

## Schnellsuche

### Suchen

Suchbegriff:

HKA

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG Hamburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018	100%

### HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

Hamburg

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg

Das Berichtsjahr 2017 stellt für die Gesellschaft das vierte volle Geschäftsjahr nach Gründung und Regulierung des Marktes für geschlossene Investmentvermögen dar.

#### A. Grundlagen

##### 1. Geschäftsmodell

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (Hanseatische) wurde am 14. Juni 2013 von der Hauptgesellschafterin Profunda Vermögen GmbH, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert Hauptgesellschafterin ist - in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Die Hanseatische hat im Oktober 2013 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Regulierungsbehörde die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem KAGB für geschlossene inländische Publikums AIF, EU-Spezial AIF und geschlossene inländische Spezial AIF erhalten und zum 31.03.2014 der BaFin die Aufnahme des Geschäftsbetriebes angezeigt.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement und werden von je einem Mitglied des Vorstands verantwortet. Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der mehr als 7.800 Anleger mit über 16.000 Beteiligungen. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliancefunktion, Revision, Geldwäsche und Finanzen angesiedelt.

##### 2. Ziele und Strategie

Die Hanseatische hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erhalt der Erlaubnis 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 bereits kurz nach Gründung begonnenen Aufnahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits bestehende geschlossene Fonds eine solide wirtschaftliche Grundlage für weiteres Wachstum gelegt.

Mit zwei exklusiven Geschäftspartnern, der IMMAC-Gruppe und der DFV-Gruppe, hat sie ehemalige Emissionshäuser geschlossener Fonds und zudem langjährig erfahrene Immobilienspezialisten als strategische Partner an Ihrer Seite, mit denen der Qualitätsanspruch bei den Immobilieninvestments nicht nur im laufenden Asset- und Objektmanagement, sondern auch bei den Transaktionen der Investitionsphase gewährleistet wird.

Die Hanseatische bedient mit zehn im Berichtsjahr konzipierten, davon sechs voll platzierten, einen mit geringem Restbestand platzierten sowie drei zur Vorbereitung der Genehmigung befindlichen Alternativen Investmentfonds (AIF) weiterhin alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den Rezessionen der Jahre 2008 und 2009 und den spürbaren Erholungen in 2010 und 2011 verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2012 und 2013 auf einem erwarteten moderaten Wachstumskurs, um in den Jahren 2014, 2015 und 2016 mit 1,6 %, 1,7 % bzw. 1,9 % wieder deutlicher real zu wachsen.

Im abgelaufenen Jahr 2017 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) preisbereinigt um 2,2% abermals und in einem Umfeld wirtschaftlichen Aufschwunges wieder stärker seit dem Jahr 2011 zugenommen.

Die Arbeitslosenquote bewegt sich mit 5,7 % zurzeit weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit über 25 Jahren und wird für 2018 bei weiter steigender Beschäftigung bei nur noch 5,3 % erwartet. Die Preissteigerungsrate lag im Jahr 2017 mit 1,80 % erstmals seit geraumer Zeit wieder in der Nähe der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank.

Seitens des BMWi wird im laufenden Jahr 2018 eine erneute Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um nunmehr 2,4 % erwartet. Begünstigt wird diese erneut steigende Prognose für die deutsche Wirtschaft von einem freundlicheren weltweiten Umfeld, das zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen hat.

Die Hauptdynamik wird dabei nicht nur mehr von der Binnenwirtschaft, sondern auch durch außenwirtschaftliche Impulse getragen. Ein Ende des Aufschwunges wird dabei nicht konstatiert.

### 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen, neben drei Hotels, fast ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitschwerpunkt sowohl in der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen als auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft für die Unternehmensentwicklung ebenfalls Bedeutung haben.

#### 2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

Die für die Branche geschlossener Investmentvermögen in der Vergangenheit erhobenen und veröffentlichten Branchenzahlen des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen), bzw., nach Fusion zum 01.01.2018 des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), 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 dem Platzierungsergebnis von Sachwerten in geschlossenen Strukturen von ca. EUR 1,7 Mrd. in 2014, EUR 1,0 Mrd. in 2015 und EUR 1,09 Mrd. in 2016 ist das Gesamtergebnis des Jahres 2017 mit EUR 0,70 Mrd. erstmals unterhalb einer Milliarde Eigenkapital gefallen. Es kommt auch 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.

Ebenfalls auffallend bei den ermittelten Zahlen ist, dass sich die Stückzahlen verglichen mit 2012/2013 von 190/135 auf nur noch 29 in 2017 (26 Stück in 2016) reduziert haben, dabei um drei neue AIF oberhalb des Vorjahresergebnisses.

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

Neben einem besonders großen Einzelfonds, der alleine 22 % des Gesamtvolumens in 2016 ausmachte, betrachtet Scope andere alternative Assets, die um Kapital werben, als Hauptursache der zurückhaltenden Emissionszahlen. Ebenso werden die regulatorischen Dokumentations- und Beratungspflichten der Vertriebe als Hürden für eine Expansion angesehen.

Im Zusammenhang mit der letztgenannten Ursache engagiert sich die Hanseatische seit dem Jahr 2017 für den Retail-Markt bei der branchenweiten Kommunikationsoffensive „Proberater“, die den Vertrieben die Inhalte der Regulierung, den daraus resultierenden Verantwortlichkeiten und Lösungen zum einfachen Umgang mit den Anforderungen mittels fachlicher Ausarbeitung von Leitfäden näher bringen soll.

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 nicht Teil der Statistik sind. Diese Feststellungen bestätigen die bereits im letzten Jahr ermittelten Erwartungen auf Anbieterseite und stehen auch für die Hanseatische in einem besonderen, strategischen Entwicklungsfokus, der zu einer Allokation der Eigenkapitalquellen der künftig zu emittierenden AIF führen soll.

Parallel hat sich abseits der nach dem KAGB regulierten AIF-Produkte auch der Markt für geschlossene Vermögensanlagen etabliert und dabei ebenfalls ein Marktvolumen, verglichen mit den geschlossenen Publikums-AIF, von ca. EUR 1,09 Mrd. in 2017 (ca. EUR 1,0 Mrd. in 2016) erreicht, wobei die Anzahl der Produkte in 2017 mit 73 Stück (65 Stück in 2016) mehr als doppelt so groß war. Diese Produkte unterliegen jedoch, verglichen mit AIF nach dem KAGB, deutlich weniger Schutzfunktionen für Anleger, wie z.B. das laufend eingebundene Kontrollorgan einer Verwahrstelle oder ein laufend extern geprüftes Risikomanagement.

Scope erwartet, wie auch die Hanseatische, für 2018 eine stärkere Hinwendung des Marktes zu regulierten Sachwertinvestments in AIF, die unter das höhere Transparenz- und Schutzniveau des KAGB fallen, und mit mehr Produkten für den Publikumsbereich auch ein höheres Gesamtvolumen.

#### 2.2. Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell

Bei den Neuakquisitionen künftiger Immobilientransaktionen im Marktsegment Health Care sowie deren Emission als AIF legt die Hanseatische den Schwerpunkt auf eine enge Kooperation mit der auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisierten IMMAC Gruppe.

Die Sozialimmobilien der seitens der Hanseatischen konzipierten bzw. bereits öffentlich angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland, Österreich und erstmals auch Irland sowie den Erweiterungsbau einer Reha-Klinik in Deutschland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie deutlich gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Seine Marktstellung hat IMMAC, der exklusive Partner der Hanseatischen in diesem Marktsegment, dennoch beibehalten und kann auf das Vertrauen setzen, dass Betreiber und Verkäufer von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von IMMAC als Geschäftspartner haben. Gleichzeitig verfügt IMMAC, als einer der wenigen Spezialinvestoren im Healthcare-Markt, über die Möglichkeiten einer Markt- bzw. Länderallokation und kann so die eigenen Marktaktivitäten einkaufsoptimiert selbst steuern.

Gleichfalls betrachten die Hanseatische und IMMAC weiterhin mit zunehmender Sorge, dass sogenannte alternative Investitionsmodelle für Privatkunden basierend auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Marktsegment stationärer Pflege angeboten und an Privatkunden platziert werden. Im Interesse der Hanseatischen und von IMMAC an einem nachhaltigen Erfolg für Pächter, Betreiber, Anleger und auch die Qualität der Pflege werden solche Fehlentwicklungen analysiert und zusammen mit Betreibern stationärer Einrichtungen zweckmäßige Gegenmaßnahmen und nachhaltig wirkende Alternativen aufgezeigt.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Rehakliniken, den wesentlichen Investitionsmärkten der Hanseatischen, blieben sowohl in Deutschland als auch in Österreich 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 IMMAC akquirierten Objekten, insbesondere die Margenorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird aus Sicht der Hanseatischen u.a. die Regulierungsstufe Basel III tendenziell einschränkende Auswirkungen haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen können.

