



---

# HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (vormals: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG)

Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg

Unternehmensgegenstand der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (Hanseatische) ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente im Sinne des Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebs von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen. Das Berichtsjahr 2019 stellt für die Gesellschaft das sechste volle Geschäftsjahr nach Gründung und Regulierung des Marktes für geschlossene Investmentvermögen dar.

### A. Grundlagen

#### 1. Geschäftsmodell

Die Hanseatische wurde am 14. Juni 2013 von der Alleingesellschafterin Profunda Vermögen GmbH, Hamburg, in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet.

Die Profunda Vermögen GmbH, Hamburg, hat mit Wirkung zum 6. November 2019 die Aktien der Hanseatische an die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, veräußert.

Die Hanseatische hat ihren 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 8.000 Anleger mit über 16.500 Beteiligungen. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, Liquiditätsmanagement sowie das aufsichtsrechtliche Meldewesen. Ferner sind dort u.a. die Compliance, Revision und Bekämpfung der Geldwäsche angesiedelt.

#### 2. Ziele und Strategie

Die Hanseatische hat als 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 IMMAC- und DFV-Gesellschaften, mit denen die Hanseatische seit November 2019 als Schwestergesellschaft im Konzern der IMMAC Holding AG gesellschaftsrechtlich verbunden ist, hat sie ehemalige Emissionshäuser geschlossener Fonds und zudem langjährig erfahrene Immobilienspezialisten 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 vier 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.

### B. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen



Die Wirtschaft befindet sich seit etwa anderthalb Jahren im Abschwung. Seitdem ist die deutsche Konjunktur durch Schwankungen im Verlauf geschwächt. Ausschlaggebend hierfür war der globale Abschwung der Industriekonjunktur. Die globale Nachfrageschwäche nach Investitionsgütern belastet den Welthandel und damit die exportorientierte deutsche Industrie. Auch die Unsicherheiten durch den Brexit-Prozess und die Handelskonflikte trüben die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein. Trotz der derzeitigen Schwächephase befindet sich die deutsche Wirtschaft nicht in einer konjunkturellen Krise. Aber die heimische Industrie durchläuft nach Jahren der Hochkonjunktur im Wesentlichen einen Prozess der zyklischen Normalisierung, bei gegenwärtig immer noch in etwa normal ausgelasteten Kapazitäten. Die konsumnahen Dienstleistungen entwickeln sich demgegenüber weiterhin robust, sie profitieren von deutlichen Einkommenszuwächsen und fiskalischen Impulsen. Auch das Baugewerbe expandiert weiter.

Im Jahr 2019 hat sich die gedämpfte gesamtwirtschaftliche Entwicklung fortgesetzt. Im abgelaufenen Jahr 2019 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) preisbereinigt um 0,5 % in einem noch im Abschwung befindlichen wirtschaftlichen Umfeld zugenommen. Die Erholung setzt erst allmählich ein. Für das Jahr 2020 rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum von 1,0 %.

In Folge der konjunkturellen Schwäche ist auch der in den letzten Jahren kontinuierliche Rückgang der Arbeitslosigkeit weitgehend zum Erliegen gekommen. Die Arbeitslosenquote bewegte sich mit 5,0 % im Jahr 2019 aber dennoch auf einem niedrigen Niveau. Es gibt 0,8 % mehr Erwerbstätige gegenüber dem Vorjahr. Für 2020 wird weiter konstante Beschäftigung auf dem derzeitigen Niveau erwartet. Die Preissteigerungsrate stieg im Jahr 2019 um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2020 setzen sich gemäß BMWI die Wachstumskräfte allmählich wieder stärker durch. Der Welthandel wird im kommenden Jahr wieder etwas an Fahrt aufnehmen. Dies wird den deutschen Exporten und den damit eng zusammenhängenden Investitionen etwas Auftrieb verleihen. Zudem wird die Binnennachfrage weiterhin robust expandieren. Beschäftigung und Löhne steigen weiter an und mit ihnen die privaten Konsumausgaben. Hinzu kommen kräftige expansive Impulse aus der Umsetzung von Maßnahmen des Koalitionsvertrages, wie zum Beispiel Entlastungen bei der Einkommenssteuer und die Erhöhung des Kindergeldes. Schließlich sorgen günstige Kreditkonditionen und der hohe Bedarf für eine weiter florierende Bauwirtschaft.

Im Ergebnis geht die Bundesregierung für das Jahr 2020 von einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % aus.

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand mit Sozialimmobilien und Hotels betraut und verwaltete daneben zwei AIF mit der Assetklasse „Unternehmensbeteiligungen“. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt zum einen sowohl in der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen als auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft für die Unternehmensentwicklung Bedeutung haben. Bezüglich der Hotelinvestments ist die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Hotelwirtschaft von Bedeutung.

### 2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

Basierend auf den Ergebnissen eigener Markterhebungen der Ratingagentur Scope Analysis 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 2019 emittierten geschlossenen Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden 24 (2018: 32) Publikums-AIF und 24 (2018: 59) Vermögensanlagen von der Bafin zum Vertrieb zugelassen. Während Emissionsaktivitäten für erneuerbare Energien und Flugzeugfonds zum Erliegen kamen, erlebten Private Equity- und Fremdwährungsfonds ein Comeback.

Im vergangenen Jahr wurden zwar acht geschlossene Publikums-AIF weniger emittiert als 2018, das geplante Eigenkapitalvolumen lag jedoch um rund 100 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, stieg somit gegenüber dem Vorjahr um rund 12 %. Verantwortlich dafür sind vor allem vier Fonds mit einem Volumen von zum Teil deutlich über 100 Mio. Euro.

Wenig überraschend dominieren Immobilienfonds die Segmentaufteilung mit 15 der 24 emittierten Fonds (EK-Volumen zusammen 830 Mio. Euro). Dahinter folgen sechs Private Equity-Fonds mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von insgesamt rund 333 Mio. Euro. Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds wurden 2019 hingegen nicht emittiert. Auch erwähnenswert: 2019 wurden sechs Fremdwährungsfonds aufgelegt. Das ist die höchste Anzahl in einem Jahr seit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen dieser Produkte betrug umgerechnet 404 Mio. Euro und stellt damit 33 % des gesamten Neuangebots des Jahres 2019 dar.

Dem leicht gestiegenen Angebotsvolumen der Publikums-AIF steht ein reduziertes Angebot an Vermögensanlagen entgegen: Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) erstreckte sich im Jahr 2019 auf ebenfalls 24 Produkte (Vorjahr: 59). Das zu platzierende Kapital von 21 Produkten betrug rund 672 Mio. Euro. Das sind rund 13 % weniger als 2018.

Für das laufende Jahr erwartet Scope ein prospektiertes Emissionsvolumen für die Publikums-AIF von leicht unterhalb einer Milliarde Euro. „Alternative Assets, allen voran Immobilien, erfreuen sich im Umfeld weiterhin niedriger Zinsen und des dadurch verursachten Anlagedrucks stetig steigender Beliebtheit. Die dadurch hervorgerufene Konkurrenz unter Investoren treibt die Preise und führt zu sinkenden Renditen für Sachwerte. Dies wiederum erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiver Renditeerwartung.

