer

Franken (CHF) aufgenommen worden waren, hat jedoch die ungünstige Wechselkursentwicklung der vergangenen Jahre spürbare Auswirkungen. Nach dem Ende des Berichtszeitraums hat sich der CHF-Wechselkurs im Januar 2015 nochmals deutlich verschlechtert, nachdem die Schweizerische Notenbank entsprechende Stützungsmaßnahmen überraschend aufgegeben hatte. Gemäß den Erläuterungen im Performancebericht will die finanzierende Bank die Darlehen nicht über die vereinbarte Laufzeit hinaus fortsetzen und es wurden Beschlüsse zum Verkauf der Objekte bis spätestens 2016, 2017 bzw. 2018 gefasst, so dass entsprechende Abweichungen von den ursprünglichen Prognosen erwartet werden müssen. Insgesamt erreichten die Fonds der Hanseatischen

im Durchschnitt bis Ende 2014 Ausschüttungen von 6,49 Prozent pro Jahr bzw. gewichtet mit der Laufzeit von 6,6 Prozent jährlich. Sie liegen damit rund 2,4 Prozentpunkte über dem Durchschnitt von 4,1 Prozent p.a., den das DFI für eine Vergleichsgruppe aus 296 deutschen und europäischen Immobilienfonds von 13 anderen Anbietern ermittelt hat, die eine Leistungsbilanz bzw. einen Performancebericht für 2014 veröffentlicht haben (wobei in drei Fällen lediglich zusammengefasste Werte vorlagen). Das ist auch unter Berücksichtigung des Charakters der IMMAC-Objekte als Spezialimmobilien als sehr hoch einzustufen und bestätigt den Fonds der Hanseatischen eine ausgezeichnete Performance.

SOLL-IST-VERGLEICH

Branche	Anzahl*	durchschnittliche Laufzeit	Pachteinnahmen kumuliert Soll-Ist	Auszahlungen kumuliert Soll-Ist	Auszahlungen kumuliert Soll-Ist
Immobilien Deutschland	55	6,58	99,0%	96,3%	96,3 %
Immobilien Ausland	12	4,83	100,6%	99,6%	99,6 %
					96,8 %
Gesamt	67	6,27	99,3%	96,8%	

* nur auswertbare Fonds, ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

Branche	Anzahl*	Auszahlungen unter Plan	Auszahlungen im Plan	Auszahlungen über Plan	Auszahlungen kumuliert Soll-ist
Immobilien Deutschland	55	6	49	0	<p>■ im Plan 91,0 % ■ unter Plan 9,0 %</p>
Immobilien Ausland	12	0	12	0	
Gesamt	67	6	61	0	

* nur auswertbare Fonds, ohne Private Placements und institutionelle Portfolios

Die kumulierten Pachteinnahmen seit Fondsaufgabe erreichen insgesamt weiterhin 99,3 Prozent der Prognosen und liegen damit fast exakt auf Plan. Obwohl Pächterhöhungen wegen der geringen allgemeinen Inflationsraten in den vergangenen Jahren bei einigen Fonds nicht oder nur verzögert vorgenommen werden konnten, weichen lediglich zwei Fonds um mehr als

fünf Prozent nach unten von den Planvorgaben ab, wobei eine dieser Gesellschaften aus dem Jahr 1998 stammt und bereits Auszahlungen (vor Steuern) von 133 Prozent der ursprünglichen Einlage an die Anleger geleistet hat. Die kumulierten Auszahlungen der Fonds erreichen bis auf sechs Ausnahmen die Planwerte. Insgesamt erfüllen sie die Planvorgaben

zu 96,8 Prozent und weisen damit ebenfalls einen sehr guten Wert aus. Für das Geschäftsjahr 2015 geht die Hanseatische für die große Mehrzahl der Beteiligungen von einem plangemäßen Verlauf aus. Insgesamt ist der Soll-Ist-Vergleich der Fonds als ausgezeichnet zu beurteilen.

Hinweis: Frühere Entwicklungen und Ergebnisse sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen

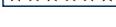
DIE DFI-ANALYSE

■ VOLLSTÄNDIGKEIT

Der Performancebericht ist mit 200 Seiten sehr umfangreich und enthält alle wesentlichen Informationen, die für eine Beurteilung der bisherigen Fondsentwicklung und -performance notwendig sind. Die relevanten Soll-Ist-Vergleiche der laufenden Fonds, Angaben zum Geschäftsverlauf sowie ein Ausblick für das Jahr 2015 werden für jeden Fonds ausführlich auf jeweils zwei Seiten dargestellt. Positiv ist hervorzuheben, dass jeweils auch ein Soll-Ist-Vergleich für die Investitionsphase vorgenommen wird, der in Performanceberichten oder Leistungsbilanzen anderer Anbieter häufig nicht oder nur oberflächlich enthalten ist. Die wesentlichen Ergebnisse der laufenden Fonds werden