Die Hanseatische hat auf die zunehmenden regulatorischen Anforderungen reagiert und arbeitet aktuell bei der Initiierung neuer Investmentvermögen, zusammen mit IMMAC, an Möglichkeiten zur Anpassung vertraglicher Modalitäten zur Kompensation wirtschaftlicher Auswirkungen bei Betreiber und AIF im Lebenszyklus einer Sozialimmobilie.

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

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

Im Januar 2017 veröffentlichte das Statistische Bundesamt - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2015, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland hat von 2013 bis 2015 um 9 % auf 2,9 Mio. zugenommen. Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2013 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze um 2,9% auf ca. 929.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit 60 % den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2015 waren von den ca. 866.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen laut dieser Statistik 88% belegt.

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

#### **3.1. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2017 verlief im Neugeschäft wie geplant zweigeteilt. Im ersten Halbjahr lag der Fokus auf der Genehmigung und Platzierung von drei zum Ende des Vorjahres abschließend konzipierten AIF mit Objekten in Deutschland und Österreich. Parallel wurde dabei für eine Klinik aus einem alten Bestandsfonds ein betreiberseitig gewünschter Bettenanbau als AIF strukturiert.

Zudem wurden mit einem Publikums- und einem Spezial-AIF mit der Schwestergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögen erstmals zwei Hotels in Deutschland als AIF erfolgreich konzipiert. Dabei ist die sehr kurze Platzierungszeit beider Fonds gegenüber vergleichbaren Hotelprodukten positiv herauszuheben.

Das zweite Halbjahr war insbesondere geprägt von der parallel verlaufenden Konzeption von zwei neuen AIF-Produktlinien. Einerseits haben wir zusammen mit IMMAC den Eintritt in den Health Care Markt in Irland mit einer Transaktion begleitet, die wir in Form eines risikogemischten Private Equity Fonds für Privatanleger mit drei Pflegeheimstandorten rund um Dublin strukturiert haben. Das Produkt befindet sich derzeit in den vorbereitenden Arbeiten zur Genehmigung bei der Regulierungsbehörde. Andererseits haben wir die konzeptionellen Arbeiten für die neue Produktgruppe Infrastruktur zusammen mit unserem Partner DFV und externen Beratern durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befindet sich dieser als Spezial-AIF konzipierte Fonds, der in Energiefonds in den USA investiert sein wird, in den abschließenden Arbeiten zur Genehmigung bei der BaFin.

Parallel zu den vorgenannten Entwicklungen wurden zwei weitere Spezial-AIF, investiert in insgesamt drei Pflegeheime in Deutschland (davon einem Neubau von IMMAC), konzipiert, genehmigt und platziert. Restbeträge in Summe von EUR 2,7 Mio. wurden bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung komplett eingezahlt.

Darüber hinaus wirkt die Hanseatische weiterhin bei der Weiterentwicklung der IT-Struktur im gesamten Profunda-Konzern, insbesondere bei dessen Anpassung an die KVG-bezogenen Erfordernisse und Bedürfnisse, umfassend mit. Hierzu gehört u.a. auch ein neues IT-gestütztes Zahlungsverkehrssystem für alle verwalteten Fonds sowie die Gesellschaften der Gruppe. Die Anpassungen werden sukzessive mit Unterstützung unter Einbindung der zentralen IT-Leitung im Profunda-Konzern anforderungsbezogen

vorgenommen.

Trotz der unter Ziffer B.2 - 2.1. (Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen) genannten Unwägbarkeiten hat die Hanseatische im Jahr 2017 zusammen mit IMMAC bzw. DFV vier neue geschlossene Investmentvermögen als Spezial AIF sowie drei als Publikums-AIF, investierend in sechs Pflegeheime, einen Klinikneubau mit IMMAC sowie zwei Hotels mit DFV, konzipiert und voll platziert. Offene Einzahlungen zum Bilanzstichtag bei einem Fonds in Höhe von EUR 2,7 Mio. erfolgten nach dem Bilanzstichtag während des Berichtszeitraumes.

Das Investitionsvolumen der sieben Emissionen betrug zusammen EUR 122,4 Mio., das Eigenkapital gerundet EUR 61,76 Mio., jeweils zuzüglich Ausgabeaufschlag (Agio).

Die Transaktion für den ersten Publikums-Portfolio-AIF mit Beteiligungen im neuen Investitionsmarkt Irland wurde noch in 2017 erfolgreich abgeschlossen, die Objekte fremdfinanziert und die Konzeptionsleistung für den neuen AIF noch in 2017 zu einem Großteil erbracht. Der Fonds befand sich zum Bilanzstichtag unmittelbar vor der Aufnahme des Genehmigungsverfahrens.

Ein Spezial-AIF der neuen Produktgruppe Infrastruktur (Energie) mit unseren Partner DFV, investierend in zwei in den USA verwalteten Energiefonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von TUSD 16.500), befand sich zum Bilanzstichtag vor dem konzeptionellen Abschluss und Abgabe in das Genehmigungsverfahren der Regulierungsbehörde.

Das Gesamtplatzierungsvolumen neuer AIF für den Berichtszeitraum übertraf mit EUR 61,76 Mio. platziertem Eigenkapital das Ergebnis des Vorjahres (EUR 27,69 Mio.) deutlich und bewegte sich damit oberhalb des Planniveaus von EUR 50,0 Mio. In diesem erfolgreichen Emissions- und Platzierungsergebnis ist kein Überhang aus dem Vorjahr enthalten.

Für das Jahr 2018 ist ein Investitionsvolumen für neue AIF in Höhe von ca. 165 bis 215 Mio. EUR mit unseren Partnern IMMAC und DFV sowohl für Direktinvestments in Deutschland und Österreich sowie Beteiligungen (Private Equity) mit Pflegeheimstandorten in Irland abgestimmt worden.

Zudem sind Investitionen in Infrastrukturprojekte im Energiemarkt der USA ab 2018 geplant, für die die konzeptionellen Rahmenbedingungen bereits seit Anfang 2017 zusammen mit IMMAC und DFV sowie externen Partnern vor Ort erarbeitet werden. Darüber hinaus legt die Hanseatische den Focus auch auf die Entwicklung strategischer Partnerschaften um das Langfristziel einer Allokation der Eigenkapitalquellen, insbesondere durch die Akquisition institutioneller Anleger, zu erreichen.

#### Verkauf von Fondsobjekten und Liquidation von Bestandsfonds

Plangemäß wurde ein Investitionsobjekt nach Ablauf der ursprünglich konzipierten Laufzeit des Fonds mit Beschluss der Gesellschafter basierend auf einer bestehenden Kaufoption veräußert. Der Kaufpreis wurde in voller Höhe geleistet. Mit der Liquidation des Altfonds wurde im Geschäftsjahr 2017 begonnen.

Zum Bilanzstichtag befinden sich aus dem verwalteten Bestand von 127 Objekten bei 13 Objekten Verkaufsaktivitäten. Bei drei Objekten liegt eine konkrete Kaufpreiseinigung, zur Abwicklung der Transaktion noch im ersten Halbjahr 2018, vor. Die anderen Objekte befinden sich in vorbereitenden bzw. laufenden Investorengesprächen.

#### 3.1.1 Übersicht neu angebotener Investmentvermögen 2017

Im Jahr 2017 wurden von der Hanseatischen insgesamt acht neue Immobilien und eine Erweiterungsmaßnahme, die im Objektbestand nicht doppelt gezählt wird, in sieben geschlossenen Investmentvermögen, davon vier als Spezial-AIF (S-AIF) und drei als Publikums-AIF (P-AIF) angeboten. Es wurden sechs der sieben vorgenannten AIF im Berichtsjahr gemäß folgender Übersicht durch den Vertriebspartner IMMAC voll platziert und eingezahlt. Bei einem AIF standen zum Bilanzstichtag nach Platzierung offene Einzahlungen von EUR 2,7 Mio. aus. Diese erfolgten bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig.

#### 3.1.2 Personal – Vergütungsrichtlinie

Das Team der Hanseatischen veränderte sich im Bereich Portfoliomanagement im Rahmen normaler Fluktuation sowie personeller Veränderungen innerhalb des Konzerns nur leicht. Es besteht zum Bilanzstichtag aus insgesamt 22 Mitarbeitern. Das stellt gegenüber 2016 (21 Mitarbeiter) eine geringe Zunahme dar. Offene Stellen waren zum Bilanzstichtag nicht ausgeschrieben.

