



---

# HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

#### HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Hanseatische) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Unternehmensgegenstand ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

#### A. Grundlagen

##### 1. Geschäftsmodell

Die Hanseatische wurde am 14. Juni 2013 in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Im Oktober 2013 hatte die Hanseatische von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem KAGB erhalten. Im Jahr 2020 hat die Hanseatische die Lizenzenerweiterung für offene Spezial-AIF bei der BaFin eingereicht. Die entsprechende Erlaubnis erhielt sie sodann am 3. September 2021 und konnte damit ihren Unternehmensgegenstand auf offene Spezial-AIF erweitern.

Die Hanseatische ist eine Tochtergesellschaft der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, die Alleingesellschafterin der Hanseatischen ist und mit der im Jahr 2020 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen wurde.

Die Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen bestehen aus dem Portfoliomanagement Geschlossene Fonds, dem Portfoliomanagement Offene Fonds und dem Risikomanagement und werden seit Januar 2022 jeweils von einem Mitglied der Geschäftsführung verantwortet. Im Portfoliomanagement Geschlossene Fonds erfolgt die Konzeption neuer geschlossener Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der geschlossenen Investmentvermögen sowie in der Anlegerverwaltung die Betreuung der mehr als 8.300 Anleger mit über 17.500 Beteiligungen. Seit dem 01. Januar 2022 ist Herr Thorsten Seher Mitglied der Geschäftsführung und für den Bereich Portfoliomanagement Offene Fonds verantwortlich. Im Portfoliomanagement Offene Fonds der Gesellschaft wird zukünftig die Konzeption neuer offener Investmentvermögen, deren laufendes Fonds-, Asset- und Objektmanagement sowie die Betreuung von institutionellen Investoren erfolgen.

Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling einschließlich des Liquiditätsmanagements sowie das aufsichtsrechtliche Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance, Revision, Bekämpfung der Geldwäsche und der Datenschutz 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, aber auch künftig offenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Bereits vor Einführung des KAGB in 2013 hatte sie mit der Übernahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen mit geschlossenen Fonds („Altfonds“) die Grundlage für langfristige Einnahmen geschaffen.

Mit IMMAC- und DFV-Gesellschaften, mit denen die Hanseatische als Schwestergesellschaft im Konzern der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagement, sondern auch bei den Transaktionen der Investitionsphase sowie in der Exitphase bei Veräußerung der Immobilien oder Fonds gewährleistet wird.

Die Hanseatische konzipierte im Berichtsjahr zehn AIF, die den Vertrieb an Privatanleger, semiprofessionelle sowie professionelle Anleger aufnehmen konnten.

Auf Grundlage der Lizenzenerweiterung für offene Spezial-AIF im Berichtsjahr ist im 2. Quartal 2022 geplant, den ersten offenen Spezial-AIF zu emittieren. Damit erweitert die Hanseatische ihr Angebot für institutionelle Investoren.

#### B. Wirtschaftsbericht



## 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat erneut ein bewegtes Jahr hinter sich. Während die erste Jahreshälfte 2021 vor allem durch die Pandemie und entsprechende Eindämmungsmaßnahmen gekennzeichnet war, ermöglichte die voranschreitende Impfkampagne und die Saisonalität des Infektionsgeschehens zum Sommer hin eine Erholung nahezu aller Sektoren der Wirtschaft. Zeitgleich war die wirtschaftliche Entwicklung allerdings zunehmend von Lieferengpässen und Materialknappheiten mitbestimmt, die insbesondere die Konjunktur im verarbeitenden Gewerbe belasteten. Im Herbst des vergangenen Jahres kam es erneut zu einer deutlichen Zunahme des Infektionsgeschehens. Die wirtschaftliche Erholung musste somit im Schlussquartal einen spürbaren Dämpfer hinnehmen. Im Ergebnis stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt der deutschen Wirtschaft im Jahr 2021 mit einer Rate von 2,7 Prozent. Für das Gesamtjahr 2022 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 3,6 Prozent. Dabei wird die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal voraussichtlich noch durch die Corona-Pandemie und die entsprechenden Beschränkungen vor allem in den Dienstleistungsbereichen beeinträchtigt. Im weiteren Verlauf dürfte die konjunkturelle Erholung nach der annahmegemäßen Abflachung des Infektionsgeschehens und der damit verbundenen Rücknahme der Einschränkungen wieder spürbar an Fahrt aufnehmen. Auch die Industrie sollte ihre Produktion wieder merklich ausweiten können, sobald sich die Lieferengpässe im Jahresverlauf allmählich auflösen.