in einem Musterdepot sowie in weiteren tabellarischen Übersichten zusammengefasst, was einen schnellen Überblick über das Portfolio ermöglicht. Der Performancebericht der Hanseatischen berücksichtigt auch die Angaben, die nach dem Mindeststandard des Branchenverbands BSI erforderlich sind, geht aber insbesondere durch die ausführliche Einzeldarstellung der Fonds sowie die Soll-Ist-Vergleiche weit darüber hinaus und bietet damit ein außergewöhnlich hohes Maß an Transparenz. Die Richtigkeit der wesentlichen Zahlenangaben in dem Performancebericht wird durch die ACT Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bescheinigt.

■ BEURTEILUNGSTABLEAU

Kriterium	Gewichtung	Bewertung
Emissionserfahrung	25 Prozent	ausgezeichnet 
Platzierungssicherheit	5 Prozent	ausgezeichnet 
Investitionssicherheit	10 Prozent	ausgezeichnet 
Performance	20 Prozent	ausgezeichnet 
Soll-Ist-Vergleich	25 Prozent	ausgezeichnet 
Vollständigkeit	10 Prozent	ausgezeichnet 
Exits	5 Prozent	entfällt
Gesamt	100 Prozent	ausgezeichnet 

FAZIT

Die Hanseatische verfügt mit den Immobilienfonds ihrer Schwestergesellschaften IMMAC und DFV seit 1997 über eine kontinuierliche Emissionshistorie, die ein Investitionsvolumen von insgesamt nahezu 1,3 Milliarden Euro umfasst. Die Fonds finanzieren fast ausschließlich Sozialimmobilien in Deutschland und Österreich. Die Gruppe gilt in diesem Segment als Marktführer in Deutschland. Die Investitionsphasen verliefen bis auf marginale Abweichungen durchweg plangemäß. Alle Objekte der Hanseatischen sind langfristig verpachtet, die Pachteinahmen erfolgen kumuliert zu nahezu 100 Prozent wie vorgesehen, was insbesondere vor dem Hintergrund der Historie der Gruppe vor mittlerweile 18 Jahren sehr beachtlich ist. Auch die Auszahlungen entsprechen in der Summe über alle Fonds fast vollständig den Planwerten, wobei drei Fonds durch die ungünstige Kursentwicklung des Schweizer Franken beeinträchtigt werden. Im Schnitt liegen die

jährlichen Ausschüttungen der Fonds der Hanseatischen rund 2,4 Prozentpunkte über dem Durchschnitt, den das DFI für eine Vergleichsgruppe aus 296 deutschen und europäischen Immobilienfonds von 13 anderen Anbietern ermittelt hat. Der Performancebericht 2014 der Hanseatischen enthält alle wesentlichen Angaben zu den Fonds, geht weit über den heute teilweise üblichen Standard hinaus und ist insgesamt als ausgezeichnet zu bewerten.



HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

ABC-Straße 19

20354 Hamburg

Telefon: 040 / 30 38 86 0

Telefax: 040 / 30 38 86 460

E-Mail: info@diehanseatische.de

Internet: www.diehanseatische.de

Porträt

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG wurde 2013 gegründet und erhielt im selben Jahr die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) nach dem KAGB. Alleinaktionär ist über die Profunda Vermögen GmbH der Aufsichtsratsvorsitzende Marcus H. Schiermann. Die Hanseatische hat neben der Emission neuer AIF auch die Verwaltung der zuvor von ihren Schwestergesellschaften IMMAC und DFV emittierten Fonds sowie

den Großteil des Personals übernommen. Der Ursprung der IMMAC-Gruppe geht auf das Jahr 1997 zurück. Die im Jahr 2000 gegründete IMMAC Holding AG, die heute über sieben 100-prozentige Tochtergesellschaften verfügt, gehört zu 90,9 Prozent (teilweise mittelbar) der Profunda Vermögen GmbH, die auch 60 Prozent der DFV besitzt. 2008 expandierte IMMAC mit der Gründung der ersten ausländischen Tochtergesellschaft in Graz/Österreich ins europäische Ausland und investiert seitdem auch in Pflegeimmobilien in Österreich.