Die vom Aufsichtsrat der Hanseatischen in Abstimmung mit dem Vorstand in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie, die den gesetzlichen Anforderungen an die Zahlung variabler Vergütungen entspricht, hat sich bis zum Ende des Jahres 2017 hinsichtlich der berechtigten Mitarbeiter um eine Person erhöht. Im Ergebnis haben sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch vier weitere Mitarbeiter der Hanseatischen Arbeitsverträge mit Regelungen zu einer variablen Vergütung, deren Höhe sich u.a. am Erfolg der durch die Hanseatische vereinnahmten Erträge aus Emission und Verwaltung der Investmentvermögen sowie der Anzahl erfolgreich konzipierter und platzierter Investmentvermögen bemisst. Der Aufsichtsrat hat sich mehrmals im Geschäftsjahr über die Umsetzung und Einhaltung der Vergütungsrichtlinie informieren lassen und die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie, die gegeben ist, überwacht. Relevante Zahlungen unter dieser Richtlinie wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe geleistet, da Gründe für die Anwendung der bestehenden Malusregelung nicht gegeben waren.

Die Vereinbarungen der Berechnungsmethodik der Vergütungsrichtlinie stehen im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

#### 3.1.3 Verwaltetes Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio der Hanseatischen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ein ursprüngliches Investitionsvolumen von rund EUR 1,37 Mrd. bei 83 Investmentvermögen mit 127 Objekten. Es umfasst dabei zwanzig AIF (mit einem Investitionsvolumen von EUR 345,8 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 60 Altgesellschaften. Die Altgesellschaften sind in Pflegeheime bzw. Kliniken in Deutschland und Österreich (übernommen von der IMMAC) sowie in ein Hotel in Österreich (übernommen von der DFV), investiert. Der Anteil des Investitionsvolumens in Österreich beträgt zum Bilanzstichtag EUR 325,5 Mio., somit ca. 24 %.

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumenin EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds / Objekte
---	--	--	---------------------------

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumenin EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds / Objekte
AIF (die Hanseatische)	345.785.000	174.005.000	20 / 26
davon Publikums-AIF	206.390.000	108.820.000	9 / 15
davon Spezial-AIF	139.395.000	65.185.000	11 / 11
Altfonds (IMMAC)	984.560.672	413.670.069	60 / 98
davon nach dem VermAnlG	116.583.000	49.400.000	9 / 12
Altfonds (DFV)	25.700.000	11.900.000	1 / 1
davon nach dem VermAnlG	25.700.000	11.900.000	1 / 1
Sonstige Investmentgesellschaften	14.880.648	5.454.780	2 / 2
Zwischensummen aktuell verwalteter Investmentvermögen	1.370.926.320	605.029.849	83 / 127

Zum Bilanzstichtag befindet sich kein vormals institutionelles Investmentvermögen mehr in der Verwaltung der Hanseatischen. Zusätzlich befinden sich Angaben zu den seit Bestehen der Unternehmensgruppe aufgelegten und verwalteten bzw. veräußerten Investmentvermögen bzw. aller institutioneller Altfonds in der nachstehenden Tabelle:

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumenin EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds / Objekte
Summe der durch die Hanseatische veräußerten Objekte aus verwalteten Investmentvermögen	49.788.870	18.563.985	5* / 6
*aus einem der fünf Fonds wurden zwei von drei Objekten veräußert – dieser Fonds wird bis zur vollständigen Auflösung mit dem ursprünglichen Investitionsvolumen bzw. ursprünglichen Eigenkapital für alle drei Objekte in der vorhergehenden Tabelle unter der Position „Altfonds (IMMAC)“ geführt. Der Fonds und seine zwei Objekte sind in dieser Tabelle in der Spalte „Anzahl Fonds / Objekte“ enthalten.			
Zwischensummen Investmentvermögen (bestehende und ehemalige Verwaltung der Hanseatischen)	1.420.715.190	623.593.834	88* / 133
Summen der durch IMMAC aufgelegten und verwalteten bzw. veräußerten Investmentvermögen	23.723.351	8.677.876	4 / 4
Summen veräußerter institutioneller IMMAC Altfonds	57.218.575	19.800.000	4 / 10**
Gesamtsummen Investmentvermögen (bestehende und ehemalige Verwaltung der gesamten Gruppe)	1.501.657.116	652.071.710	96 / 147**

\*\*aus den institutionellen Fonds wurden zwei Objekte in neue Fonds, die zum Bilanzstichtag unter der Verwaltung der Hanseatischen stehen, veräußert

### 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 – sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Pächter in den verwalteten Fonds. Hierbei gilt es, jeweils die Interessen der betroffenen Pächter, Fondsanleger, Behörden sowie Bewohner in ein inhaltliches wie nachhaltiges und wirtschaftlich angemessenes Konzept münden zu lassen.

#### Personalausstattung

Die Ausstattung mit Fachpersonal ist für vereinzelte Betreiber eine Herausforderung und kann dazu führen, dass sie in ihrer Auslastung aufgrund Personalmangels begrenzt werden. Eine andauernde Begrenzung bzw. die Einführung eines Belegungstopps führt zu wirtschaftlichen Einbußen und kann die Erfüllung des Pachtvertrages, den der Betreiber mit einem Investmentvermögen geschlossen hat, beeinträchtigen.

#### Steigende Finanzierungsanforderungen bei den Pächtern

Die seit Beginn der Finanzkrise in 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 Betreiber von Pflegeheimen und Kliniken bestehen daher zur Stärkung des Eigenkapitals (z.B. aufgrund eines bankenseitig geforderten Einsatzes zusätzlicher bewertbarer Sicherheiten durch unsere Pächter) künftig geringere Finanzierungsspielräume. Diese Entwicklung wird in den Auswirkungen bei den Pächtern durch das historisch niedrige Zinsniveau abgemildert. Es erfordert einerseits die Zuführung privater Mittel 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, um rechtzeitig mit den Pächtern wirtschaftlich zukunftsfähige und tragfähige Finanzierungskonzepte – insbesondere unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen – zu ermöglichen. Ebenso kann es trotz aktivem Fondsmanagement bei einzelnen Pachtbetrieben zu gravierenden, wirtschaftlichen Verschlechterungen kommen, so dass Pachtzahlungen an die Fonds reduziert oder gar ganz ausgesetzt werden.

### 3.1.5 Performancebericht - Externe Ratings

Die ab dem Geschäftsjahr 2014 nach den Vorgaben des Sachwertverbandes bsi „Performancebericht“ genannte Leistungsbilanz wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Berichtsjahr 2016 zum dritten Mal für alle verwalteten IMMAC und DFV Fonds

verantwortlich von der Hanseatischen erstellt und im September 2017 veröffentlicht. Dieser Performancebericht erhielt von der D.F.I. (Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH), ebenso wie in den Jahren vor Einführung der Regulierung die Leistungsbilanz der IMMAC-Gruppe, die Bestnote „ausgezeichnet“. Insbesondere die gegenüber den Verbandsvorgaben umfangreichere Berichterstattung bis herunter auf die Detailebene eines jeden Fonds wurde, neben der überdurchschnittlichen Performance über das Musterdepot aller Fonds, für das Berichtsjahr 2016 von der D.F.I. besonders herausgehoben.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung hatte sich die Hanseatische 2013 entschlossen, das Assetmanagement von der externen Ratingagentur Scope Ratings GmbH prüfen und bewerten zu lassen. Der mehrwöchige Audit schloss erstmals Mitte 2014 und auch 2015 erfolgreich mit einem Ratingergebnis von AA+, dem insgesamt zweitbesten Ratingergebnis bei Scope, ab. Mitte 2016 hat Scope die Anforderungen der Rating-Systematik stärker an den Usancen internationaler und institutioneller Assetmanager ausgerichtet. Trotz dieser umfassenden Neuausrichtung von Bewertungsschwerpunkten in der Rating-Systematik wurde der Hanseatischen im Jahr 2016 abermals eine sehr gute Qualität des Assetmanagement bestätigt. Mit einem Rating „AA“ wurde der Gesellschaft wiederholt ein Ergebnis in der Spitzengruppe der Assetmanager erteilt. Auch für das Jahr 2017 hat Scope der Hanseatischen abermals die Tätigkeit als Assetmanager auf diesem hohen Bewertungsniveau bestätigt.

### 3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 – aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) – schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 115,9 oberhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2016 (TEUR 85,6) ab, insgesamt aber dennoch unterhalb der Planung gemäß Lagebericht 2016 (TEUR 150).

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) wurde gegenüber dem Vorjahr im Geschäftsjahr auf TEUR 117,2 (Vorjahr bei TEUR 86,4) gesteigert.

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen stieg im Jahr 2017 auf TEUR 7.426 (Vorjahr TEUR 4.144), davon gingen im Rahmen von Auslagerungsverträgen TEUR 4.428 direkt an die leistenden Unternehmen, so dass für die Hanseatische gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 471 höherer positiver Saldo von TEUR 2.998 (Vorjahr TEUR 2.526) verblieb. Der Anstieg der Provisionserträge und Aufwendungen für Auslagerungsverträge steht im Zusammenhang mit einer im Jahr 2017 übergangsweisen regulatorischen Regelung zur Behandlung von direkt mit Investmentvermögen abrechenbaren Kosten. Diese Regelung wurde 12/2017 wieder zurückgenommen.

