

# **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg**

(Datum der Veröffentlichung: 26. Juli 2019)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

### **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg**

Das Berichtsjahr 2018 stellt für die Gesellschaft das fünfte 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 Alleingesellschafterin Profunda Vermögen GmbH, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert Alleingesellschafterin 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 7.900 Anleger mit über 15.500 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. Zuvor hatte sie mit der Übernahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits vor Einführung des KAGB bestehende geschlossene Fonds (Altfonds) die Grundlage für langfristig zu erzielende Einnahmen geschaffen.

Mit den zwei exklusiven Geschäftspartnern, der IMMAC Holding Aktiengesellschaft ("IMMAC") und der DFV, 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 bediente mit acht im Berichtsjahr konzipierten AIF weiterhin alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten.

Die acht AIF teilten sich in (i) zwei voll platzierte, (ii) vier mit zum Teil geringem Restbestand platzierte AIF, (iii) einen AIF, der für die Genehmigung bei der BaFin eingereicht war und (iv) einen kurz vor Jahresende genehmigten AIF auf.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Jahr 2018 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) preisbereinigt um 1,8 % abermals und in einem Umfeld wirtschaftlichen Aufschwunges wieder stärker zugenommen.

Die Arbeitslosenquote bewegte sich mit 4,9 % im Dezember 2018 auf dem niedrigsten Niveau seit der Wiedervereinigung. Es gibt 1,4 % mehr Erwerbstätige gegenüber dem Vorjahr. Für 2019 wird weiter konstante Beschäftigung auf dem derzeitigen Niveau erwartet. Die Preissteigerungsrate stieg im Jahr 2018 um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Seitens des BMWi wird im laufenden Jahr 2019 eine erneute Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 % 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 vier Hotels sowie einem Investmentvermögen, das in zwei Beteiligungen im Energiemarkt investiert, fast ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt 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. Mit Blick auf weiter geplante Hotelinvestments wird in der Zukunft die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Hotelwirtschaft verstärkt an Bedeutung gewinnen.

#### 2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

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

Die Ratingagentur Scope hat die im Jahr 2018 emittierten geschlossenen Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden 32 Publikums-AIF und 59 Vermögensanlagen von der Bafin zum Vertrieb zugelassen.

Das geplante Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 56 % an - und liegt wieder über der Schwelle von einer Milliarde Euro. Bei den Vermögensanlagen vollzog sich die gegenteilige Entwicklung: Das zu platzierende Kapital sank um rund 29 % und liegt unter der Schwelle von einer Milliarde Euro. Im Markt für geschlossene Publikums-AIF stieg das prospektierte

Angebotsvolumen von EUR 0,7 Mrd. im Jahr 2017 auf EUR 1,1 Mrd. im Jahr 2018 und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2016.

Scope macht vor allem zwei Gründe aus, warum das Angebotsvolumen gestiegen ist: Erstens, unter den angebotenen 32 Publikums-AIF des Jahres 2018 befinden sich zwei sehr großvolumige Fonds, deren prospektiertes Eigenkapital zusammen EUR 420 Mio. beträgt und die damit bereits rund 38 % des gesamten prospektierten Eigenkapitals des Jahres 2018 darstellen.

Des Weiteren verzeichnet neben Immobilien die Assetklasse Private Equity einen deutlichen Anstieg der Emissionsaktivitäten. Im Jahr 2018 hat die BaFin sieben Angeboten aus dieser Assetklasse mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von rund EUR 163 Mio. die Vertriebszulassung erteilt. Zum Vergleich: Das Angebot des Jahres 2017 enthielt nur drei Private Equity-AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von rund EUR 99 Mio.

Verglichen mit dem Platzierungsergebnis von Sachwerten in geschlossenen Strukturen von ca. EUR 1,7 Mrd. im Jahr 2014, EUR 1,0 Mrd. in 2015, EUR 1,09 Mrd. in 2016 und EUR 0,7 Mrd. in 2017 beläuft sich der Zuwachs in 2018 von EUR 0,4 Mrd. auf 1,1 Mrd. EUR. Jedoch kommen die Zahlen 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 32 in 2018 (29 Stück in 2017) 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 liegen einerseits an den Marktmöglichkeiten, angemessen bepreiste Investments für attraktive Publikums-Produkte zu erwerben, sowie andererseits an der Zurückhaltung von Vertrieben, insbesondere bei Publikums-Ein-Objekt-Fonds, die nicht risikogemischt sind und somit erhöhte regulatorische Anforderungen auch für die Vertriebe aufweisen.

Scope betrachtet andere alternative Investmentformen, die um Kapital werben, als Hauptursache der zurückhaltenden Emissionszahlen. Ebenso werden die regulatorischen Dokumentations- und Beratungspflichten der Vertriebe als Hürden für eine Expansion angesehen.

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.

Für das laufende Jahr erwartet Scope eine moderate Zunahme der Emissionsaktivitäten und ein prospektiertes Emissionsvolumen für die Publikums-AIF von ebenfalls mehr als einer Milliarde Euro. Hinsichtlich der Assetklassen rechnet Scope für 2019 ähnlich wie im Jahr 2018 mit einer klaren Dominanz der Immobilienfonds und zwar nach wie vor mit deutlichem Fokus auf deutsche Immobilien.