Hinsichtlich der Assetklassen rechnet Scope ähnlich wie im Jahr 2019 mit einer Dominanz der Immobilienfonds und einem Anteil der Assetklasse Private Equity in etwa auf Höhe des Niveaus von 2019. Scope geht hinsichtlich der Immobilienfonds weiterhin von einem deutlichen Fokus auf Deutschland aus, da der Anteil von ausländischen Investments aller Voraussicht nach rückläufig sein dürfte.

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.

### 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 und Österreich. 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, Österreich als auch in Irland 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 Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten.

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.

Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2030 ca. 4,1 Mio. und bis 2050 rund 5,4 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus. Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 4,98 Mio. Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,25 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.

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

## Rehamarkt Deutschland

Die Gesundheitsausgaben für Rehabilitation beliefen sich nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2017 auf insgesamt € 9,731 Mrd. In einem insgesamt wachsenden deutschen Gesundheitsmarkt mit einem Volumen von € 375,562 Mrd. im Jahr 2017 ist der Rehabilitations- und Vorsorgemarkt mit einem Anteil von rund 2,6 % ein relativ kleiner Teilmarkt. Allerdings ist die Rehabilitation laut Bundesministerium für Gesundheit einer der wesentlichen Bereiche der gesundheitlichen Versorgung in Deutschland. Die Deutsche Rentenversicherung (DRV) sowie die Gesetzliche Krankenversicherung (GKV) sind mit einem Anteil von zusammen rund 70 % die bedeutendsten Reha-Träger.

Im Jahr 2017 verfügten die insgesamt 1.142 in Deutschland angesiedelten Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen über 164.266 Betten. Im Vergleich zum Vorjahr weist der Markt damit 957 Betten weniger auf. Die Zahl der Rehabilitationseinrichtungen hingegen hat sich im Vergleich zu 2016 ebenfalls (-7) reduziert. Parallel dazu gingen im Jahr 2017 die Fallzahlen mit rund 1,974 Millionen leicht zurück (2016: 1,984 Millionen). Auch die Pfl egetage verzeichneten einen leichten Rückgang von -122 Tagen. Trotz sinkender Bettenzahl und leicht zurück gehender Nachfrage stieg die Bettenauslastung seit 1996 auf einen Höchststand von 83,6 %.

Insgesamt befinden sich mit 53 % mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfallen 27 %, die übrigen 20 % werden Einrichtungen in öffentlicher Trägerschaft zugeschrieben. Im zeitlichen Verlauf betrachtet, ist vor allem ein Rückgang der privat geführten Rehabilitationseinrichtungen zu beobachten.

Langfristig ist von einem steigenden Rehabilitationsbedarf auszugehen. Dies begründet sich unter anderem aus der demographischen Entwicklung, der Anhebung des Rentenalters sowie dem Anstieg chronischer Erkrankungen. Auch eine deutliche Zunahme von Stresssymptomen bzw. chronisch psychosomatischen Krankheitsbildern wird zukünftig den Bedarf nach Rehabilitationsleistungen beeinflussen. Allein auf Basis der demographischen Entwicklung in Deutschland prognostiziert die Bank für Sozialwirtschaft in ihrem Marktreport Rehabilitation bis zum Jahr 2030 einen Anstieg der Fallzahlen auf 2,04 Mio. Fälle. Dies entspricht gegenüber 2016 einer Steigerung um 1,03 %. Allerdings sei laut der Bank für Sozialwirtschaft im betrachteten Zeitraum kein kontinuierlicher Zuwachs der Fälle zu beobachten: Es soll nach einer Steigerung der stationären Fallzahlen bis auf 2,05 Mio. im Jahr 2023 in den Jahren bis 2030 wieder zu einem Rückgang kommen. Die Bank für Sozialwirtschaft geht in ihrem Marktreport davon aus, dass aufgrund des noch bestehenden Überangebotes an Kapazitäten in Verbindung mit den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen damit zu rechnen ist, dass auch zukünftig die Konsolidierung des Marktes voranschreiten wird.

## Pflegemarkt Österreich

Der österreichische Pflegemarkt hat laut aktuellen Daten von Statistik Austria im Jahr 2017 ein Marktvolumen von rund € 5,663 Mrd. erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege € 2,943 Mrd., für die häusliche Pflege € 2,676 Mrd. und für die Tagespflege € 0,045 Mrd. aufgewendet. Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit € 4,069 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: November) laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 927 Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2019 zu Jahresbeginn 442.517 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 € 5,196 Mrd. in 2020 bzw. € 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.

## Rehamarkt Österreich

In Österreich kommen für den Fall der (medizinischen) Rehabilitation unterschiedliche Versicherungsträger auf. Entsprechend der Zuständigkeitsverteilung treten die Unfallversicherungsträger, die Pensionsversicherungsträger und die Krankenversicherungsträger als Kostenträger in der österreichischen Sozialversicherung auf. In Österreich bestehen insgesamt 21 Sozialversicherungsträger. Der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger fungiert dabei als Dachorganisation. Mit Jahresbeginn 2020 wird es im Zuge der Reform der Sozialversicherung nur noch fünf anstelle der 21 Sozialversicherungsträger geben – u.a. werden neun Gebietskrankenkassen zur Österreichischen Gesundheitskasse zusammengeführt.

Die österreichische Sozialversicherung beruht auf den Prinzipien der Pflichtversicherung, Solidarität sowie Selbstverwaltung und wird überwiegend durch Versicherungsbeiträge finanziert. Neben Leistungen, wie beispielsweise die stationäre und ambulante Versorgung in Krankenanstalten, haben die Versicherten in Österreich auch einen rechtlichen Anspruch auf Rehabilitationsmaßnahmen. In Österreich waren im Jahr 2018 rund 8,8 Millionen Menschen bzw. 99,9% der Bevölkerung krankenversichert, wodurch dieser Rechtsanspruch fast für die gesamte österreichische Bevölkerung besteht.

Gemäß dem Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger umfasst der österreichische Rehabilitationsmarkt im Jahr 2018 insgesamt 81 Rehabilitationszentren.

Die Anzahl der dokumentierten stationären Aufenthalte in Rehabilitationszentren ist nach den aktuellsten Daten aus dem Rehabilitationsplan 2016 zwischen 2003 und 2014 von 68.084 auf 133.440 gestiegen, was durch den Aufbau von neuen Einrichtungen bzw. durch den Ausbau bestehender Einrichtungen bedingt ist. Darüber hinaus hat sich die Aufenthaltsdauer von jährlich 1,65 Millionen Tagen im Jahr 2003 auf über 3,31 Millionen Tage im Jahr 2014 erhöht.

Der Rehabilitationsplan 2016 leitet für gesamt Österreich bis 2020 einen Bedarf an Rehabilitationsplätzen ab. Gründe für den steigenden Bedarf liegen auch hier in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die 65-Jährigen und Älteren werden stark zunehmen. Entsprechend kann hier von einer besonders hohen Nachfrage in Zukunft ausgegangen werden.

## Pflegemarkt Irland

Das Gesundheits- und Sozialsystem in Irland bietet den Bürgern unterschiedliche Formen der finanziellen Unterstützung für den Fall, dass der jeweilige Bürger selbst nicht in der Lage ist, für seinen Lebensunterhalt aufzukommen. Eine Pflegeversicherung, wie sie aus dem deutschen Kontext bekannt ist, existiert in Irland nicht. Im Jahr 2009 wurde von der irischen Regierung der sogenannte Nursing Homes Support Scheme eingeführt. Dieser regelt die finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Geldern für Personen, die sich in vollstationärer Langzeitpflege befinden und selbst nicht in der Lage sind, für die Pflegekosten aufzukommen.

Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Insgesamt hatten zuletzt im November 2019 insgesamt 582 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebserlaubnis. Die Zahl der angebotenen Betten belief sich dabei auf 31.695 im genannten Jahr. Der Großteil der Einrichtungen entfällt hierbei auf private und gemeinnützige Anbieter.

Irland hat im Vergleich zu anderen hochentwickelten Nationen eine deutlich jüngere Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2019 ist ein Drittel der Iren im Alter zwischen 0-24 Jahren. Die Altersgruppe von 25-64 Jahren umfasst rund 53 %. Der Bevölkerungsanteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt ca. 14 %. In Irland ist der demographische Wandel dementsprechend noch nicht so weit fortgeschritten wie in anderen europäischen Ländern. Dennoch lässt sich in den vergangenen Jahren ein konstanter Trend hinsichtlich einer alternden Bevölkerung feststellen. Die Zahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren ist von 2002 bis 2019 um knapp 60 % gestiegen. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe der vollstationären Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an. 2016 wurden laut CSO 3,6 % der 65-Jährigen und älter in Irland vollstationär versorgt. Cushman & Wakefield ermittelte für das Jahr 2016 eine Auslastung der vollstationären Pflegeheime, die im Median bei 94 % lag. Dies deckt sich auch mit den vor Ort gewonnen Erkenntnissen, die für eine sehr hohe Auslastung der Pflegeeinrichtungen sprechen.

Ausgehend von den Ergebnissen der im Jahr 2016 durchgeführten Zensuserhebung wurden in Irland Bevölkerungsprognosen für die kommenden Dekaden erstellt. Diese Prognosen zeigen ebenfalls den künftig fortschreitenden demographischen Wandel. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung, die 65 Jahre oder älter sind, wird demnach bis 2051 auf knapp 24 % steigen. Da Irland ein sowohl in der Vergangenheit nachgewiesenes als auch für die Zukunft vorausgesagtes absolutes Bevölkerungswachstum erfährt, führt der steigende Anteil bei gleichzeitiger absoluter Zunahme im Jahr 2051 zu insgesamt 1,6 Millionen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Dies entspricht einem Wert, der mehr als doppelt so hoch ist als im Jahr 2019. Auch für die Zukunft ist somit mit einer deutlich steigenden Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu rechnen.

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.

## 2.3. Entwicklung der Hotelwirtschaft und Bezug zum Geschäftsmodell

Die Immobilien der in Zusammenarbeit mit der DFV initiierten Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen 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.

## Hotelmarkt Deutschland

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den vierten Platz ein. Nur Spanien, Frankreich und Italien hatten im Jahr 2018 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen in der EU. Alle vier Länder zusammen konnten 2018 mehr als 50 % aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.



In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das neunte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2018 die Zahl der Ankünfte um 3,8 % auf 185,1 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von über 62 %. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2017 um 4 % auf mittlerweile 478 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 37 %. Auffällig ist, dass die durchschnittliche Verweildauer zwischen 2000 und 2018 abgenommen hat. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3,07 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2018 nur noch durchschnittlich 2,58 Übernachtungen. Nach den aktuellsten Monatserhebungen des Statistischen Bundesamtes lässt sich mindestens bis September 2019 nochmals ein steigender Trend der Übernachtungen ablesen.

Im Jahr 2018 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 50.685 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,7 Mio. Betten.

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2018 einen Marktanteil von rund 62,6 % in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2018 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -9 %. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 31.727 Betriebe im Jahr 2018 zurück. Parallel zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2018 ein Wachstum von rund 5,9 %. 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. Der durchschnittliche Netto-Logiserlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) ist von 2009 bis 2018 überdurchschnittlich stark um rund 59 % auf mittlerweile 70 Euro gestiegen. Dabei zeigt sich, dass überproportionale Wertsteigerungen insbesondere auf Betriebe im Economy- und Midscale Segment entfallen.

Die gute Hotelperformance, gemessen am RevPAR, zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2017 um rund 64 % deutlich gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2017 rund 78 % des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.

Die Digitalisierung setzt im Tourismus- und Hotelleriemarkt neue Maßstäbe sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite. Einerseits steigen die Erwartungen der Kunden, die mehr Auswahl und schnellere, reibungslosere Prozessabläufe fordern. Zudem werden mobil optimierte Homepages und angepasste Buchungsmöglichkeiten vermehrt als Standard vorausgesetzt. Die Konzentration auf wenige als Vertriebskanäle eingesetzte Online-Buchungsportale deutet auf eine hohe Abhängigkeit von externen Buchungsplattformen vor allem von Hotels aus dem Bereich der Individualhotellerie hin. Folgt man Prognosen und rechnet man mit einem weiter steigenden Anteil an Onlinebuchungen in dieser Branche, wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter verstärken. Daher gilt es für die Hotellerie, ihre Präsenz auf dem Onlinemarkt künftig weiter auszubauen.

## Hotelmarkt Österreich

Der Tourismus und die Freizeitwirtschaft Österreichs spielen in der österreichischen Volkswirtschaft eine bedeutende Rolle. Die erwirtschaftete direkte und indirekte Wertschöpfung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft lag 2018 nach dem Tourismussatellitenkonto (TSA) in Summe bei rund 59,2 Mrd. €, das sind 15,3 % des BIP (WIFO). Zusätzlich nimmt die Tourismus- und Freizeitwirtschaft Österreichs im internationalen Wettbewerb eine herausragende Stellung ein. Im Jahr 2018 wurden 44,85 Mio. Ankünfte (+4,1 %) und 149,82 Mio. Übernachtungen (+3,7 %) erzielt.

Die Inländerübernachtungen legten dabei um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr auf 39,39 Mio. zu. Bei den ausländischen Gästeübernachtungen konnte ein Zuwachs um 4,2 % auf 110,43 Mio. erzielt werden. Der wichtigste Herkunftsmarkt ist Deutschland und trug mit 56,29 Mio. Übernachtungen positiv zum Übernachtungsergebnis bei. Damit kommt knapp mehr als die Hälfte der ausländischen Gäste in Österreich aus dem Nachbarland Deutschland, gefolgt von den Niederlanden, der Schweiz und Liechtenstein.

Der Trend zur stärkeren Nachfrage in den Nebensaisons zeigt sich auch im Vergleich der vergangenen 20 Jahre deutlich: So lagen die Übernachtungen 2018 sowohl im Zeitraum Mai bis Juni als auch im Zeitraum September bis Oktober deutlich über dem Niveau von 1999. Analog dazu ging der Anteil der Monate Juli und August an den Sommersaison-Gesamtübernachtungen im gleichen Zeitraum von 52,9 % auf 49,7 % leicht zurück.

Mit einer Bettenauslastung von 35,6 % wurde in der Sommersaison 2018 die höchste Auslastung seit dem Jahr 1991 erreicht. Die Bettenauslastung in 5-/4-Stern-Betrieben lag im Winter 2017/2018 bei 50,7 % und im Sommer 2018 über dem Vorjahreswert bei 53,7 %.