Die Erlöse ergeben sich dabei mit TEUR 1.247 überwiegend aus den zum 01. Juli 2013 bzw. 01. Januar 2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen (Vorjahr: TEUR 1.292) sowie aus Einmalserträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von TEUR 659 (Vorjahr: TEUR 121) und den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 467), dies entspricht 57 % der Erlöse aus den Altfonds. Gegenüber dem Vorjahr (36 %) konnte der Anteil zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden.

Die Hanseatische hat im Geschäftsjahr 2017, in enger Abstimmung mit dem Marktpartner IMMAC, im Rahmen des Verkaufes eines Fondsobjektes und der einhergehenden Liquidation dieses Fonds auf Einmalserlöse aus dem Verkauf und Forderungen aus erbrachten Verwaltungsleistungen der Vorjahre in Höhe von insgesamt TEUR 121,5 verzichtet.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von TEUR 1.799 (Vorjahr TEUR 1.694) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt TEUR 715 (Vorjahr TEUR 447) zusammen. Im Bereich der Personalkosten ergaben sich für das Jahr 2017 nach Neueinstellungen um ca. TEUR 100 erhöhte Aufwendungen, insbesondere aufgrund der Erschließung neuer Auslandsmärkte (Irland und USA) sowie der Konzeption neuer Produkte im Bereich Infrastruktur.

Die Ertragslage des vierten vollen Geschäftsjahres nach offizieller Aufnahme des Geschäftsbetriebes hat sich, auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Sondereffekte, weiter positiv entwickelt.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2017 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen, nach einer Kapitalerhöhung aus 2016, unverändert TEUR 500 (Ende 2016: TEUR 500). Die Bilanzsumme liegt bei TEUR 4.322 (in 2016 TEUR 3.041). Das haftende Eigenkapital wurde bereits kurz nach Gründung im Zusammenhang mit der nach § 25 KAGB erfolgten Ermittlung der erforderlichen Mittel zum Geschäftsbetrieb um TEUR 200 sowie Ende 2016 um TEUR 170 auf nunmehr insgesamt TEUR 870 mittels Einstellung in die Kapitalrücklage erhöht und beträgt zzgl. Bilanzgewinn Ende 2017 TEUR 1.202 (2016 TEUR 1.086). Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt inkl. o.g. Jahresüberschuss 27,8 %.

Die Eigenkapitalausstattung und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind damit komfortabel. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte. Den kurzfristigen Forderungen steht langfristig verfügbares Kapital von TEUR 1.202 gegenüber, ausschließlich bestehend aus haftendem Eigenkapital.

Die Höhe der nach §25 KAGB notwendigen Eigenmittel wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Eine solche Anpassung war im Berichtsjahr nicht notwendig. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2017 gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Mittel gemäß §25 KAGB. Einschließlich der gem. § 25 KAGB vorzuhaltenden liquiden Eigenmittel betragen die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag TEUR 1.976. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt.

## 4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die Hanseatische einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes, nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und der daraus resultierenden Konzeptionserlöse und in der Folge ebenfalls aus dem Asset- und Objektmanagement.

Für die interne Steuerung dieser finanziellen Leistungsindikatoren erstellt die Hanseatische eine mit der IMMAC-Gruppe (inklusive DFV) abgestimmte Fonds- sowie Bauplanung des jeweiligen Folgegeschäftsjahres, die quartalsweise an aktuelle Marktentwicklungen angepasst wird. Anhand der geplanten Zahlen können Abweichungen durch diesen mindestens vierteljährlichen Soll-/Ist-Vergleich frühzeitig identifiziert werden, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können

Daneben stimmt sich die Hanseatische regelmäßig mit den Partnern, insbesondere IMMAC und DFV, über die Vorlaufzeit der Fonds bis zur Genehmigung durch die BaFin ab. Mit operativer Umsetzung der neuen AIF wird aus daraus gewonnenen Erkenntnissen als auch der Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen gut kalkulierten Kostenblock kann das Ergebnis für das Jahr 2018 verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen angemessen gehandelt werden.

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagement und der Anlegerverwaltung, welche anhand der Wiederanlegerquote, die im Gesamtbestand bei ca. 30 % liegt, messbar wird. Die Qualität des Assetmanagement wird seitens einer externen Ratingagentur einmal jährlich neutral überprüft und dort, neben dem Ausweis einer Ratingnote, auch in den Vergleich zu den Wettbewerbern im Gesamtmarkt gestellt.

## **5. Gesamtaussage**

Die Hanseatische hat durch die Umsetzung ihres Businessplanes innerhalb von viereinhalb Jahren eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus dem Asset- und Objektmanagement dienen dabei weitestgehend 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 erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der Hanseatischen auch in Zukunft sukzessive weiter stärken. Insbesondere die neue Produktgruppe Infrastruktur wie auch die Auslandsexpansion im Bereich Health Care ermöglichen der Hanseatischen positive Skaleneffekte.

## **C. Prognosebericht**

Die Hanseatische hat bereits für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018 mit der aus Ende 2017 fortgesetzten Konzeption und Genehmigungsphase eines Spezial-AIF aus der Pflegeimmobilien-Produktreihe mit IMMAC, eines Publikums-Portfolio-AIF aus der neuen Produktreihe Beteiligungen (Private Equity), die Health Care Objekte in Irland betreiben, und dem Spezial-AIF mit der DFV, investierend in den Energiemarkt in den USA, ein breites Produktangebot für die Genehmigungsphase.

Weiterhin befindet sich die Hanseatische mit IMMAC und DFV in Gesprächen zum Ausbau des Geschäftes der bestehenden Auslandsmärkte Österreich und Irland sowie der weiteren Auslandsexpansion über die Grenzen Europas hinaus.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich konkret fünfzehn zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland, Hotels sowie Infrastruktur) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 125 Mio. EUR in der Due Diligence Phase. Insoweit kann im Jahr 2018 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle und professionelle Kunden wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, somit auch im Geschäftsjahr 2018 ein deutlich gesteigertes umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung gestellt werden können.

Es ist nach Abstimmung mit den Marktpartnern IMMAC und DFV im Rahmen der Geschäftsstrategie 2018 vorgesehen, insgesamt bis zu dreizehn AIF zu strukturieren. Dabei sind bis zu zwei risikogemischte Portfolio AIF im In- und Ausland und bis zu drei Objekt-AIF mit Investitionen in Österreich und Irland zu konzipieren. Investiert werden soll dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft und Hotels sowie erstmals in Infrastrukturprojekte, z.B. Energie in den USA.

Somit wird auch 2018 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf eine im Vergleich zu den Vorjahren erheblich gesteigerte Spanne von insgesamt ca. EUR 100 bis 120 Mio.

## **D. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht**

### **1. Risikomanagement**

#### **1.1 Aufbauorganisation**

Die Hanseatische führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. Das Risikocontrolling wurde im Berichtsjahr durch eigene Mitarbeiter durchgeführt. Eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus den operativen Geschäftsbereichen der Hanseatischen war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

#### **1.2 Ablauforganisation**

Die Prozesse der Hanseatischen zur Durchführung des Risikocontrollings sind im elektronischen Organisationshandbuch dokumentiert und werden, sofern erforderlich, angepasst.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird in die Phasen (i) Transaktion (bestehend aus den Subphasen Due Diligence sowie Erwerb und Finanzierung), (ii) Konzeption und Vertrieb, (iii) Bewirtschaftung und (iv) Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der Hanseatischen regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

#### **1.3 Risikocontrolling**

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

Entsprechend überwachte die Hanseatische im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko,

Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Zudem hat die Hanseatische - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf vier Phasen (Transaktion, Konzeption- und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Ein Schwerpunkt des Risikocontrollings stellt die über die Fondslaufzeit vorgesehene Bewirtschaftungsphase dar, da die Transaktions-, Konzeptions- und Vertriebsphase mit Erwerb der Immobilie und Emission des AIF beendet sind.