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

Die Immobilien der seitens IMMAC initiierten Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland, Österreich und erstmals auch in Irland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie deutlich gestiegener Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Seine Marktstellung hat IMMAC 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.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Rehakliniken, den wesentlichen Investitionsmärkten der IMMAC, 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 betriebsorientierten, im Hinblick auf eine umfangreiche Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheits- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird u.a. die Regulierungsstufe Basel III tendenziell einschränkende Auswirkungen haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen können.

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

Zudem ist weiterhin ein in Europa grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegewirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen und österreichischen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen.

#### Pflegemarkt Deutschland

Im Dezember 2018 veröffentlichte das Statistische Bundesamt die "Pflegestatistik 2017", die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland hat von 2015 bis 2017 um 19,4 % auf 3,4 Mio. zugenommen. Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist jedoch auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und der Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass dieser Anstieg etwas relativiert wird, wenn man die Gruppe der Pflegebedürftigen ohne Pflegestufe mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz einbezieht. Bei einem solchen Vergleich läge der Anstieg insgesamt bei +12,3 %. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2017 weiter fort. Die 818.289 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 885.488 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2017 zu 92,4 % aus. Dies entspricht einer um 3,1 % höheren Auslastung als im Jahr 2015 und stellt den Spitzenwert seit Erscheinen der Pflegestatistik dar.

Dies zeigt deutlich, dass der Pflegemarkt in Deutschland nach wie vor wächst und dies zu einer weiterhin höheren Nachfrage von Pflegeplätzen führt.

#### Pflegemarkt Österreich

Der österreichische Pflegemarkt hat laut Daten von Statistik Austria aus 2018 im Jahr 2016 ein Marktvolumen von rund EUR 5,402 Mrd. erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege EUR 2,766 Mrd., für die häusliche Pflege EUR 2,594 Mrd. und für die Tagespflege EUR 0,042 Mrd. aufgewendet. Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit EUR 4,024 Mrd. zum Großteil durch staatliche Leistungen.

In Bezug auf die Entwicklung der Zahl der Pflegeheime ist ein positiver Trend zu beobachten. Wurden im Jahr 2011 in Österreich insgesamt 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben, waren es 2019 (Stand: Januar) laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 918 Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2018 zu Jahresbeginn 435.366 Personen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 um 46 % steigen, auf dann 635.484 Menschen. Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung geht entsprechend in einer aktuellen Prognoserechnung davon aus, dass im Jahr 2020 bereits 514.261 Menschen Bundespflegegeld beziehen und im Jahr 2030 mit 634.867 die Zahl der Bundespflegegeldbezieher um 38,9 % höher sein wird als noch 2016. Gleichzeitig wird ein Anstieg der staatlichen Aufwendungen für Geld- und Sachleistungen auf EUR 5,196 Mrd. in 2020 bzw. EUR 6,686 Mrd. in 2030 prognostiziert.

Der österreichische Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage, die es gilt durch öffentliche und private Institutionen zu bedienen.

#### Pflegemarkt Irland

Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Insgesamt hatten zuletzt im Dezember 2018 581 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebserlaubnis. Der Großteil der Einrichtungen entfällt hierbei auf private und gemeinnützige Anbieter. Die absolute Zahl der vollstationären Pflegeeinrichtungen bewegte sich in den vergangenen Jahren im Bereich zwischen 577 (2015) und 581 (2018) Einrichtungen. Alle registrierten Einrichtungen umfassten 31.300 registrierte vollstationäre Pflegeplätze. Das tatsächliche Angebot kann jedoch beispielsweise durch die geringere Belegung von registrierten Mehrbettzimmern niedriger ausfallen. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich ein Wachstum des Angebots vollstationärer Pflegeplätze von weniger als einem Prozent pro Jahr in der vergangenen Dekade.

Die Zahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren ist von 2002 bis 2018 um 54,5 % gestiegen. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe der vollstationären Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an. 2016 wurden laut dem Central Statistics Office 3,6 % der 65-Jährigen und älter in Irland vollstationär versorgt. Andere Marktteilnehmer geben sogar Quoten von bis zu 4,5 % an. Cushman & Wakefield ermittelte für das Jahr 2016 eine Auslastung der vollstationären Pflegeheime, die im Median bei 94 % lag.

Die Angebotsentwicklung seit 2009 zeigt ein Wachstum in der Anzahl der vollstationären Pflegeplätze von weniger als einem Prozent pro Jahr. In der Fortschreibung dieses Trends wird deutlich, dass der irische Pflegemarkt aufgrund der demographischen Entwicklung in der Zukunft ein stärkeres Wachstum als in den vergangenen sieben Jahren benötigt. Bisher lässt sich nicht absehen, dass der öffentliche Sektor signifikant zur Deckung dieses Bedarfs beiträgt, da die geplanten Investitionsmittel für die Jahre 2016 bis 2021 vornehmlich zur Instandhaltung der Bestandseinrichtungen vorgesehen sind. Somit kann für private Betreiber ein Wachstumsmarkt entstehen, der sich aus einer demographisch begründeten, signifikant steigenden Nachfrage speist.