## 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

### 3.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 lag zunächst der Fokus des Neugeschäfts auf die schon im Vorjahr begonnene Platzierung des Publikums-AIF DFV Hotel Oberursel und DFV Infrastruktur I Energie, des Weiteren auf die Platzierung des zum Ende des Vorjahres konzipierten Publikums-Portfolio-AIF DFV Hotelinvest 6 und Spezial-AIF DFV Bad Soden. Zum 31.12.2019 wurde bei diesen Fonds insgesamt EUR 49,22 Mio. platziert und eingezahlt.

Im zweiten Halbjahr konnten unter der Marke „DFV“ ein Publikums-AIF, DFV Hotels München, mit einem Hotel in Freising und einem Hotel in Oberding, und ein Spezial AIF, DFV Hotel Deggendorf, mit einem Hotel in Deggendorf erfolgreich konzipiert werden. Der Vertrieb des DFV Hotels München begann im Januar 2020. Der Vertrieb des DFV Hotel Deggendorf beginnt planungsgemäß im 3. Quartal 2020.

Darüber hinaus wurden zwei weitere Spezial-AIF, jeweils investiert in ein Pflegeheim in Deutschland konzipiert, genehmigt und vollständig platziert.

Im Berichtsjahr wurde das Eigenkapital des bestehenden AIFs IMMAC Austria XIV Renditefonds aufgrund eines Anbaus des Pflegeheims in Münster (Österreich) erhöht. Der Anbau soll Mitte 2020 fertiggestellt und das Kapital somit im Mai 2020 eingezahlt werden.

Trotz der unter Buchstabe B Ziffer 2.1. (Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen) genannten Unwägbarkeiten hat die Hanseatische zusammen mit der IMMAC und DFV im Jahr 2019 somit vier neue geschlossene Investmentvermögen, davon drei als Spezial AIF sowie einer als Publikums-AIF, konzipiert und eine Kapitalerhöhung bei einem bestehenden AIF durchgeführt.

Das Investitionsvolumen der emittierten bzw. zu emittierenden Investmentvermögen beträgt zusammen EUR 88,93 Mio., das Eigenkapital gerundet EUR 43,93 Mio., jeweils exkl. Ausgabeaufschlag (Agio). Im Berichtsjahr wurden hinsichtlich des vorgenannten Eigenkapitals EUR 12,56 Mio. platziert und eingezahlt. Aus den Überhängen 2018 wurde im Jahr 2019 EUR 49,22 Mio. platziert und eingezahlt, so dass insgesamt im Jahr 2019 EUR 61,78 Mio. platziert und eingezahlt wurde.

Zusammenfassend wurden im Jahr 2019 von der Hanseatischen insgesamt vier geschlossene Investmentvermögen konzipiert oder emittiert und bei einem bestehenden AIF eine Kapitalerhöhung aufgrund eines Anbaus durchführt. Es wurden zwei der vier vorgenannten AIF im Berichtsjahr gemäß nachfolgender Übersicht voll platziert und eingezahlt.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Objekte (Anzahl)	Investition exkl. Agio (Mio. EUR)	Eigenkapital exkl. Agio (Mio. EUR)	davon platziert und eingezahlt (Mio. EUR)
Überhang 2018						
99. Renditefonds	Spezial-AIF	Ahlhorn				0,20
DFV Hotel Oberursel	Publikums-AIF	Oberursel				12,06
DFV Hotelinvest 6	Publikums-Portfolio-AIF	Friedrichroda/Wiesbaden/Hannover				27,25
DFV Hotel Bad Soden	Spezial-AIF	Bad Soden				3,47
DFV Infrastruktur I Energie **)	Spezial-AIF	USA				6,24
Austria XIV Renditefonds *)	Publikums-AIF	Münster	1	11,86	5,92	0,00
97. Renditefonds	Spezial-AIF	Kisdorf	1	15,65	7,80	7,80
101. Renditefonds	Spezial-AIF	Nidda	1	9,19	4,48	4,48
DFV Hotels München	Publikums-AIF	Freising/Oberding	2	39,08	19,08	0,28
DFV Hotel Deggendorf	Spezial-AIF	Deggendorf	1	13,15	6,65	0,00
Summe			6	88,93	43,93	61,78

\*) Kapitalerhöhung aufgrund eines Anbaus

\*\*) USD Fonds Kurs 1 EUR/ 1,1234 USD

Verkauf von Fondsobjekten

Insgesamt wurden keine Investitionsobjekte im Jahr 2019 veräußert.

Zum Bilanzstichtag verwaltet die Hanseatische 90 Fonds mit 134 Objekten (inkl. Beteiligungen).

### 3.1.1 Personal – Vergütungsrichtlinie

Zum Bilanzstichtag sind 26 Mitarbeiter beschäftigt. Das stellt gegenüber dem 31.12.2018 (23 Mitarbeiter) eine geringe Zunahme dar. Mitte des Jahres erfolgte ein Wechsel im Vorstand. Ab dem 1. September 2019 ist Herr Tim Sauer neues Mitglied des Vorstands für den Geschäftsbereich Portfoliomanagement.

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 2019 hinsichtlich der berechtigten Mitarbeiter nicht verändert. Im Ergebnis haben sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch weitere Mitarbeiter in Führungspositionen 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 oder aber aus 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 Vorjahr erfolgten Anpassungen an die Auszahlungsvoraussetzungen für die variable Vergütung, wonach Teile der variablen Vergütung erst 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 1,54 Mrd. bei 90 Investmentvermögen mit 134 Objekten (einschließlich Beteiligungen). Es umfasst dabei 32 AIF (mit einem Investitionsvolumen von EUR 582,8 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 56 Altgesellschaften („Altfonds“). 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. Im Wesentlichen sind die AIF in Pflegeheime, Kliniken und Hotels in Deutschland und Österreich sowie Irland investiert.

<b>Art des verwalteten Investmentvermögens</b>	<b>ursprüngliches Investitionsvolumen in EUR</b>	<b>ursprüngliches Eigenkapital in EUR</b>	<b>Anzahl Fonds/Objekte / Beteiligungen</b>
AIF (die Hanseatische)	582.778.162	300.182.162	32 / 43 / 2
davon Publikums-AIF	379.570.000	196.990.000	14 / 26 / 0
davon Spezial-AIF	203.208.162	103.192.162	18 / 17 / 2
Altfonds (IMMAC und DFV)	939.832.033	398.451.022	56 / 89 / 0
davon nach dem VermAnlG	142.283.000	61.300.000	10 / 13 / 0
Sonstige Investmentgesellschaften	14.880.648	5.454.780	2 / 2 / 0
Summe aktuell verwaltetes Investmentvermögen	1.537.490.843	704.087.964	90 / 134 / 2
Altfonds - veräußertes Investmentvermögen	104.645.209	38.923.092	8 / 13 / 0
Summe insgesamt verwaltetes Investmentvermögen	1.642.136.052	743.011.056	98 / 147 / 2
US-Fonds: Ansatz Wechselkurs EUR/USD 1,145			

### 3.1.3 Performancebericht - Externe Ratings

Der Performancebericht wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr für das Berichtsjahr 2018 zum fünften Mal für alle verwalteten IMMAC und DFV-Fonds verantwortlich von der Hanseatischen erstellt und im November 2019 auf ihrer Internetseite veröffentlicht.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung und unabhängig vom Performancebericht hatte sich die Hanseatische in 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. Im Jahr 2019 erhielt die Hanseatische wie auch im Vorjahr die Note „AA“.