Eine Adhoc-Berichterstattung aller operativen Abteilungen und Auslagerungsunternehmen sowie deren turnusmäßige Meldungen an das Risikocontrolling, 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 eigenen wertenden Einschätzung) vom Risikocontrolling bewertet. Die Bewertung dient der Feststellung, ob vorab definierte interne Grenzen (Risikolimits) überschritten wurden oder werden. Im Fall von Überschreitungen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikocontrollings entweder initiiert oder überwacht.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden im Berichtsjahr bei den AIF realistische Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

#### 1.4 Liquiditätsmanagement

Die Hanseatische hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken kontrolliert. Die AIF wurden im Rahmen ihres Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben und die Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich bei gewöhnlichem Geschäftsverlauf eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Für die Einnahmen- und Ausgabenseite der Hanseatischen als auch der AIF wurden Plan-Ist-Kontrollen durchgeführt, um bei negativen Abweichungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Das Liquiditätsmanagement ist entsprechend der Konzeption der geschlossenen AIF und der nach dem Geschäftsmodell zu erwartenden regelmäßigen Zahlungsströme risikoadjustiert angepasst.

#### 1.5 Internes Kontrollsystem (IKS) und Revision

Die Hanseatische 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 Steuerungssystem).

Daneben hat die Hanseatische Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen schriftlich eingeführt (Internes Überwachungssystem). Diese sind organisatorischer Art (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis) oder sie werden durch laufende bzw. stichprobenartige Kontrollen im Rahmen interner Revisionsprüfungen durchgeführt.

Die Revisionsprüfungen wurden im Berichtszeitraum von Personen vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. 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 Revisionsbeauftragten wahr.

#### 1.6 Eigenmittel

Die Hanseatische hat im Berichtsjahr die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Kapitalanforderungen regelmäßig überwacht und verfügte während des gesamten Geschäftsjahres über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

#### 1.7 Compliance Beauftragter

Der Compliance Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften durch die Hanseatische und die 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 gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben zu gewährleisten.

Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

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

#### 1.8 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Im Berichtszeitraum wurden alle wesentlichen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft der BaFin angezeigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um eine personelle Veränderung in der Position des stellvertretenden Leiters Portfoliomanagement.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat die Hanseatische monatlich ihre Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie die Meldungen im Rahmen des AIMFD-Meldewesens für sich und für die von ihr verwalteten AIF fristgerecht abgegeben. Da die Hanseatische im Berichtszeitraum unter dem KAGB regulierten AIF-Investmentvermögen im Wert von weniger als einer Mrd. Euro verwaltete, erfolgen die Meldungen entsprechend im halbjährlichen Turnus.

## 2. Risikobericht

### 2.1 Umfeld- und Branchenrisiken



### 2.1.1 Risiken hinsichtlich regulatorischer Veränderungen

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF 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 Hanseatischen führen.

Die Hanseatische überwacht die Verlautbarungen der Regulierungsbehörden und verfolgt unter Einbindung externer Berater die Entwicklung des rechtlichen Umfelds. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Im Berichtsjahr wurden insbesondere die Anforderungen und Meldepflichten der Hanseatischen hinsichtlich des Transparenzregisters, welches im Geldwäschegesetz in 2017 verankert wurde, umgesetzt.

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

Die von der Hanseatischen verwalteten Fonds, sowie indirekt die Hanseatische, unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilie), da die Fonds in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investieren.

Risikomildernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Rehakliniken weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Pächtern und den AIF zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die Hanseatische auf eine diversifizierte Pächterstruktur. Entsprechend hat sie sich interne Limits bei der 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 die Hanseatische von Bedeutung, wie ein potentieller Pächter diesem Risiko begegnet. Die Bonität des 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 die Hanseatische bei ihrer Ankaufsprüfung für ihre Risikoeinschätzung untersucht.

### 2.1.3 Branchenrisiken

Das Branchenrisiko der Hanseatischen ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Klinikbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

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

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr mit Negativzinsen in den kurz-/mittelfristigen Zinslaufzeiten fortsetzte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Auch für das Folgejahr wird von einem Fortbestand der Niedrigzinsphase ausgegangen. Die Hanseatische begegnet dem künftigen Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung für das Fremdkapital vorsieht (in der Regel 10 Jahre).

Auf der anderen Seite werden sich bei niedrigen Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau bewegen, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Dies konnte im Markt der Sozialimmobilien auch für 2017 festgestellt werden und führte zu einer zurückhaltenden Einkaufspolitik bei den Markteinheiten.

Die Hanseatische begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld insbesondere durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht) im Rahmen einer zu Beginn eines Jahres definierten Geschäftsstrategie. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen Portfolio- und Risikomanagement sowie den Kontrollgremien der Hanseatischen festgelegt und mit den Auslagerungsunternehmen besprochen. Die abgestimmten Maximalwerte dürfen dabei nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden.

### 2.2 Abhängigkeitsrisiken / Partnerrisiken

Risiken für die Hanseatische 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 Risikolimits vor, indem es vor jeder Transaktion die Geschäftspartnerstruktur (Pächter und langfristige finanzierende Banken) prüft.

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die Hanseatische gem. § 36 Abs. IV KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für die Hanseatische kommt.

Die Hanseatische trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten (i) auf Unternehmen der IMMAC- und DFV-Gruppe (IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und DFV Deutsche Fondsvermögen AG in Hamburg sowie IMMAC GmbH und DFV Beteiligungs GmbH in Graz) beschränkt hat, die ihre Auslagerungstätigkeiten vor Emission des jeweiligen AIF abgeschlossen haben, sowie (ii) während der Laufzeit eines AIF nur die laufende Buchhaltung der Hanseatischen und der AIF auf die Norddeutsche

PROJEKT.Revision GmbH beschränkt hat.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Auslagerungsverträgen zur Beschränkung des Risikos einer nicht vertragsgemäßen Durchführung umfangreiche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der Hanseatischen vereinbart worden, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

### 2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

#### 2.3.1 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 Hanseatischen beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalserlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

#### Regionale Diversifikation

Um dem Beschaffungsrisiko Rechnung zu tragen, stehen zur Umsetzung einer sukzessiv zunehmenden und länderübergreifenden Diversifizierung des Portfoliobestandes Investitionen in anderen europäischen Ländern -bereits erfolgreich umgesetzt in Österreich und Irland- weiterhin verstärkt im Fokus der Hanseatischen.

#### Diversifikation in der Immobilienart

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. Kliniken, zusammen mit dem Auslagerungsunternehmen IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH oder der IMMAC GmbH weiter analysiert, ggf. akquiriert, um sie der kollektiven Vermögensverwaltung der Hanseatischen zu zuführen.

Eine weitere Diversifikation wird durch die Emission von Fonds mit Immobilieninvestitionen in Hotels über die DFV erreicht. Entsprechend wurden im Berichtsjahr zwei AIF mit jeweils einem Hotel emittiert.

#### Branchendiversifikation

Im Rahmen der Branchendiversifikation werden auch AIF der neuen Produktgruppe Infrastruktur (Energie) angeboten werden, welche in US-Energiefonds investieren, die ihrerseits in den USA verwaltet werden.

#### Neubau

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern sind bei neuen Transaktionen auch weiterhin Neubauten der IMMAC Sozialbau als Investitionsobjekte der AIF vorgesehen. Aktuell befinden sich neun Projekte der IMMAC Sozialbau in Planung, die ab dem Jahr 2019 zu weiteren Fondstransaktionen führen werden.

#### 2.3.2 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 Hanseatischen.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt die Hanseatische das Platzierungsrisiko durch die Abgabe einer Schließungsgarantie der beauftragten Vertriebsgesellschaft über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF.

Darüber hinaus bleibt eine gute Performancebilanz des Fondsportfolios ein wesentlicher Faktor für eine hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit für eine erfolgreiche Platzierung. Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF, wird von der Hanseatischen ein Fokus darauf gelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

### 2.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

#### 2.4.1 Prospekthaftungsrisiken

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

Hinsichtlich der von der Hanseatischen im Berichtsjahr emittierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Darüber hinaus wird vor der Emission von Publikums-AIF ein externes Prospektprüfungsgutachten in Auftrag gegeben, um Haftungsrisiken zu minimieren.

#### 2.4.2. Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte

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

Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, legt die Hanseatische im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie Mindestanforderungen fest, die sich unter anderem auf die Bonität des Pächters erstrecken. Entsprechend wurde ohne Gewährung von Sicherheiten kein Pachtvertrag mit Pächtern vereinbart, deren Bonität als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der Hanseatischen schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Pachtverträge zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche

gegen den Fonds gesichert werden.

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

#### 2.4.3 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.

#### 2.4.4 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko

Die Hanseatische ist derzeit nicht dem Zinsänderungsrisiko unterlegen, da sie weder zum Bilanzstichtag noch zum heutigen Tage Darlehensverbindlichkeiten schuldet bzw. schuldet.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die Hanseatische durch laufende Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristigkeiten, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können.

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

#### 2.5 Gesamtbewertung der Risikolage

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

Die Hanseatische wird ihr Risikocontrolling auch auf die neuen Produktlinien für Beteiligungen (Private Equity) in der Pflegewirtschaft in Irland als auch in der Energiewirtschaft in den USA einstellen und hat hierfür die erforderlichen Vorarbeiten geleistet.