Die Betrachtung von Angebot und Nachfrage auf dem Pflegemarkt in Bezug auf die demografische Bevölkerungsentwicklung und die zur Verfügung stehenden vollstationären Pflegeplätze zeigt die wachsende Bedeutung des Pflegesektors in Irland auf.

#### 2.3. Entwicklung der Hotelwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell

Die Immobilien der in Zusammenarbeit mit der DFV initiierten Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen u.a. Hotels. Auch der Wettbewerb bei der Akquisition von Hotelimmobilien für Neugeschäftstransaktionen ist ebenso aufgrund hoher Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie deutlich gestiegener Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Ihre Marktstellung im Hotelbereich konnte die DFV dennoch seit 2017 kontinuierlich ausbauen.

In Deutschland ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das achte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2017 die Zahl der Ankünfte um 3,8 % auf 178,2 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von über 56 %. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2016 um 2,7 % auf mittlerweile 459,5 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 32 %.

Im Jahr 2017 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 50.718 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,61 Mio. Betten. Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2017 einen Marktanteil von rund 63,2 % in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2017 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund 8,2 %. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 32.031 Betriebe im Jahr 2017 zurück. Parallel zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2017 ein Wachstum von rund 3,9 %. Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Mit zunehmender Professionalisierung des Marktes verzeichnet die Performance des deutschen Hotelmarktes ein stetiges Wachstum. Die durchschnittliche tägliche Zimmerrate (ADR/ARR) ist von EUR 73 im Jahr 2009 auf EUR 95 im Jahr 2017 gestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von mehr als 30 %. Auch der durchschnittliche Netto-Logiserlös pro verfügbare Zimmer (RevPAR) ist von 2009 bis 2017 überdurchschnittlich stark um rund 55 % auf mittlerweile EUR 68 gestiegen. Dabei zeigt sich, dass überproportionale Wertsteigerungen insbesondere auf Betriebe im Economy- und Midscale Segment entfallen.

Die gute Hotelperformance zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2016 um rund 56 % deutlich gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2016 rund 81 % des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.

Die gute konjunkturelle Lage im Inland, der sehr gute Ruf, den Deutschland international als Destination genießt, und der anhaltende Kapazitätsausbau lassen ein weiteres Wachstum der Hotelmärkte erwarten.

#### 2.4. Entwicklung der Infrastrukturprojekte und Bezug zum Geschäftsmodell

Im Jahr 2018 hat die DFV in Zusammenarbeit mit der Hanseatischen eine neue Produktlinie, die DFV Infrastruktur Fonds, aufgelegt. Die DFV Infrastruktur Fonds beteiligen sich an Private Equity Fonds, die ihrerseits in US Beteiligungen im Bereich Energie & Infrastruktur investieren.

Seit dem Jahr 1980 hat der weltweite Primärenergieverbrauch ein Wachstum von rund 91 % verzeichnet. Im Jahr 2015 setzte sich dieser zu mehr als 85 % aus fossilen Brennstoffen zusammen. Öl war mit einem Drittel der verbrauchten Primärenergie der Hauptenergielieferant, gefolgt von Kohle und Gas. Die verschiedenen erneuerbaren Energien summierten sich auf zehn Prozent des weltweiten Konsums. Kernenergie nahm mit fünf Prozent des weltweiten Primärenergieverbrauchs den geringsten Anteil ein.

Der globale Energiebedarf wird nach Prognosen der IEA und EIA bis 2035/2040 um circa 30 % steigen. Auch wenn erneuerbare Energien einen wesentlichen Anteil an der zusätzlich benötigten Energie liefern, werden die fossilen Energieträger bis mindestens 2040 eine maßgebliche Rolle spielen. Dabei werden Öl und Gas die beiden führenden Energielieferanten sein.

In den USA stieg in den vergangenen zehn Jahren die Produktion von Gas und Öl, bedingt durch einen hohen Ölpreis und neue Fördertechniken, signifikant. Mit dem weiteren technologischen Fortschritt steigen zudem die Möglichkeiten, um neue Fördergebiete zu identifizieren und zu erschließen. Die Erschließung neuer Fördergebiete wiederum erfordert je nach Abbaumethode einen hohen Kapitaleinsatz, sodass auch in Zukunft auf dem US-amerikanischen Energiemarkt ein hoher Investitionsbedarf vorherrschen wird. Schätzungen der IEA gehen für den Zeitraum von 2014 bis 2035 von rund 22,5 Billionen US-Dollar an benötigten globalen Investitionen für die Öl- und Gasindustrie aus.

Vor diesem Hintergrund sieht die Hanseatische die Grundlagen für eine erfolgreiche Fondsperformance der DFV Infrastruktur Fonds gegeben.

### 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

#### 3.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 verlief im Neugeschäft wie geplant zweigeteilt.

Im ersten Halbjahr lag der Fokus auf der Konzeption der zum Ende des Vorjahres durch den Publikums-Portfolio-AIF "IMMAC Irland I Fonds" erworbenen irischen Beteiligung, die ihrerseits drei irische Betriebsgesellschaften mit jeweils einem Pflegeheim in Dublin hält, sowie der Entwicklung der neuen Produktlinie der DFV Infrastruktur Fonds mit ihren Beteiligungen an Private Equity Fonds, die ihrerseits in US Beteiligungen im Bereich Energie & Infrastruktur investieren.