### 3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 – aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) – schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 97,9 knapp unterhalb des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2018 (TEUR 99,4) ab sowie unterhalb der Planung gemäß des Lageberichts 2018 (TEUR 200). Die Unterschreitung der Planzahlen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass eine für 2019 geplante Konzeption eines Portfolio AIFs nicht mehr im Berichtsjahr umgesetzt werden konnte.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) liegt bei TEUR 162,5 (Vorjahr TEUR 150,1).

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen- und aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen stieg im Jahr 2019 leicht auf TEUR 2.818 (Vorjahr: TEUR 2.729), davon gingen im Rahmen von Auslagerungsverträgen TEUR 3.411 (Vorjahr: TEUR 4.463) direkt an die leistenden Unternehmen, so dass für die Hanseatische gegenüber dem Vorjahr ein höherer positiver Saldo von TEUR 2.656 (Vorjahr TEUR 2.491) verblieb.

Die Provisionserlöse ergeben sich dabei mit TEUR 1.171 (Vorjahr: TEUR 1.191) überwiegend aus den in 2013/2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von TEUR 405 (Vorjahr: TEUR 419) und den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von TEUR 1.226 (Vorjahr: TEUR 872). Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Vergütung der AIFs zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von TEUR 2.006 (Vorjahr TEUR 1.899) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt TEUR 530 (Vorjahr TEUR 587) zusammen.

Die Erhöhung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Personalbestandes.

Die Ertragslage hat sich weiter konstant positiv entwickelt.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen TEUR 1.000. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.579 (2018 TEUR 1.418). Die Eigenkapitalquote verbessert sich um 9,8 % auf 34,1 % gegenüber dem Vorjahr (24,3%) aufgrund des positiven Ergebnisses und der im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Bilanzsumme (Berichtsjahr TEUR 4.637/Vorjahr TEUR 6.090).



Langfristig gebundenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gibt es nicht. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen – wie auch im Vorjahr – im Wesentlichen kurzfristige Forderungen in entsprechender Höhe gegenüber.

Die gesetzlich geforderte Höhe der nach § 25 KAGB notwendigen Eigenmittel wird 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 1.511. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit im Berichtsjahr ausreichend gesichert.

#### **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 bzw. DFV abgestimmte Fondsplanung 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 bzw. 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 2020 und die Folgejahre verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen 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. 77 % der Anleger im Jahr 2019 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.

Das Rohergebnis in Höhe von TEUR 2.737 konnte gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.654) weiter gesteigert werden. Dies ist eine positive Entwicklung, da das Rohergebnis seit 2014 um ca. 58 % gesteigert werden konnte. Insbesondere die Erträge aus laufender Fondsverwaltung, dem Kerngeschäft der Hanseatischen, konnten gegenüber den Vorjahren weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt ähnlich wie im Vorjahr mit einem Überschuss von TEUR 97 ab; gegenüber dem um Sondereffekte bereinigten Ergebnis des Vorjahres bedeutet dies eine deutliche Steigerung von TEUR 378 vor Steuern. Damit war der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr positiv.

#### **C. Prognosebericht**

Hinsichtlich der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren wird eine leichte Steigerung erwartet: Derzeit befinden sich zwei AIF mit einem Fondsvolumen von EUR 45,4 Mio. in der Platzierung. Ein weiterer Spezial AIF mit einem Fondsvolumen von EUR 13,2 Mio. ist durch die Bafin genehmigt und soll planmäßig im 3. Quartal 2020 platziert werden.

IMMAC hat im Jahr 2019 noch drei Immobilien mit einem Einkaufsvolumen von EUR 21,9 Mio., im März 2020 eine Pflegeimmobilie in Irland und eine Hotelimmobilie in Deutschland mit einem Einkaufsvolumen von insgesamt EUR 22,9 Mio. erworben, die im Jahr 2020 von der Hanseatischen konzipiert und vertrieben werden sollen.

Die IMMAC Sozialbau GmbH wird im Jahr 2020 ein Neubauprojekt mit einem Volumen von EUR 13,1 Mio. fertigstellen, welches als AIF von der Hanseatischen konzipiert und platziert werden soll.

Des Weiteren werden im Jahr 2020 in Österreich zwei Anbauten an bestehende Pflegeheime mit einem Investitionsvolumen von EUR 15,3 Mio. und ein Neubau mit einem Investitionsvolumen von EUR 12,0 Mio. fertiggestellt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich darüber hinaus vier zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care sowie Hotels im Inland und Ausland) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu EUR 54,7 Mio. in der Due Diligence Phase.

Somit greift die Hanseatische über die IMMAC und DFV auf eine gesicherte Pipeline, von bereits gekauften Immobilien und Neubauten von EUR 76,9 Mio. und eine Pipeline aus Projekten, die sich in der Due Diligence Phase befinden von EUR 54,7 Mio. zu.

Insoweit kann im Jahr 2020 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Damit wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, im Geschäftsjahr 2020 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 2020 vorgesehen, insgesamt bis zu zehn AIF zu emittieren. Dabei sind bis zu drei Publikums-AIF und bis zu sieben Spezial-AIF mit Investitionen im In- und Ausland zu konzipieren. Investiert werden sollen dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft und Hotels.

Somit wird auch 2020 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf eine Spanne von insgesamt ca. EUR 70 bis 75 Mio.





Die Hanseatische plant für 2020 ein Provisionsergebnis von ca. EUR 3,0 Mio. – nach Berücksichtigung von Erlösen, die an Auslagerungsunternehmen weitergegeben werden. Damit ergibt sich ein geplantes Jahresergebnis von ca. TEUR 130.

Die Umsetzung von institutionellen Investitionsvehikeln soll im Jahr 2020 umgesetzt werden. Für 2020 ist es geplant, für die Hanseatische eine Lizenzerweiterung für offene Spezial-AIFs zu erhalten, um dann im Jahr 2021 die ersten offenen Spezial-AIFs anbieten zu können.

## **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, das Liquiditätsmanagement, das aufsichtsrechtliche 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.

#### **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 KAVeOV) 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 angewandt.

Für die Überwachung der Einnahmen- und Ausgabenseite der Hanseatischen wurde ihre Liquiditätssituation auf zweiwöchentlicher 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 regelmäßige bzw. stichprobenartige Kontrollen im Rahmen interner Revisionsprüfungen unterstützt.



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 zwei Mitarbeiter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement der Hanseatischen, die den Compliance Beauftragten bei seinen Prüfungshandlungen im Berichtsjahr unterstützt haben, 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 Aufsichtsrechtliche Meldewesen

Das aufsichtsrechtliche 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.

Die Hanseatische hat 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 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 neue regulatorische Vorgaben für die Hanseatische eingeführt, insbesondere begann der Prozess zur Umsetzung der Anforderungen der „KAIT“ (Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT vom 01.10.2019), die unter anderem die Mindestanforderungen an die technisch-organisatorische Ausstattung von Kapitalverwaltungsgesellschaften konkretisiert, insbesondere zum Management der IT-Ressourcen und zum IT-Risikomanagement.

#### 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, gesetzliche Änderungen bei der Festlegung von Investitionskostenätzen, 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 Portfolioebene auf eine diversifizierte Pächterstruktur. Entsprechend hat sie sich interne Limits bei der Pächterzusammensetzung ihres verwalteten Fondsbestandes gesetzt und überprüft laufend deren Einhaltung.

#### Hotelsektor

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

## Covid-19 Pandemie

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 zeigten sich erhebliche Auswirkungen der Pandemie (Covid-19).