### 3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin gut. Die Hanseatische rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen, wenn gleich mit leichten Zinssteigerungen in den mittel- bis langfristigen Laufzeitbereichen zu rechnen ist.

In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in den bereits erschlossenen Health Care Märkten Deutschland und Österreich sowie Irland erzielt werden und die weitere Diversifizierung des Gesamtportfolios mit Investitionen außerhalb der vorgenannten Märkte, insbesondere in der Hotelwirtschaft und dem Infrastrukturmarkt, in Kooperation mit der Schwestergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte im Ausland Teil der Wachstumsstrategie sein.

Die Kooperationen mit der IMMAC Gruppe und der DFV, als Geschäftsbesorger und für den Vertrieb zu emittierender AIF, ermöglichen der Hanseatischen Immobilientransaktionen und Beteiligungserwerbe für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte für Privatkunden ebenso wie für semiprofessionelle und professionelle Kunden. Auch deckungsstockfähige Spezialprodukte für institutionelle Anleger aus dem Inland und dem gesamten europäischen Ausland gehören zur möglichen Produktpalette. Emissionen von Portfoliofonds an Privatkunden werden auch weiterhin über die von dem Partner IMMAC eng betreuten Vertriebspartner in bewährter Form platziert.

### 4. Gesamtaussage

Mit dem genehmigten Erlaubnisantrag früh nach Gründung des Unternehmens, den ersten konzipierten und genehmigten AIF bereits Anfang des Geschäftsjahres 2014 sowie der erfolgreichen Umsetzung des Businessplanes im Laufe der Jahre 2014 bis 2017, u.a. mit regelmäßiger Konzeption und anschließender Platzierung neuer AIF, ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbstauferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der Hanseatischen im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich operativ bewährt.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich fünfzehn Projekte zur Konzeption weiterer AIF-Produkte im Geschäftsjahr 2018 gemeinsam mit IMMAC und DFV in konkreter Vorbereitung zum Erwerb bzw. Konzeption von AIF. Davon sind u.a. sieben bestehende Hotels für die erfolgreich eingeführte Produktreihe mit der DFV Deutsche Fondsvermögen, ein bereits erworbenes Pflegeheim und ein Pflegeheimportfolio in Deutschland, mit vier Standorten vorgesehen. Zudem sind neun Projekte der IMMAC Sozialbau in Planung, die ab dem Jahr 2019 zu neuen Fondstransaktionen führen können. Zudem liegen den Transaktionsteam bereits weitere, sich konkretisierende Anfragen potentieller Verkäufer zum Erwerb neuer Health Care Beteiligungen in Irland vor.

Darüber hinaus wurden für die weitere Expansion mit IMMAC einerseits Verdichtungsmaßnahmen auf Grundstücken bestehender Fondsobjekte identifiziert, als auch neue Standorte vertraglich gesichert, auf denen neue Betriebe seitens der IMMAC Sozialbau für spätere AIF entstehen sollen.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2018, frei von etwaigen Sonderfaktoren wie z.B. Umsätzen, die an die Auslagerungsunternehmen weitergegeben werden, von umsatzsteuerbereinigten Erlösen in Höhe von ca. EUR 2,8 Mio. und einem erneut gesteigerten Jahresüberschuss in Höhe von ca. TEUR 200 aus. Dabei ist vorgesehen, im Geschäftsjahr 2018 die seit Gründung angefallenen Kosten, über die ersten Teilzahlungen der Jahre 2014 bis 2017 von insgesamt TEUR 380 hinaus, konzernintern zurückzuführen. Hierbei ist zur Erreichung des vorgenannten Planergebnisses ein Rückführungsbetrag für das Jahr 2018 in Höhe von TEUR 150 berücksichtigt.

### E. Sonstige Angaben

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

**Hamburg, den 28. Februar 2018**

**Frank Iggesen, Mitglied des Vorstands**

**Tim Ruttman, Mitglied des Vorstands**

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

**HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg**

**AKTIVA**

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.976.425,78	1.213.298,97
2. Forderungen an Kunden	2.312.564,73	1.805.478,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	33.070,07	6.929,20
4. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	15.199,95
	4.322.060,58	3.040.906,38

**PASSIVA**

	31.12.2016	31.12.2015
	Euro	Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	2.823.644,05	1.829.369,22
2. Rückstellungen	296.587,00	125.645,00
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
b) Kapitalrücklage	370.000,00	370.000,00
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	331.829,53	215.892,16
	1.201.829,53	
	4.322.060,58	3.040.906,38
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 20 (Vorjahr: 13)	317.340.000,00	214.774.000,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017**

**HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg**

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen	0,00	-1.540,00
2. Provisionserträge	7.102.365,46	3.906.203,54
3. Provisionsaufwendungen	-4.793.264,45	-1.914.460,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	323.170,03	237.794,12
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-1.557.172,41	-1.467.163,84
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-242.216,72	-227.006,60
	-1.799.389,13	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	-714.508,86	-447.454,97
	-2.513.897,99	
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-1.162,68	0,00
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	117.210,37	86.371,50
8. Sonstige Steuern	-1.273,00	-789,00
9. Jahresüberschuss	115.937,37	85.582,50

**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

**HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg**

## 1. Allgemeines

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung ist eine regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des AktG erstellt. Gemäß § 38 KAGB wurden die für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Regelungen der §§ 340a bis 340o HGB und § 26 RechKredV beachtet.

Der Lagebericht wurde nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des KAGB aufgestellt.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG ist unter der Nummer HRB 128172 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

## 2. Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 2 RechKredV anhand des Formblattes 1, nach dem Liquiditätsgliederungsprinzip. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform gemäß Formblatt 3 nach § 2 RechKredV. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 ff. HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen. Aktivierungswahlrechte und Passivierungswahlrechte wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erforderliche Wertberichtigungen werden aktivisch abgesetzt. Niedrig- bzw. unverzinsliche Positionen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden am Abschlussstichtag zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet. Kurzfristige Posten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr wurden hierbei gemäß § 256a Satz 2 HGB ohne Beachtung des Anschaffungskostenprinzips und des Realisationsprinzips bewertet.

## 4. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen die Bankguthaben der Gesellschaft.

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden betreffen im Wesentlichen Forderungen gegenüber verwalteten Fondsgesellschaften. Die Gliederung der Forderungen an Kunden nach Art der Gesellschaften ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	1.198	1.581
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	877	32
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	64	68
verbundene Unternehmen	140	123
sonstige	34	2
	2.313	1.806
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	1.857	1.621
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	406	0
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	50	184

Die Forderungen an Kunden enthalten Fremdwährungsforderungen von TEUR 207 (Vorjahr TEUR 0).

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167	83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.518	1.644
davon aus Lieferungen und Leistungen	(2.518)	(1.644)
Verbindlichkeiten aus Steuern	113	51
Sonstige Verbindlichkeiten	26	51

31.12.2017	31.12.2016
TEUR	TEUR
2.824	1.829

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkosten, ausstehende Rechnungen und die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

#### Eigenkapital

Das Grundkapital von EUR 500.000,00 ist in 500.000 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt.

Die Kapitalrücklage von EUR 370.000,00 wurde in Vorjahren durch sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital gebildet.

Im Geschäftsjahr wurde der HKA Hanseatischen Kapitalverwaltung AG durch die Aktionärin ein einmaliger Ertragszuschuss i.H. von EUR 150.000,00 zur Verfügung gestellt. Der Ertragszuschuss dient der Produktentwicklung und Neueinführung von AIF, die in Unternehmensbeteiligungen und Gelddarlehen im Ausland investieren.

### 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Konzeptionsleistung	659	121
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten z.B. Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung	4.336	1.559
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	60	43
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	707	467
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	93	57
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.247	1.292
Sonstige Provisionserträge	0	368
	7.102	3.907

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten z.B. Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung	-4.336	-1.561
Aufwendungen für ausgelagerte laufende Verwaltungstätigkeiten	-93	-57
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-140	-52
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-83	-39
Sonstige Kosten für nicht reguliertelld. Verwaltungstätigkeiten	-141	-205
	-4.793	-1.914

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Personalaufwand	-1.799	-1.694
Andere Verwaltungsaufwendungen	-715	-447
	-2.514	-2.141

### 6. Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und sonstigen anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

#### Mitarbeiter

Neben den Mitgliedern des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2017 20 (Vorjahr: 21) Arbeitnehmer beschäftigt.