Darüber hinaus konnte im ersten Halbjahr ein Spezial-AIF mit einem Pflegeheim in Deutschland erfolgreich konzipiert und mit der IMMAC platziert werden.

Im zweiten Halbjahr begann die Platzierung des Publikums-Portfolio-AIF "IMMAC Irland I Fonds" sowie des Spezial-AIF "DFV Infrastruktur I US Energie Fonds" der neuen Produktlinie DFV Infrastruktur Fonds. Der IMMAC Irland I Fonds konnte in 2018 zu 99 % nahezu vollständig platziert werden, der DFV Infrastruktur I US Energie Fonds zu 15 %.

Zudem wurden im zweiten Halbjahr mit zwei Publikums- und einem Spezial-AIF mit der DFV zwei Hotels und ein Hotelportfolio mit drei Hotels in Deutschland als AIF erfolgreich konzipiert. Der Vertrieb eines Publikums AIFs mit einem Hotel begann im vierten Quartal in 2018. Zum Bilanzstichtag konnten hier 10,53 % platziert werden.

Parallel zu den vorgenannten Entwicklungen wurden zwei weitere Spezial-AIF, jeweils investiert in ein Pflegeheim in Deutschland konzipiert, genehmigt und bis auf einen Restbetrag von EUR 0,2 Mio. noch im Berichtsjahr platziert. Der Restbestand wurde bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig platziert.

Trotz der unter Buchstabe B Ziffer 2.1. (Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen) genannten Unwägbarkeiten hat die Hanseatische zusammen mit der IMMAC bzw. DFV im Jahr 2018 somit fünf neue geschlossene Investmentvermögen als Spezial AIF sowie zwei als Publikums-AIF und einen Publikums-Portfolio-AIF konzipiert.

Das Investitionsvolumen der acht emittierten bzw. zu emittierenden oder kurz vor Vertriebsgenehmigung stehenden Investmentvermögen beträgt zusammen EUR 157,01 Mio., das

Eigenkapital gerundet EUR 88,02 Mio., jeweils zuzüglich Ausgabeaufschlag (Agio). Im Berichtsjahr wurden hinsichtlich des vorgenannten Eigenkapitals EUR 31,54 Mio. platziert.

Für das Jahr 2019 ist ein Investitionsvolumen für neue AIF in Höhe von ca. EUR 265 Mio. sowohl für Direktinvestments in Deutschland, Österreich, Irland sowie in Spanien, als neuer Markt, abgestimmt worden.

Darüber hinaus legt die Hanseatische zusammen mit der IMMAC den Fokus auch auf die Entwicklung strategischer Partnerschaften, um das Langfristziel einer Allokation der Eigenkapitalquellen, insbesondere durch die Akquisition institutioneller Anleger, zu erreichen.

Zusammenfassend wurden im Jahr 2018 von der Hanseatischen insgesamt acht geschlossene Investmentvermögen konzipiert oder emittiert. Es wurden zwei der acht vorgenannten AIF im Berichtsjahr gemäß folgender Übersicht durch den Vertriebspartner IMMAC voll platziert und eingezahlt.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Objekte (Anzahl)	Investition exkl.	Eigenkapital exkl.	davon platziert
				Agio (Mio. EUR)	Agio (Mio. EUR)	
92. Renditefonds	Spezial-AIF	Brockel	1	5,40	2,50	2,50
94. Renditefonds	Spezial-AIF	Ellrich	1	6,57	2,77	2,77
99. Renditefonds	Spezial-AIF	Ahlhorn	1	4,84	2,10	1,90
Irland I Renditefonds	Publikums- Portfolio AIF	Dublin	1	36,67	20,92	20,72
DFV Hotel Oberursel	Publikums-AIF	Oberursel	1	26,48	13,48	1,42
DFV Hotelinvest 6	Publikums-AIF	Friedrichroda/Wies- baden/Hannover	3	54,93	27,93	0,00
DFV Hotel Bad Soden	Spezial-AIF	Bad Soden	1	7,27	3,47	0,00
DFV Infrastruktur I Energie	Spezial-AIF	USA	1	14,85	14,85	2,23
Summe			10	157,01	88,02	31,54

#### Verkauf von Fondsobjekten und Liquidation von Bestandsfonds

Insgesamt wurden fünf Investitionsobjekte nach Ablauf der ursprünglich konzipierten Laufzeit der jeweiligen Fonds mit Beschluss der Gesellschafter veräußert. Die Kaufpreise wurden in voller Höhe geleistet. Mit der Liquidation der entsprechenden Altfonds wird im Geschäftsjahr 2019 begonnen. Darüber hinaus wurden drei Objekte im Rahmen des Verkaufs von Gesellschaftsanteilen an der Fondsgesellschaft (sog. share deal) veräußert; die Kaufpreiszahlung wurde im Wesentlichen in 2018 geleistet sowie eine Restzahlung in 2019.

Zum Bilanzstichtag befinden sich aus dem verwalteten Bestand von 127 Objekten (inkl. Beteiligungen) bei einem Objekt Verkaufsaktivitäten.

#### 3.1.1 Personal - Vergütungsrichtlinie

Das Team der Hanseatischen veränderte sich im Bereich Portfoliomanagement im Rahmen normaler Fluktuation sowie personeller Veränderungen innerhalb des Konzerns nur leicht. Im Bereich Risikomanagement wurde im vierten Quartal 2018 ein zusätzlicher Mitarbeiter eingestellt.