Ob und gegebenenfalls in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt, langfristig und nachhaltig auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig benannt werden.

### 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 2019 festgestellt werden und führte zu einer weiterhin 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 festgelegt, mit dem Aufsichtsrat der Hanseatischen abgestimmt 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 Maximal-einkaufswerten und einer umfassenden Due Diligence zwecks Herbeiführung einer langfristig erfolgreichen Pächter-Verpächter-Beziehung.

## Private Equity

Der Energiesektor (Öl und Gas) erfordert bezüglich der Zielpartfoliengesellschaften ein hohes Maß an Erfahrung, weil schwerwiegende branchenspezifische Risiken, insbesondere Umweltrisiken, hieraus resultieren können. Die Hanseatische emittierte im Berichtsjahr ausschließlich einen 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 einem Abhängigkeitsrisiko durch Überwachung von Risikolimits auf Portfolioebene in Bezug auf Pächter- und Betreiber- sowie auf Bankpartnerstrukturen vor.

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 für die Ankaufsprüfung und -vorbereitung von Investitionsobjekten 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.

Dauerhaft hat sie die laufende Buchhaltung der Hanseatischen und der AIF auf die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH und das Management und die Administration der IT auf die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

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 nicht planmäßig entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der Hanseatischen beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmal Erlöse 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 wachsenden länderübergreifenden Diversifizierung des Portfoliobestandes Investitionen in europäischen Ländern 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 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 für eine prognosekonforme Ertragslage der Hanseatischen von Bedeutung.

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.

Auch eine gute Performancebilanz des Fondsportfolios bleibt 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.

Aufgrund der hohen Anzahl von Fonds, die die Hanseatische verwaltet, sind ihre laufenden Erträge durch die hieraus entstandene (und mit wachsender Fondsanzahl weiterwachsende) Risikostreuung als nachhaltig gefestigt anzusehen, so dass dem Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte entgegengesteuert wird.



## 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.

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 weiter vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte 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 bzw. DFV 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 regelmäßigen Konzeption und anschließenden Platzierung neuer AIF, hat sich das Geschäftsmodell der HKA etabliert. 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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind zwei AIFs mit einem Fondsvolumen von EUR 45,4 Mio. im Vertrieb. Des Weiteren wurden drei Investitionsobjekte mit einem Volumen von EUR 21,9 Mio. schon erworben und werden derzeit zu AIFs konzipiert. Ebenso befinden sich vier zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care im Inland und Ausland sowie Hotels) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu EUR 54,7 Mio. in der Ankaufsprüfung und zwei Neubauten und zwei Anbauten mit einem Investitionsvolumen von EUR 39,4 Mio. werden in 2020 fertiggestellt und einsprechend zu AIFs konzipiert. Insoweit kann im Jahr 2020 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 2020 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stehen.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2020 von einem Provisionsergebnis in Höhe von ca. EUR 3,0 Mio. und einem gesteigerten Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 130 aus.

## E. Sonstige Angaben

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 2020

*Tim Sauer, Mitglied des Vorstands*

*Tim Ruttman, Mitglied des Vorstands*

## Bilanz

**AKTIVA**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	312.018,19	76.332,69
b) andere Forderungen an Kreditinstitute	1.199.000,00	1.199.000,00
2. Forderungen an Kunden	3.132.304,58	4.776.564,35
3. Sachanlagen	492,00	803,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	29.806,61	37.397,10
5. Rechnungsabgrenzungsposten	18.330,68	0,00
	4.691.952,06	6.090.097,14

**PASSIVA**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. Sonstige Verbindlichkeiten	2.952.231,55	4.418.489,06
2. Rückstellungen	160.603,50	190.376,70
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
b) Kapitalrücklage	50.000,00	50.000,00
cb) Gewinnrücklage		
gesetzliche Rücklage	9.864,37	4.970,09
d) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	519.252,64	426.261,29
	1.579.117,01	
	4.691.952,06	6.090.097,14

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019**

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Zinserträge		1.269,22		1.166,22
2. Zinsaufwendungen		-210,00	1.059,22	-705,56
3. Provisionserträge		6.329.646,78		7.452.496,59
4. Provisionsaufwendungen		-3.733.697,44		-4.880.699,12



	EUR	EUR	2019 EUR	2018 EUR
			2.595.949,34	
5. Sonstige betriebliche Erträge			222.294,71	157.639,65
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-1.707.587,96			-1.648.979,06
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-297.927,03			-250.207,33
		-2.005.514,99		
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-529.640,58		-587.014,66
			-2.535.155,57	
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-311,00	-414,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-121.293,08	-93.138,94
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			162.543,62	150.143,76
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-63.563,99	-49.639,91
11. Sonstige Steuern			-1.094,00	-1.102,00
12. Jahresüberschuss			97.885,63	99.401,85
13. Gewinnvortrag auf neue Rechnung			426.261,29	331.829,53
14. Einstellung in Gewinnrücklagen				
in die gesetzliche Rücklage			-4.894,28	-4.970,09
15. Bilanzgewinn			519.252,64	426.261,29

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg

#### 1. Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 KWG 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. In Fremdwährung lautende Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Bilanzstichtag mit dem Devisenkassamittelkurs zum 31.12.2019 bewertet.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen, jeweils vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen, bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. In Fremdwährung lautende Verbindlichkeiten wurden zum Bilanzstichtag mit dem Devisenkassamittelkurs zum 31.12.2019 bewertet.

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.

## 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:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	705	1.349
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	2.281	3.174
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	67	98
verbundene Unternehmen	58	137
sonstige	21	18
	3.132	4.776
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	487	414
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	2.630	4.362
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	15	0

In den Forderungen an Kunden sind Fremdwährungsforderungen in Höhe von USD 76.041,55 enthalten, die zum Stichtag mit EUR 61.622,00 bewertet wurden.





Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182	94
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.649	4.218
davon aus Lieferungen und Leistungen	(2.649)	(4.218)
Verbindlichkeiten aus Steuern	105	106
Sonstige Verbindlichkeiten	16	0
	2.952	4.418

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 1.000.000,00 ist in 1.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt.

Die Kapitalrücklage von EUR 50.000,00 wurde durch sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital dotiert.

Im Geschäftsjahr wurden 5 Prozent des Jahresüberschusses (EUR 4.894,28) in die gesetzliche Rücklage gemäß § 150 Abs. 2 AktG eingestellt.

Die IMMAC Holding Aktiengesellschaft, Hamburg, hat der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG gem. § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr 100% der Aktien gehören.

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr kam es zu Zinserträgen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften in Höhe von EUR 1.269,22 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 210,00 aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Konzeptionsleistung	405	419
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	3.214	4.344
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	116	128
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	1.226	872
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	197	119
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.171	1.191
Sonstige Provisionserträge	0	379
	6.329	7.452

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	<b>2019 TEUR</b>	<b>2018 TEUR</b>
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	-3.212	-4.335
Aufwendungen für ausgelagerte laufenden Verwaltungstätigkeiten	-196	-124
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-108	-195
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-136	-100
Sonstige Kosten für nicht reguliertefd. Verwaltungstätigkeiten	-82	-126
	-3.734	-4.880

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 222; Vorjahr TEUR 158) sind Erträge aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 22.718,43 enthalten (Vorjahr EUR 12.161,64).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 121; Vorjahr TEUR 93) sind Aufwendungen aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 24.056,50 enthalten (Vorjahr EUR 12.663,61).