Sitz: Hamburg
Handelsregister: HRB 128172
Gründungsjahr: 2013
Grundkapital: 300.000 Euro

Vorstand: Frank Iggesen
Tim Ruttmann

Aufsichtsrat: Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)
Karin Klein (stellv. Vorsitzende)
Oliver Warneboldt
Marko Richling
Klaus Dirksen

Aktionär: Profunda Vermögen GmbH

Verbundene Unternehmen:
(mittelbar) IMMAC Holding AG
DFV Deutsche Fondsvermögen AG
IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH
IMMAC Immobilienfonds GmbH
IMMAC Health property GmbH
IMMAC Sozialbau GmbH
IMMAC Wohnbau GmbH
IMMAC GmbH (Austria)
IMMAC Capital UK Limited
DFV Beteiligungs GmbH (Austria)

Deutsches Finanzdienstleistungs-Institut GmbH (DFI)

Stresemannstr. 163
22769 Hamburg
Telefon: (040) 5 14 44 160
Telefax: (040) 5 14 44 180
Internet: www.dfi-analyse.de
E-Mail: info@dfi-analyse.de

DIE BEWERTUNGSSTUFEN

ausgezeichnet



sehr gut



gut



befriedigend



schwach



sehr schwach



ERLÄUTERUNGEN ZUR ANALYSE

Emissionserfahrung (25 Prozent):

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

Platzierungssicherheit (5 Prozent):

Zentral für die Bewertung ist der Anteil der Fonds, die das geplante Platzierungsvolumen vollständig erreicht haben. Die Inanspruchnahme von Platzierungsgarantien oder Rückabwicklungen führen zu Abzügen, deren Höhe jeweils auch von den Folgen für die Anleger abhängt.

Investitionssicherheit (10 Prozent):

Die Bewertung bestimmt sich anhand des Anteils der Fonds, die den prognostizierten Kostenrahmen (Investitionsvolumen) in der Investitionsphase eingehalten haben. Negativ auf die Bewertung wirken sich größere Überschreitungen ohne einen plausiblen, ökonomischen Grund aus.

Exits (0 bis 50 Prozent*):

Bewertet wird die Anzahl der bereits beendeten Fonds (Exits) und deren Ergebnis. In die Bewertung fließt auch ein, ob bzw. bei wie vielen der beendeten Fonds die Anleger über die Gesamtperiode einen Verlust hinnehmen mussten.

* Die Exits und die Ergebnisse der laufenden Fonds werden mit insgesamt 50 Prozent gewichtet. Die Aufteilung richtet sich zunächst nach dem Eigenkapitalvolumen der Exits einerseits und der laufenden Fonds andererseits, wobei bei sehr kurzen oder sehr langen durchschnittlichen Laufzeiten der jeweiligen Fonds eine angemessene Korrektur vorgenommen werden kann. Innerhalb der laufenden Fonds erfolgt die Aufteilung zwischen Performance und Soll-Ist-Vergleich grundsätzlich gleichgewichtet. Sofern für eine signifikante Anzahl an Fonds kein Soll-Ist-Vergleich möglich ist, wird die absolute Performance entsprechend übergewichtet. Die Gewichtungen werden grundsätzlich auf fünf Prozentpunkte gerundet, um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden. Sofern noch keine Exits zu verzeichnen sind, wird in der Gesamtbewertung eine angemessene Korrektur vorgenommen, die auch das Volumen und die bisherige Laufzeit der laufenden Fonds berücksichtigt.

Performance Laufende Fonds

(0 bis 50 Prozent*):

Die Bewertung stellt die absolute Höhe der Ergebnisse der noch laufenden Fonds in den Mittelpunkt, auch in Relation zum Durchschnitt von Vergleichsfonds. Zentral ist der kumulierte Cash-Flow, also der liquide erwirtschaftete Überschuss, der für Auszahlungen, Tilgungen und die Zuführung zur Liquiditätsreserve zur Verfügung steht.

Soll-Ist-Vergleich Laufende Fonds

(0 bis 50 Prozent*):

Die Bewertung erfolgt anhand des Vergleichs zwischen Prospektprognosen und tatsächlich erreichten Werten. Zentral ist der kumulierte Cash-Flow. Daneben fließen die Auszahlungen und der Anteil der Fonds, die jeweils über, im oder unter Plan liegen, in die Bewertung ein.

Vollständigkeit (10 Prozent):

Bewertet werden die Vollständigkeit und der Informationsgehalt der Leistungsbilanz oder des Performance-Berichts unter Berücksichtigung der branchenüblichen Standards. Wesentliche Bedeutung hat auch die Frage, ob die Ergebnisse durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater geprüft wurden.

WICHTIGE HINWEISE / DISCLAIMER

Die DFI-Performance-Analyse bewertet den dokumentierten Erfolg eines Initiators. In sieben Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Initiatorenleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Performance-Analyse basiert ausschließlich auf den vom Initiator veröffentlichten Unterlagen und Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb dieser Quellen veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Performance-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Performance-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Die Beurteilung durch das DFI erfolgt ohne Haftungsobligo.

Analysegrundlage: Performancebericht 2014 vom Dezember 2015 • Analysedatum: 20. Januar 2016