Es besteht zum Bilanzstichtag aus insgesamt 25 Mitarbeitern, davon 2 Aushilfen. Das stellt gegenüber 2017 (22 Mitarbeiter) eine geringe Zunahme dar. Mitte des Jahres erfolgte ein Wechsel im Vorstand: Die bisherige Leitung Asset Management übernahm den Geschäftsbereich Portfoliomanagement. Die Leitung Asset Management wurde entsprechend neu besetzt.

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 2018 hinsichtlich der berechtigten Mitarbeiter nicht verändert. 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

unter anderem 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. Im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen an die Auszahlungsvoraussetzungen für die variable Vergütung, wonach Teile der variablen Vergütung zu späteren Zeitpunkten bei Vorliegen von Fälligkeitsvoraussetzungen geleistet werden.

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

### 3.1.2 Verwaltetes Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio der Hanseatischen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ein ursprüngliches Investitionsvolumen von rund EUR 1,42 Mrd. bei 86 Investmentvermögen mit 127 Objekten. Es umfasst dabei 28 AIF (mit einem Investitionsvolumen von EUR 460,7 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 55 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. Mit Ausnahme des IMMAC Irland I Fonds und des DFV Infrastrukturfonds sind die AIF ebenfalls in Pflegeheime, Kliniken und Hotels in Deutschland und Österreich investiert. Der Anteil des Investitionsvolumens in Österreich beträgt zum Bilanzstichtag EUR 325,5 Mio., somit ca. 23 %.

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches	ursprüngliches	Anzahl Fonds / Objekte / Beteiligungen
	Investitionsvolumen in EUR	Eigenkapital in EUR	
AIF (die Hanseatische)	460.702.162	239.292.162	28 / 36 / 3
davon Publikums-AIF	282.380.000	148.420.000	12 / 21 / 1
davon Spezial-AIF	178.322.162	90.872.162	16 / 15 / 2
Altfonds (IMMAC)	916.864.333	388.111.022	55 / 88
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	1.418.147.143	644.757.964	86 / 127 <sup>a</sup> / 3

<sup>a</sup> hiervon werden 3 Objekte über eine Beteiligung, die zusätzlich unter Beteiligungen in dieser Spalte mitgezählt wird, gehalten.

Das USD Vermögen wurde zum Wechselkurs 31.12.2018 umgerechnet. Angaben zu den seit Bestehen der Unternehmensgruppe aufgelegten und verwalteten bzw. veräußerten Investmentvermögen bzw. aller institutioneller Altfonds befinden sich in der nachstehenden Tabelle:

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches	ursprüngliches	Anzahl Fonds / Objekte
	Investitionsvolumen in EUR	Eigenkapital in EUR	
Summe der durch die Hanseatische veräußerten Objekte aus verwalteten Investmentvermögen (einschließlich institutioneller IMMAC Altfonds)	185.587.135	67.400.908	16 / 28
Summen Investmentvermögen (bestehende und ehemalige Verwaltung)	1.596.464.278	708.688.872	101 / 151 / 3

### 3.1.3 Besonderheiten im verwalteten Bestand geschlossener Investmentvermögen

#### Brandschutzanforderungen

Als wirtschaftliche Herausforderung erweisen sich weiterhin regional / kommunal unterschiedliche behördliche Anforderungen an den Brandschutz 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 nachhaltig und wirtschaftlich angemessenes Konzept münden zu lassen.

#### Personalausstattung

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

### 3.1.4 Performancebericht - Externe Ratings

Der Performancebericht wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Berichtsjahr 2017 zum vierten Mal für alle verwalteten IMMAC und DFV Fonds verantwortlich von der Hanseatischen erstellt und im Oktober 2018 auf ihrer Internetseite veröffentlicht.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung und unabhängig vom Performancebericht hatte sich die Hanseatische 2013 entschlossen, das Assetmanagement von der externen Ratingagentur Scope Ratings GmbH prüfen und bewerten zu lassen. Dabei wurde der Hanseatischen von Anfang an eine sehr gute Qualität des Asset Managements bestätigt. In 2018 erhielt die Hanseatische wie auch im Vorjahr die Note "AA".

### 3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) - schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 99,4 knapp unterhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2017 (TEUR 115,9) ab sowie unterhalb der Planung gemäß Lagebericht 2017 (TEUR 200). Unter Berücksichtigung eines in 2017 erhaltenen Ertragszuschusses stellt sich das Jahresergebnis verbessert gegenüber dem Vorjahr dar. Die Unterschreitung der Planzahlen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass für einen bereits konzipierten Fonds zum Stichtag noch keine Vertriebsgenehmigung vorlag und demnach die Erträge erst im Folgejahr abgerechnet werden können.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) liegt bei TEUR 150,1 (Vorjahr TEUR 117,2).

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen stieg im Jahr 2018 leicht auf TEUR 7.610 (Vorjahr TEUR 7.426), davon gingen im Rahmen von Auslagerungsverträgen TEUR 4.463 (Vorjahr TEUR 4.429) direkt an die leistenden Unternehmen, so dass für die Hanseatische gegenüber dem Vorjahr ein höherer positiver Saldo von TEUR 3.147 (Vorjahr TEUR 2.998) verblieb.