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	<b>2019 TEUR</b>	<b>2018 TEUR</b>
Personalaufwand	-2.006	-1.899
Andere Verwaltungsaufwendungen	-531	-587

## 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 2019 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer (Vorjahr: 20) beschäftigt.

Mutterunternehmen

Mutterunternehmen ist seit dem 06. November 2019 die IMMAC Holding Aktiengesellschaft, Hamburg.

Vorstand

Herr Tim Ruttman, Jurist, Hamburg/Frau Elisabeth Janssen, Bankkauffrau, Hamburg (bis 31. August 2019)/Herr Tim Sauer, Kaufmann, Aumühle (ab 01. September 2019)

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 Investitionsvorhaben für von der Gesellschaft zu verwaltende Investmentvermögen prüft und genehmigt. Investitionsvorhaben, die EUR 20.000.000 übersteigen, werden anstelle des Investitionsausschusses vom Aufsichtsrat der Gesellschaft geprüft und genehmigt.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 46 (Vorjahr TEUR 47) erhalten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 89 (Vorjahr TEUR 114) schlüsselt sich für das Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

	<b>31.12.2019</b>
	<b>TEUR</b>
a) Prüfungsleistungen	30
b) sonstige Leistungen	59

## Bilanzgewinn und Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn zum 31.12.2019 ermittelt sich wie folgt.

	<b>EUR</b>
Gewinnvortrag 01.01.2019	426.261,29
+ Jahresüberschuss 2019	97.885,63
- Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-4.894,28
<b>Bilanzgewinn zum 31.12.2019</b>	<b>519.252,64</b>

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2019 von EUR 519.252,64 in voller Höhe als Gewinnvortrag in das neue Wirtschaftsjahr zu übernehmen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 zeigten sich erhebliche Auswirkungen der Pandemie (Covid-19).

Ob und gegebenenfalls in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt, langfristig und nachhaltig auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig benannt werden.

Diese Entwicklungen haben keinen rückwirkenden Einfluss auf den Abschluss 2019.

Hamburg, den 28. Februar 2020

*Tim Sauer, Mitglied des Vorstands*

*Tim Ruttman, Mitglied des Vorstands*



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### An die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg:

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
  - gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
  - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 27. März 2020

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

### der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

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

Der Aufsichtsrat der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG („Hanseatische“) hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei der Leitung der Hanseatischen ausführlich befragt und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle für die Hanseatische 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 nach Erläuterungen des Vorstands und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm vom Vorstand entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstands als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- sowie Personalentscheidungen. Auch das vom Vorstand vorgelegte Budget 2019 sowie die Festlegung der Geschäftsstrategie für 2019 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.

Ferner wurde dem Aufsichtsrat in jeder Sitzung die nach dem KAGB erforderliche Eigenmittelunterlegung für die HKA nachgewiesen und erläutert.

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 der Mitglieder des Vorstands für die Dauer ihrer Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2018 vorschlagen.

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

Im Berichtsjahr 2019 wurden sechs ordentliche Sitzungen und zwei außerordentliche Sitzungen abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen fanden am 26. Februar, am 29. März, am 10. Mai, am 21. Juni, am 20. September und am 22. November statt. Die außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen fanden am 10. Mai und am 21. August statt.

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

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 für den Geschäftsbereich Risikomanagement detailliert über Ad-Hoc und turnusmäßige Meldungen gegenüber der BaFin, die Eigenmittelausstattung der Hanseatischen sowie über das Risikocontrolling der Fonds und der Hanseatischen selbst.

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

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeiten in 2019 Bezüge von insgesamt TEUR 45,7 erhalten.

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

### **Februar 2019**

Im Mittelpunkt der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres am 21.02.2019 standen Erläuterungen zur Bilanz und GuV der Hanseatischen zum 31.12.2018. Das gezeichnete Kapital war im Vergleich zum Vorjahr durch eine Kapitalerhöhung um TEUR 500 auf TEUR 1.000 erhöht worden. Erläuterungen zum Financial-Report zum 31.01.2019 schlossen sich an. Ferner wurde über das aktuelle Modell zur Berechnung der Risikotragfähigkeit der Hanseatischen berichtet.

Es folgten Sachstandsinformationen aus dem Objektmanagement sowie der Zusammenarbeit mit einzelnen Betreibern. Informationen zu personellen Veränderungen im Portfoliomanagement, die sich auf das Assetmanagement bezogen, schlossen sich an.

Neben den einleitend beschriebenen Themen (Meldewesen, Eigenmittel und Risikocontrolling) erläuterte der Vorstand den Geschäftsbereich Risikomanagement insbesondere mit folgenden Punkten:

- Compliance
- Revision
- Meldewesen und informierte über die Berichte
- Compliancejahresbericht 2018
- Revisionsjahresbericht
- Geldwäschebericht nebst Gefährdungsanalyse
- Quartalsbericht IV/2018
- Jahresbericht über die Überwachung von Interessenkonfliktlinien
- Jahresbericht über die Überprüfung des Risikomanagementsystems

Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Veränderungen der, einer besonderen Beobachtung unterliegenden Objekte unterrichtet.



## März 2019

Hauptaugenmerk der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 29.03.2019 lag auf der Vorstellung des Korrektur-Exemplars des Berichts der Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft (Baker Tilly) über die Prüfung des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2018. Ferner berichtete Baker Tilly über die Prüfung des Berichtes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 (Abhängigkeitsbericht). Der Wirtschaftsprüfer informierte den Aufsichtsrat über die Prüfungsschwerpunkte, berichtete über die Prüfungshandlungen und -ergebnisse und erläuterte die wirtschaftliche Lage der Hanseatischen.

Die Schwerpunkte des Vorstandsberichts aus dem Risikomanagement bestanden in Erörterungen zu dem nach KAMaRisk geforderten Gesamtrisikoprofil der Hanseatischen einschließlich der regulatorisch geforderten Darstellung der Risikotragfähigkeit der Hanseatischen. Das Risikotragfähigkeitskonzept der Hanseatischen wurde nach vorhandenem, notwendigem sowie freiem Risikodeckungspotential ausführlich erläutert.

Ferner wurde über gestiegene Reisekosten berichtet und Maßnahmen zur Kostenreduzierung besprochen.

## Mai 2019

Im Mittelpunkt der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 10. Mai 2018 stand die Feststellung des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2018. Nach umfangreichen Erörterungen billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2018 und stellte den Jahresabschluss damit fest. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an und fasste einen entsprechenden Beschluss für die Hauptversammlung.

Ebenfalls einstimmig wurde vom Aufsichtsrat beschlossen, den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018 billigend zur Kenntnis zu nehmen und zu genehmigen.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat den einstimmigen Beschluss, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die im Geschäftsjahr 2018 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 2019 zu wählen.

Der Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses 2019 fand die Zustimmung aller Aufsichtsratsmitglieder und wurde somit zur Vorlage in der Hauptversammlung genehmigt.

Auf einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 10. Mai 2019 fand die Neuwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dessen Stellvertreter sowie die Neuwahl der stellvertretenden Vorsitzenden des Investitionsausschusses statt. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, Herrn Marcus H. Schiermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates zu wählen. Frau Karin Klein wurde einstimmig zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

In den Investitionsausschuss der Hanseatischen wurden Herr Marcus H. Schiermann, Frau Karin Klein, Herr Marko Richling und Herr Oliver Warneboldt gewählt. Gemäß § 11 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch der Vorsitzende des Investitionsausschusses. Zur stellvertretenden Vorsitzenden des Investitionsausschusses wurde einstimmig Frau Karin Klein gewählt.