#### Mutterunternehmen

Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt, ist die Profunda Vermögen GmbH, Hamburg. Der Konzernabschluss der Profunda Vermögen GmbH wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

#### Vorstand

Herr Frank Iggesen, Diplom-Betriebswirt, Jesteburg

Herr Tim Ruttmann, Jurist, Hamburg

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Herr Marcus H. Schiermann, Kaufmann, Hamburg, – Vorsitzender –

Frau Karin Klein, vereidigte Buchprüferin/ Steuerberaterin, Köln, – stellvertretende Vorsitzende –

Herr Oliver Warneboldt, Wirtschaftsprüfer, Lehrte/ Hannover

Herr Marko Richling, Bankbetriebswirt, Seevetal

Herr Klaus Dirksen, Rechtsanwalt, Hamburg

Herr Thomas Gabbert, Rechtsanwalt/ Bankangestellter, Hamburg

Die Herren Schiermann, Warneboldt, Richling und Frau Klein bilden den Investitionsausschuss, der objektbezogene Investitionsvorhaben für von der Gesellschaft zu verwaltende Investmentvermögen prüft und genehmigt.

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 47 (Vorjahr TEUR 30) erhalten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr TEUR 37) schlüsselt sich für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

	31.12.2017 TEUR
a) Abschlussprüfungsleistungen	20
b) Sonstige Leistungen	111
Gewinnverwendungsvorschlag	

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2017 von EUR 115.937,37 in voller Höhe als Gewinnvortrag in das neue Wirtschaftsjahr zu übernehmen.

**Hamburg, den 28. Februar 2018**

***Frank Iggesen, Mitglied des Vorstands***

***Tim Ruttman, Mitglied des Vorstands***

#### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Hamburg, den 25. Mai 2018**

**Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft**

***Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin***

**Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer**

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017**

**der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG**

### **1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

Der Aufsichtsrat der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei der Leitung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG ausführlich befragt und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle für die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG bedeutsamen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand 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 im Sinne von § 90 Aktiengesetz (AktG), die der Vorstand innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet hat. Die Berichte wurden regelmäßig und unter Beachtung der Erfordernisse des § 90 Abs. 2 AktG erstattet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen vom Vorstand jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm vom Vorstand entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstands als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Personalentscheidungen sowie Abschlüsse von Verträgen. Auch das vom Vorstand vorgelegte Budget 2017 fand die Zustimmung des Aufsichtsrates. Zur Vorbereitung seiner Beschlussfassung in diesen und anderen Fällen lagen dem Aufsichtsrat regelmäßig schriftliche Unterlagen vor.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Über bedeutende Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen ist der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen Einzelgesprächen und Vorstandssitzungen informiert worden. Der Aufsichtsrat hat alle ihm vorgelegten Berichte und Unterlagen im gebotenen Maß erörtert und geprüft.

Insgesamt haben sich aus seiner Tätigkeit und insbesondere aus der Überwachung der Geschäftsführung keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat wird auch deshalb in der Hauptversammlung die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 vorschlagen.

### **2. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr 2017 wurden sechs förmliche Sitzungen abgehalten. Diese fanden am 23. März, am 12. Mai, am 23. Juni, am 22. September, am 28. November und am 15. Dezember 2017 statt. Ab dem 22. September 2017 wurden die Aufsichtsratssitzungen zur besseren Kontrolle zweigeteilt.

Bis auf die Sitzung vom 23.03., an der das Aufsichtsratsmitglied Herr Gabbert berufsbedingt nicht anwesend sein konnte, waren Herr Schiermann, die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Frau Klein sowie alle weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend.

Unterlagen zur Vorbereitung von Sitzungen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorwege der Sitzungen in elektronischer Form und im Datenraum des Aufsichtsrates oder rechtzeitig vor Sitzungsbeginn zur Verfügung gestellt.

An allen Aufsichtsratssitzungen haben die Mitglieder des Vorstands der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG teilgenommen.

Für jede Sitzung wurde eine Tagesordnung erstellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat anhand von Präsentationen, Tischvorlagen und unter Hinzuziehung der Quartals- und Jahresberichte ein zutreffendes Bild über die Gesellschaft vermittelt und besondere Fragestellungen im Einzelnen erörtert.

In jeder Aufsichtsratssitzung informierte der Vorstand detailliert über sämtliche Punkte des Risikomanagements, insbesondere anlassbezogen über das Meldewesen der Hanseatischen mit der Bundesbank, AIFMD-Berichtswesen, Ad-Hoc und turnusmäßige Meldungen gegenüber der BaFin, die Eigenmittelausstattung der Hanseatischen, das Risikocontrolling der Fonds und der Hanseatischen selbst, die Compliance und Revision sowie ggf. Geldwäsche und den internationalen Informationsaustausch (Meldewesen) nach dem FATCA-Abkommen und dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz.

Auch wurde der Aufsichtsrat über besondere Vorkommnisse, strategische Zielsetzungen, Weiterentwicklungen im IT-Bereich und Veränderungen umfassend informiert.

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeiten in 2017 Bezüge von insgesamt TEUR 47 erhalten.

### **3. Die wesentlichen Inhalte der Aufsichtsratssitzungen**

#### **März 2017**

Im Mittelpunkt der ersten Aufsichtsratssitzung standen die Informationen zum von IMMAC beabsichtigten Markteintritt in Irland sowie die Planungen zur Gründung einer IMMAC Tochtergesellschaft in Irland.

Das Research-Team habe vor Ort in Irland intensiv recherchiert. Die Ergebnisse wurden tiefgehend und umfangreich sowohl in einer IMMAC Marktstudie als auch einer IMMAC Wettbewerbsanalyse des drei vollstationäre Pflegeeinrichtungen enthaltenen Beechfield-Portfolios zusammengefasst, welche dem Aufsichtsrat im Rahmen einer Präsentation eingehend erläutert wurden. Neben allgemeinen Kennzahlen zum Standort Irland befasste sich die IMMAC Marktstudie mit dem Fair Deal-System sowie dem Pflegemarkt, ebenso wurde die Makrolage Großraum Dublin betrachtet. Hervorgehoben wurde das Ergebnis der IMMAC Wettbewerbs-Analyse zum Beechfield-Portfolio, da es aufzeigte, dass alle drei Einrichtungen derzeit sehr gut im Markt agierten und sehr gut ausgelastet seien.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schiermann berichtete von weiteren Vorteilen der Transaktion, da sowohl Immobilie als auch



Betrieb erworben sowie sämtliche infrastrukturellen Erfahrungen gemacht würden.

Der Vorstand berichtete ausführlich zum Financial Report. Zum Bilanzentwurf wurde erläutert, dass das Eigenkapital der Hanseatischen um 200.000 € auf insgesamt 500.000 € erhöht wurde. Die GuV hatte im Vergleich zum Vorjahr eine ähnliche Verteilung auf die Ertrags- und Aufwandspositionen. Die Provisionserträge waren im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In Summe ergab sich ein im Vergleich zum Vorjahr höherer Jahresüberschuss von rd. 86.000 €. Ergänzend wurde die Struktur der GuV-Position Provisionserlöse erläutert.

Weitere Themen dieser Aufsichtsratssitzung bestanden in der strategischen Ausrichtung der HKA für 2017 sowie der Neuausrichtung des Gesamtkonzerns, die den Aufsichtsratsmitgliedern in Form einer aktuellen Unternehmenspräsentation ausgehändigt wurde. Auch wurden Planungsdetails zur Neuformierung des IMMAC-Aufsichtsrates wurden ebenfalls bekannt gegeben.

## **Mai 2017**

Anlässlich der feierlichen Eröffnung des neuen Bettenhauses der Ostseeklinik in Schönberg-Holm fand diese Aufsichtsratssitzung in den Räumlichkeiten der Ostseeklinik in 24217 Schönberg-Holm statt.

Wesentlicher Bestandteil dieser Sitzung war die Vorstellung des Korrektur-Exemplars des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2016 durch die TPW Todt & Partner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, jetzt Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, welches durch Frau WP Martina Herwig präsentiert wurde.

Nach einem Überblick der wirtschaftlichen Lage der Hanseatischen wurden die Prüfungsschwerpunkte sowie die Prüfungshandlungen und -feststellungen erläutert, nach denen in allen geprüften Bereichen keine Beanstandungen zu verzeichnen waren.

Informationen zu neuen regulatorischen Anforderungen wie die KAMaRisk, dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz, die PRIIP-Verordnung, das 2. FiMaNoG in Umsetzung der MIFID II sowie das Auslegungsschreiben der BaFin vom 3. Februar 2017 zu den Tätigkeiten einer KVG und der von ihr verwalteten AIF schlossen sich an.

Im Rahmen des Vorstandsberichts erhielt der Aufsichtsrat Informationen aus den Geschäftsbereichen des Portfolio- und des Risikomanagements.

Das Objektmanagement sowie das Asset-/Fondsmanagement solle personell jeweils um eine weitere Person ergänzt werden, des Weiteren sei die Position der Asset-/Fondsmanagement-leitung neu zu besetzen.