Die Erlöse ergeben sich dabei mit TEUR 1.191 überwiegend aus den in 2013/2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen (Vorjahr: TEUR 1.247) sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von TEUR 419 (Vorjahr: TEUR 659) und den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von TEUR 872 (Vorjahr: TEUR 707), dies entspricht 73 % der Erlöse aus den Altfonds. Gegenüber dem Vorjahr (57 %) konnte der Anteil zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von TEUR 1.899 (Vorjahr TEUR 1.799) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt TEUR 587 (Vorjahr TEUR 716) zusammen.

Im Bereich der Personalkosten ergaben sich für das Jahr 2018 nach Neueinstellungen einschließlich der Neubesetzung einer Vorstandsposition ca. TEUR 100 erhöhte Aufwendungen. Neueinstellungen erfolgten insbesondere auch im Zusammenhang mit der personellen Umsetzung der Erschließung neuer Auslandsmärkte (Irland und USA).

Die Ertragslage des fünften vollen Geschäftsjahres nach offizieller Aufnahme des Geschäftsbetriebes hat sich weiter positiv entwickelt.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2018 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen, nach einer Kapitalerhöhung im Oktober 2018, TEUR 1.000 (Ende 2017 TEUR 500). Die Bilanzsumme liegt bei TEUR 6.090 (in 2017 TEUR 4.322). Das haftende Eigenkapital beträgt Ende 2018 TEUR 1.481 (2017 TEUR 1.202). Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt 24,3 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr (27,8%) stabil.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt am Bilanzstichtag bei TEUR 6.090 (2017 TEUR 4.322). Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen - wie auch im Vorjahr - kurzfristige Forderungen in entsprechender Höhe gegenüber. Langfristige Verbindlichkeiten gab es weiterhin nicht.

Die Hanseatische weist zum Bilanzstichtag Fremdwährungsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 520 (TUSD 595) sowie Forderungen in Höhe von TEUR 742 (TUSD 850) gegenüber verbundenen Unternehmen aus; diese entstanden im Zusammenhang mit einem zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig platzierten USD-Fonds.

Die Eigenkapitalausstattung und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind damit komfortabel.

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit ausreichend gesichert.

Die gesetzlich geforderte Höhe der nach § 25 KAGB notwendigen Eigenmittel wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend geprüft und deren Einhaltung überwacht. Im Berichtsjahr 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 1.275.

### **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.

Für die interne Steuerung dieser finanziellen Leistungsindikatoren erstellt die Hanseatische eine mit der IMMAC-Gruppe (inklusive DFV) abgestimmte Fonds- sowie Bauplanung des jeweiligen Folgegeschäftsjahres. Anhand der geplanten Zahlen können Abweichungen frühzeitig identifiziert werden, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können

Daneben stimmt sich die Hanseatische regelmäßig mit der 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 sowie auch der Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen gut kalkulierten Kostenblock kann das Ergebnis für das Jahr 2019 und die Folgejahre 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. 38 % der Anleger liegt, messbar wird. Die Qualität des Assetmanagements

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 Unternehmensgegenstandes seit ihrem Bestehen eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus dem Asset- und Objektmanagement aktuell verwalteter Investmentvermögen dienen weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden durch erfolgreiche Platzierung neuer geschlossener Investmentvermögen sowohl einmalige Konzeptionserträge als auch zusätzliche, laufende Erträge aus der Verwaltung der neu emittierten AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der Hanseatischen auch in Zukunft sukzessive weiter stärken.

Die Provisionserlöse in Höhe von TEUR 7.453 konnten gegenüber dem Vorjahr (TEUR 7.102) weiter gesteigert werden. Dies ist eine positive Entwicklung, da in 2017 die Umsätze um rd. 45 % und damit signifikant oberhalb der Werte der vorhergehenden Geschäftsjahre 2015/16 lagen. Insbesondere die Erträge aus laufender Fondsverwaltung, dem Kerngeschäft der Hanseatischen, konnten gegenüber den Vorjahren weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Überschuss von TEUR 99 ab; gegenüber dem um Sondereffekte bereinigten Ergebnis des Vorjahres bedeutet dies eine deutliche Steigerung von TEUR 133. Damit war der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr positiv.

## **C. Prognosebericht**

Hinsichtlich der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren wird eine leichte Steigerung erwartet: Die Hanseatische hat bereits mit der IMMAC für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 mit der aus Ende 2018 fortgesetzten Konzeption und Genehmigungsphase eines Spezial-AIF und zwei Publikums-AIF mit der DFV, investierend in Hotels in Deutschland, ein breites Produktangebot im Vertrieb.

Weiterhin befindet sich IMMAC in Gesprächen über den Ausbau des Geschäftes der bestehenden Auslandsmärkte Österreich und Irland sowie einer weiteren Auslandsexpansion nach Spanien. Auch hier werden nach entsprechender Platzierung Einmalerträge sowie zusätzliche, nachhaltig laufende Einnahmen für die Hanseatische erwartet.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich acht zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland sowie Hotels) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu EUR 90 Mio. in der Due Diligence Phase. Insoweit kann im Jahr 2019 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Damit wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, im Geschäftsjahr 2019 sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle und professionelle Kunden ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung gestellt werden können. Hieraus werden in der Folge für die Hanseatische laufende Erträge generiert.