## Juni 2019

Im Rahmen des Vorstandsberichts aus dem Portfoliomanagement wurde der Aufsichtsrat in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 21.06.2019 über personelle Veränderungen im Assetmanagement in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde über die Akzeptanz der Anleger in Bezug auf das neue Anlegerportal berichtet.

Ferner sind Veränderungen von in besonderem Augenmerk stehenden Objekten mitgeteilt worden.

Neben den Themen Meldewesen, Compliance und Revision wurde aus dem Geschäftsbereich des Risikomanagements mitgeteilt, dass keine nach § 300 KAGB meldepflichtigen Risikolimitüberschreitungen zu berichten waren.

Ferner informierte der Vorstand über die Ankündigung eines Rundschreibens der BaFin zu „Kapitalverwaltungsrechtlichen Anforderungen an die IT (KAIT)“ sowie den sich in der Folge ergebenden, in der Unternehmensgruppe umzusetzenden Maßnahmen.

Ferner wurden im Aufsichtsrat die Ergebnisse diverser bereichsübergreifender Analysen besprochen, so dass Überlegungen hinsichtlich einer Integration der Hanseatischen in den IMMAC Konzern angestellt wurden.

## August 2019

In seiner außerordentlichen Sitzung am 21. August 2019 beschloss der Aufsichtsrat einvernehmlich, Frau Elisabeth Janssen mit Wirkung zum 31.08.2019 von ihrem Amt als Vorstandsmitglied der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG abzuberufen und Herrn Tim Sauer mit Wirkung zum 01.09.2019 als Nachfolger zum neuen Vorstandsmitglied der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG zu bestellen.

## September 2019

Im Fokus dieser ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 20.09.2019 standen Sachstandsinformationen zur zwischenzeitlich erfolgten Integration der Hanseatischen in den IMMAC Konzern sowie den damit verbundenen, strukturellen und bereits erfolgreich umgesetzten Umorganisations-Maßnahmen.

In diesem Zuge wurde mitgeteilt, dass die Themen Transaktionsplanung, Financial Report sowie Liquidität und Liquiditätsentwicklung nunmehr im Reporting der „IMMAC Group“ enthalten seien. Mit dem konzerneinheitlichen, elektronischen Rechnungslauf sei das erste Integrationsprojekt erfolgreich umgesetzt worden.

Des Weiteren wurde über die mit der Integration einhergehenden personellen Veränderungen in der Hanseatischen informiert.



Ein Sachstandsbericht zu unter besonderer Beobachtung befindlichen Objekten schloss sich an.

## **November 2019**

Im Zusammenhang mit der Integration der Hanseatischen in den IMMAC-Konzern, der die BaFin zwischenzeitlich zugestimmt hatte, wurde auf der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 22.11.2019 über das angepasste Berichtswesen informiert. Wesentliche, das Assetmanagement betreffende Punkte aus den Bereichen Finanzen, Personal etc. sollen künftig im Rahmen der Aufsichtsratssitzung der IMMAC vorgestellt werden. Des Weiteren wurde angekündigt, der Liste mit Objekten, die einer besonderen Beobachtung unterliegen, ab sofort auch die Zu- und Abgänge der Objekte entnehmen zu können. Im Zuge dessen sind alle betreffenden Objekte erwähnt und diskutiert worden.

Der Vorstandsbericht aus dem Risikomanagement beinhaltet Informationen zur Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten in Zusammenarbeit mit einem internen Datenschutz-Koordinator.

Auch wurde mitgeteilt, dass die Hanseatische inzwischen Mitglied des neu gegründeten Verbandes VKS (Verband der Kapitalverwaltungsgesellschaften und Sachwertanbieter e.V.) ist und sich operativ in laufende Arbeiten einbringen würde.

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

Der Aufsichtsrat hat am 10. Mai 2019 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 verwaltes Investmentvermögen, vor Eingehung von Verträgen, Vorverträgen oder sonstigen Willenserklärungen mit Rechtsbindung, zu genehmigen. Die Zustimmung zu einer Investition erfolgt durch Unterschrift der Genehmigungsvorlage von mindestens drei Mitgliedern des Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2019 sind insgesamt sieben Genehmigungsvorlagen erstellt und dem Investitionsausschuss vorgelegt worden. Hierbei handelt es sich um die im Bericht des Investitionsausschusses dargestellten Projekte. Da das Investitionsvolumen des H-Hotel-Portfolios die Grenze von 20 Millionen € überschritten hatte, wurde diese Genehmigungsvorlage dem Gesamtaufichtsrat vorgelegt. Alle Projekte sind seitens des Investitionsausschusses bzw. des Gesamtaufichtsrates genehmigt worden.

## **5. Jahresabschluss 2019, Hauptversammlung**

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Hanseatischen zum 31. Dezember 2019 nebst Lagebericht und Prüfbericht Anfang April 2020 vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht, den Jahresabschluss und Lagebericht durch die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, in einer auf Grund der CORONA-KRISE virtuell über eine Videokonferenz stattgefundenen Sitzung erläutern lassen und geprüft. In seiner Sitzung vom 15. Mai 2020 hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, den Jahresabschluss der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2019 zu billigen, wodurch dieser festgestellt wurde.

Dem Aufsichtsrat liegt die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 15. Mai 2020 stattfindende Hauptversammlung vor. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rücklage vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenzahlung soll nicht erfolgen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Aktionären, in der Hauptversammlung den Mitgliedern des Vorstands Frau Janssen für die Dauer ihrer Tätigkeit vom 01.01. bis 31.08.2019, Herrn Sauer für die Dauer seiner Tätigkeit vom 01.09. bis 31.12.2019 sowie Herrn Ruttman für die Dauer seiner Tätigkeit vom 01.01. bis 31.12.2019 Entlastung zu erteilen.

## **6. Abhängigkeitsbericht**

Der Vorstand der Hanseatischen hat einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht wurde durch die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg geprüft. Dem Aufsichtsrat wurde der Bericht über die Prüfung vom Wirtschaftsprüfer 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 pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass**

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





**2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.**

Hamburg, den 27. März 2020

**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 Einhaltung der Vergütungsrichtlinie hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren für das Berichtsjahr 2019 im Mai 2020 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es hat keine Beanstandungen gegeben. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern in der Aufsichtsratssitzung vom 15.05.2020 mitgeteilt. Ferner wurde eine Kopie des Berichtes an die AR Mitglieder versendet.

**8. Danksagung**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2019.

Der Aufsichtsrat wird in 2020 sechs Regelsitzungen abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Mitgliedern des Vorstands zur Verfügung stehen. Der Aufsichtsrat wird die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

Hamburg, den 15. Mai 2020

*Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates*

## **Sonstiger Berichtsteil**

Der Jahresabschluss wurde am 15. Mai 2020 festgestellt.

Die Hauptversammlung vom 15. Mai 2020 hat dem Vorschlag über die Einstellung in die gesetzliche Rücklage und über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG zugestimmt.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG wurde im Wege des Formwechsels und der Neueintragung im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg am 24.06.2020 in die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH umgewandelt.