Der Vorstand berichtete ebenfalls über die Transaktionsplanung und erläuterte den AIF-Report. Zu aktuellen Platzierungsständen wurde mitgeteilt, dass der „IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds“ (Ostseeklinik Schönberg) am 22.02.2017 die Vertriebsfreigabe erhalten hat und seit dem 11.04.2017 voll platziert und eingezahlt war. Es folgten Informationen zu Vertriebsfreigaben sowie Platzierungsständen des „IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds“ (Seesen und Hardeggen) und der „IMMAC Sozialimmobilie Austria XVI Renditefonds“ (Kalsdorf).

## **Juni 2017**

Im Mittelpunkt dieser Bilanz-Aufsichtsratssitzung stand die Feststellung des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2016. Nach umfangreichen Erörterungen billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2016 und stellte den Jahresabschluss damit fest. Ferner nahm der Aufsichtsrat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und einen entsprechenden Beschluss für die Hauptversammlung gefasst. Ebenfalls einstimmig wurde vom Aufsichtsrat beschlossen, den Bericht über die Prüfung des Berichtes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das **Geschäftsjahr 2016** (Abhängigkeitsbericht) billigend zur Kenntnis zu nehmen und zu genehmigen.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die **im Geschäftsjahr 2016** amtierenden Mitglieder des Vorstands für diesen Zeitraum zu entlasten.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat einstimmig der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer und zum Prüfer des Abhängigkeitsberichtes für das Geschäftsjahr 2017 zu wählen.

Ferner wurde der Entwurf des Berichtes des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses 2017 für die Hauptversammlung von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft und nach Einarbeitung redaktioneller Änderungen genehmigt.

Der Vorstand berichtete zu aktuellen Platzierungsständen und zu Transaktionen, einschließlich des Drei-Objekt-Portfolios in Irland (Beechfield), dem Neubau in Kamenz und dem Erwerb von zwei Pflegezentren in Wuppertal und Wassenberg.

## **September 2017**

Im Rahmen des Vorstandsberichts wurde der Aufsichtsrat neben Informationen aus dem Portfolio- und dem Risikomanagement über personelle Veränderungen in der Hanseatischen in Kenntnis gesetzt. Das Objektmanagement sei durch zwei Neueinstellungen verstärkt worden, im Konzeptionsbereich solle ebenfalls eine weitere Stelle besetzt werden.

Auch stellte sich in dieser Sitzung die neue Leitung des Assetmanagements vor.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat des Weiteren, in Gespräche mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden über die etwaige Verlängerung der Vorstandsverträge eingetreten zu sein.

Zum Assetmanagement Rating Scope 2017/2018 teilte der Vorstand mit, dass das Assetmanagement erneut mit einem der höchsten Ratingergebnisse ausgezeichnet wurde.

Die Jahresabschlussprüfungen von 10 Fonds nach dem VermAnlG und 14 AIF seien zum 30.06.2017 finalisiert, die Bestätigungsvermerke erteilt und die Veröffentlichungen im Bundesanzeiger vorgenommen worden.

Die Fonds „IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds“ sowie „IMMAC Sozialimmobilie Austria XVI Renditefonds“, seien Ende Juli 2017 platziert worden.

Ebenfalls wurde der Risikoquartalsbericht QII/2017 vorgestellt, wobei der Vorstand die gestiegene Auslastung einzelner Pflegeheime hervorhob.

Weiteres Thema dieser Sitzung waren neue Regelungen seitens BaFin und Gesetzgeber, in Form eines Transparenzregisters als zentrale Stelle zur Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über wirtschaftlich Berechtigte.

#### **November 2017**

Im Mittelpunkt dieser Sitzung standen die notwendigen Implementierungsarbeiten Irland. Die für den Fonds IMMAC IRLAND I erforderlichen gesellschafts- und steuerrechtlichen Strukturen in Irland und Deutschland wurden derzeit in Zusammenarbeit mit IMMAC geschaffen und befanden sich in der Umsetzung.

Der Vorstand berichtete, dass der Schwerpunkt der DFV auf Hoteltransaktionen liege. Des Weiteren plane die DFV ab Januar 2018 den Markteintritt in den Immobilien- und Energiemarkt der USA. Der Partnerschaft mit einem etablierten Fondspartner zugrunde liegend befände sich der Spezial-AIF „DFV US Energy Private Energy“ in Konzeption.

#### **Dezember 2017**

Der Vorstand berichtete in dieser Sitzung über den Forecast zum Jahresabschluss per 31.12.2017. Ausführliche Erläuterungen zur Entwicklung der liquide verfügbaren Geldmittel der letzten 12 Monate sowie zu den erforderlichen Eigenmitteln der Hanseatischen, die sämtliche Anforderungen übererfüllten, schlossen sich an. Des Weiteren wurde ausführlich über den Lizenzweiterungsantrag berichtet.

Hinsichtlich der Expansion in Irland wurde mitgeteilt, dass das Kickoff zu Arbeitsabläufen, Prozessabläufen und der Strategie, wie entsprechende Workflows zu kreieren seien, unmittelbar nach dem Closing stattfinden würde. Die Rahmenprozesse seien überführt, auch die Verwahrestelle sei eingebunden. Es wurde davon ausgegangen, im Q I/2018 den Emissionsprospekt für Irland bei der BaFin einreichen zu können.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schiermann gibt bekannt, dass In Bezug auf die neue Assetklasse Infrastruktur USA auf Basis der Workflows kurzfristig Stellenbeschreibungen erstellt werden sollen, um möglichst viel Vorlauf bei der Auswahl weiterer Mitarbeiter für das Assetmanagement zu haben.

Regulatorisch falle der Spezial-AIF der DFV für Energieinfrastruktur in den USA unter die gleiche Beteiligungsklasse „Unternehmensbeteiligungen“ wie das Investment in Irland.

#### **4. Bericht aus dem Investitionsausschuss - Investitionsgenehmigungen**

Der Aufsichtsrat hat am 20. Juni 2014 einen Investitionsausschuss gewählt, der aus vier Mitgliedern besteht. Mitglieder des Investitionsausschusses sind:

Herr Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)

Frau Karin Klein (stellvertretende Vorsitzende)

Herr Marko Richling

Herr Oliver Warneboldt

Der Ausschuss hat die Aufgabe, jede initiale Investition, für von der Gesellschaft 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 drei Mitgliedern des Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2017 sind insgesamt sechs Genehmigungsvorlagen erstellt und dem Investitionsausschuss vorgelegt worden. Da die Investitionsvolumen der Projekte Wuppertal/Wassenberg und Beechfield Group mit drei Pflegeheimen (Irland) 20 Mio. € überschritten, wurden diese dem Gesamtaufichtsrat vorgelegt. Alle Projekte sind seitens des Investitionsausschusses bzw. dem Gesamtaufichtsrat genehmigt worden.

#### **5. Jahresabschluss 2017, Hauptversammlung**

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG zum 31. Dezember 2017 nebst Lagebericht, Anhang und Prüfbericht im Mai 2018 vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss und Lagebericht durch die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, erläutern lassen und geprüft. In seiner Sitzung vom heutigen Tage hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, den Jahresabschluss der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG für das Geschäftsjahr 2017 zu billigen, wodurch dieser festgestellt wurde. Ferner hat der Aufsichtsrat den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Aufsichtsrat liegt die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 22.06.2018 stattfindende Hauptversammlung vor. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von € 115.937,37 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Aktionären, in der Hauptversammlung den Mitgliedern des Vorstands Herrn Iggesen und Herrn Ruttman Entlastung zu erteilen.

#### **6. Abhängigkeitsbericht**

Der Vorstand der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht wurde durch Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Dem Aufsichtsrat wurde der Bericht über die Prüfung seitens des Wirtschaftsprüfers vorgelegt. Der Bericht endet mit dem Vermerk des Wirtschaftsprüfers zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen. Die Bestätigung der Wirtschaftsprüferin Frau Martina Hertwig und des Wirtschaftsprüfers Herrn Christian Rüdiger lautet wortgenau wie folgt:

**„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass**

**1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,**

**2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind, sowie**

**3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“**

**Hamburg, den 30. April 2018**

**Baker Tilly  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

***Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin***

***Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer***

Der Aufsichtsrat schließt sich den Prüfungsergebnissen der Wirtschaftsprüfer an.

#### **7. 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 2017 im März 2018 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es hat keine Beanstandungen gegeben. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates mündlich den Aufsichtsratsmitgliedern mitgeteilt.

#### **8. Danksagung**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2017.

Der Aufsichtsrat wird in 2018 sechs Regelsitzungen abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Mitgliedern des Vorstands zur Verfügung stehen und die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

**Hamburg, den 22.06.2018**

***Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates***

#### **Sonstiger Berichtsteil**

Der Jahresabschluss wurde am 22. Juni 2018 festgestellt.

Die Hauptversammlung vom 22. Juni 2018 hat dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt.

---