Es ist nach Abstimmung mit der IMMAC und DFV im Rahmen der Geschäftsstrategie 2019 vorgesehen, insgesamt bis zu fünfzehn AIF zu emittieren. Dabei sind bis zu neun Publikums-AIF und bis zu sechs Spezial-AIF mit Investitionen im In- und Ausland zu konzipieren. Investiert werden sollen dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft und Hotels.

Somit wird auch 2019 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf eine Spanne von insgesamt ca. EUR 140 bis 160 Mio.

Die Hanseatische plant für 2019 Provisionsergebnis von ca. EUR 3,7 Mio. - nach Berücksichtigung von Erlösen, die an Auslagerungsunternehmen weitergegeben werden. Damit ergibt sich ein geplantes Jahresergebnis von TEUR 200 - TEUR 260.

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

### **1. Geschäftsbereich Risikomanagement**

Der Geschäftsbereich Risikomanagement bildet neben dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement einen der beiden organisatorischen Hauptbereiche der Hanseatischen und erstreckt sich insbesondere auf das Risikocontrolling, Liquiditätsmanagement, Meldewesen, die Revision, Compliance sowie auf die Wahrnehmung der Funktion des Geldwäschebeauftragten.

Die Aufgaben des Bereichs wurden im Berichtsjahr durch eigene Mitarbeiter durchgeführt und eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus dem Bereich Portfoliomanagement war jederzeit gegeben. Der Geschäftsbereich Risikomanagement hat sich im Berichtsjahr um einen Mitarbeiter verstärkt.

#### **1.1 Risikocontrolling**

Die Hanseatische führt als externe KVG sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch. 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.

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), insbesondere Transaktionslimits, überschritten wurden oder werden. Im Fall von Überschreitungen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikocontrollings initiiert und überwacht.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilien- oder Beteiligungsfonds und wird in die Phasen (i) Transaktion (bestehend aus den Subphasen Due Diligence sowie Erwerb und Finanzierung), (ii) Konzeption und Vertrieb, (iii) Bewirtschaftung bzw. Beteiligungshaltezeit 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.

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

Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Einen Schwerpunkt des AIF-bezogenen Risikocontrollings bildet die Transaktionsphase, in der die Einkaufsparameter und Konditionen der Transaktion für die Zukunft fixiert werden und unter Risikogesichtspunkten zu bewerten und zu überwachen sind.

Hinsichtlich der Dauer, während der das AIF-bezogene Risikocontrolling seine Funktion ausübt, ist die Bewirtschaftungs- und Beteiligungshaltephase von besonderer Bedeutung, da diese Phase der Investmentvermögen in der Regel auf 15 Jahre angelegt ist.

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

Während des gesamten Geschäftsjahres verfügte die Hanseatische über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

## 1.2 Liquiditätsmanagement

Die Hanseatische hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken überwacht. Die AIF wurden, sofern die Investitionen Immobilien oder Beteiligungen mit operativ tätigen Betrieben in der Pflegewirtschaft betrafen, 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.

Bei Investitionen in Private Equity, bei denen keine regelmäßigen Einnahmen vorgesehen sind, wurde ein auf erwartete Zahlungsabrufe und -ströme basiertes Liquiditätsmanagementsystem eingeführt, das auch durch temporäre Fremdkapitalaufnahme und eine Schließungsgarantie die Liquidität sicherstellt.

Für die Überwachung der Einnahmen- und Ausgabenseite der Hanseatischen wurde ihre Liquiditätssituation auf wöchentlicher Basis analysiert, um bei negativen Entwicklungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Ferner wurden monatlich auf Grundlage von betriebswirtschaftlichen Auswertungen Finanzkennzahlen ermittelt, um die liquide Entwicklung der Hanseatischen kontinuierlich zu kontrollieren.

## 1.3 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.

#### 1.4 Compliance

Die Funktion der Compliance wird durch den Compliance Beauftragten wahrgenommen. Dieser sowie ein Mitarbeiter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement der Hanseatischen, der den Compliance Beauftragten bei seinen Prüfungshandlungen im Berichtsjahr unterstützt hat, überprüften 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. Einhaltung der Meldepflichten, Prüfung der Verkaufsunterlagen auf KAGB-Konformität und Beachtung der BaFin-Verlautbarungen), 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.

#### 1.5 Meldewesen

Das Meldewesen ist für die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zuständig. Im Berichtszeitraum wurden alle meldepflichtigen Vorgänge, insbesondere Änderungen in der Organisation der Hanseatischen, der BaFin angezeigt.

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 Regulierungsvorschriften, die gegenüber Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF Anwendung finden. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, was zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der Hanseatischen führen kann.

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 der Datenschutz-Grundverordnung in der Hanseatischen umgesetzt.

## 2.1.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflege- und Hotelbranche sowie von Infrastrukturfonds

Die von der Hanseatischen verwalteten Investmentvermögen, sowie indirekt auch die Hanseatische selbst, unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarkt-, und Hotelmarktentwicklung, Änderungen im Energiemarkt) als auch individuellen assetspezifischen Risiken (z.B. Auslastung der Immobilie, Förder- und Explorationsbedingungen im Energiemarkt), da die Investmentvermögen mittelbar oder unmittelbar in Spezialimmobilien oder Unternehmensbeteiligungen investieren.

### Pflegesektor

Bezüglich der Pflegeeinrichtungen (einschließlich Rehakliniken) wirkt sich risikomildernd der Umstand aus, dass deren Betrieb weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Pächtern und den Investmentvermögen 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 Begrenzung 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. 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.

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 der Hanseatischen bei ihrer Ankaufsprüfung für ihre Risikoeinschätzung zur Verfügung stehen.

### Hotelsektor

Der Hotelsektor ist saison- und konjunkturabhängig, die Pachtforderungen sind jedoch monatlich fällig. Neben umfassenden Marktanalysen und hoher Anforderungen an das Einzugsgebiet bei Hotelinvestments werden die Pachtansätze intern und extern plausibilisiert, um diese Marktrisiken einzupreisen.

### Private Equity

Da die Kapitalrückflüsse bei Private Equity ungewiss und von dem Erfolg der Zielfonds abhängig sind, steht die Diversifizierung im Fokus bei Investments in den Energiemarkt (Öl und Gas). Es wird seitens der Zielfonds in diverse Zielportfoliogesellschaften investiert und so eine Risikostreuung ermöglicht. Zudem werden bei der Investitionsentscheidung des von der Hanseatischen verwalteten AIF Mindestanforderungen an die bisher erzielte Rendite der Managementgesellschaft der Zielfonds gestellt.

## 2.1.3 Branchenrisiken

### Pflegesektor

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 kurzfristigen Zinslaufzeiten fortsetzte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. 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 2018 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 Geschäftsstrategie. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen Portfolio- und Risikomanagement sowie dem Aufsichtsrat der Hanseatischen festgelegt und mit den Auslagerungsunternehmen besprochen. Die abgestimmten Maximalwerte dürfen dabei nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden.

#### Hotelsektor

Wie bei anderen Spezialimmobilien und dem Immobiliensektor im Allgemeinen ist der Markt derzeit von hohen, niedrigzinsgetriebenen Transaktionsvolumina und Einkaufsfaktoren bestimmt. Die Hanseatische begegnet den daraus resultierenden Risiken mit Maximaleinkaufswerten und einer umfassenden Due Diligence zwecks Herbeiführung einer langfristig erfolgreichen Pächter-Verpächter-Beziehung.

#### Private Equity

Der Energiesektor (Öl und Gas) erfordert bezüglich der Zielportfoliogesellschaften ein hohes Maß an Erfahrung, weil schwerwiegende branchenspezifische Risiken, insbesondere Umweltrisiken, hieraus resultieren können. Die Hanseatische emittiert ausschließlich Fonds, deren Zielfonds durch Managementgesellschaften mit langjährig erfahrenem Management geführt werden.

#### 2.2 Abhängigkeitsrisiken / Partnerrisiken

Risiken für die Hanseatische können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pacht- und Betreiberverhältnisse 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 bzw. Betreiber und langfristig 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 unvorhergesehen Zahlungsverpflichtungen für die Hanseatische kommt.

Die Hanseatische trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten (i) auf Unternehmen der IMMAC-Gruppe (IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH 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 Investitionsgegenstände negativ entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der Hanseatischen beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

#### Regionale Diversifikation

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

#### Diversifikation in der Investitionsart und -branche

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

Eine weitere Diversifikation wird in Zusammenarbeit mit der DFV durch die Emission von Fonds mit Immobilieninvestitionen in Hotels und in Private Equity Energiefonds erreicht.

#### Neubau

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern sind bei neuen Transaktionen auch weiterhin Neubauten der IMMAC Sozialbau als Investitionsobjekte der AIF vorgesehen.

### 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

Verwaltungsentgelte aus den Bestandsfonds 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 bzw. anderer Vertragsparteien 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 Immobilien- oder Beteiligungserwerb 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 Pacht- als auch ggf. Zinszahlungen und 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 eingegangen war bzw. ist.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die Hanseatische durch kontinuierliche 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.

## 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, in Kooperation mit der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte in Spanien Teil der Wachstumsstrategie sein.

Die Kooperationen mit der IMMAC 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. 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 Erlaubnis Antrag 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 2018, u.a. mit regelmäßiger Konzeption und anschließender Platzierung neuer AIF, ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbstaufgelegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der Hanseatischen im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich operativ bewährt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich acht zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland sowie Hotels) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu EUR 90 Mio. in der Ankaufsprüfung. Insoweit kann im Jahr 2019 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle und

professionelle Kunden wird der Hanseatischen somit auch im Geschäftsjahr 2019 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stehen.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2019, frei von etwaigen Sonderfaktoren wie z.B. Umsätzen, die an die Auslagerungsunternehmen weitergegeben werden, von umsatzsteuerbereinigten Erlösen in Höhe von ca. EUR 3,7 Mio. und einem gesteigerten Jahresüberschuss in Höhe von mindestens TEUR 200 aus.

#### **E. Sonstige Angaben**

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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 2019**

***gez. Elisabeth Janssen, Mitglied des Vorstands***

***gez. Tim Ruttman, Mitglied des Vorstands***