Die Projektion der Bundesregierung für das Jahr 2022 liegt unter der Prognose des Sachverständigenrates vom November 2021. Der Rat hatte für das Jahr 2022 ein Wachstum in Höhe von 4,6 Prozent prognostiziert. Allerdings dürfte durch das verstärkte Infektionsgeschehen, das der Rat noch nicht berücksichtigen konnte, im ersten Quartal 2022 auch in den Dienstleistungsbereichen die Dynamik stärker beeinträchtigt sein. Grundsätzlich ist die Einschätzung allerdings ähnlich: Sowohl in der Jahresprojektion der Bundesregierung als auch in der Prognose des Sachverständigenrates ist der Wachstumstreiber im Jahr 2022 der private Konsum.

Nach der Erholung im vergangenen Jahr wird auch in diesem Jahr eine Zunahme der globalen Wirtschaftsleistung erwartet. Die Bundesregierung rechnet mit einer entsprechenden preisbereinigten Steigerungsrate von 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, nach einer Erhöhung um schätzungsweise 5,9 Prozent im vergangenen Jahr.

Auf Grund der Ukraine-Krise und der enormen Komplexität hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen können die vorgenannten Entwicklungen auch deutlich anders ausfallen. Je nach Szenario kann sich des geplanten Bruttoinlandsprodukts nach aktuellem Stand um 0,5 bis 5,0 Prozent reduzieren. Damit reicht die Bandbreite von einer eher moderaten Auswirkung bis hin zu einer Rezession.

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist im verwalteten Bestand mit Sozialimmobilien und Hotels betraut und verwaltete daneben sechs AIF in der Assetklasse „Unternehmensbeteiligungen“. Somit liegt ihr Tätigkeitschwerpunkt 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 GmbH (Scope) lassen sich tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen für Privatanleger im Rahmen der Konzeption von Publikums-AIF ableiten.

Anleger haben im vergangenen Jahr rund 1,29 Mrd. Euro in geschlossene Publikumsfonds (AIF) investiert. Damit stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber 2020 um rund 7 Prozent. Das ist eines der Ergebnisse der aktuellen Angebots- und Platzierungsstudie 2021 für geschlossene Publikums-AIF von Scope.

Für den Anstieg der Platzierungszahlen gibt es zwei Gründe. Zum einen hatte die Corona-Krise den Vertrieb geschlossener Fonds 2020 noch stärker erschwert als im zweiten Jahr der Pandemie. Im Jahr 2021 entspannte sich die Lage etwas und die Unsicherheit bezüglich der Pandemie-Auswirkungen reduzierte sich. Dies ließ die Nachfrage nach Sachwerten wieder ansteigen und erleichterte den Vertrieb von AIF. Zum anderen kann bei Fonds mit Blind-Pool-Strukturen das platzierte Eigenkapitalvolumen von der ursprünglich geplanten Größe abweichen, indem das geplante Eigenkapital erhöht wird. Damit steht den Investoren auch ein höheres Volumen zur Zeichnung zur Verfügung. Dies war 2021 bei mindestens zehn AIF der Fall.

Die Assetklasse Immobilien konnte mit 872 Mio. Euro rund 68 Prozent des 2021 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Position folgt das Segment Private Equity mit 276 Mio. Euro (21 Prozent), auf Platz 3 die Assetklasse erneuerbare Energien mit 78 Mio. Euro (6 Prozent).

Im laufenden Jahr rechnet Scope mit einer Erhöhung des Emissionsvolumens. Die Analysten erwarten ein Angebotsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro. Haupttreiber dürfte die Auflegung eines großen Fonds von Jamestown sein, mit dem der Initiator im dritten Quartal auf den Markt kommen will.

Das Platzierungsvolumen wird nach Ansicht von Scope ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2021 liegen. Dies begründet sich vor allem aus dem noch zu platzierenden freien Volumen des Neuangebots 2021 und aus dem von Scope für das Jahr 2022 prognostizierten Emissionsvolumen. Nach Ansicht der Analysten wird sich die Dominanz der Immobilienfonds 2022 fortsetzen. Der Anteil des Segments Private Equity dürfte ungefähr auf dem Niveau von 2021 liegen.

Weiterhin bestimmend für die künftige Entwicklung werden die Folgen der Corona-Krise sein, die grundlegende Marktveränderungen bezogen auf die einzelnen Immobilienmärkte und das Verhalten der Menschen angestoßen hat. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach ESG-Produkten werden auch im Segment der geschlossenen Publikums-AIF zunehmend Produkte mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung auf den Markt kommen. Impact-Investments gewinnen ebenfalls an Bedeutung, besonders die Assetklasse Infrastruktur, allen voran Produkte mit dem Fokus auf erneuerbare Energien. Inwieweit das jedoch in diesem Produktsegment umsetzbar sein wird, bleibt abzuwarten.

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 Privatanleger 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 Irland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie deutlich gestiegener Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll.



Auch 2022 wird das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage lediglich durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr deutsche Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick, die als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen gesehen wird, die in der Krise größeren Herausforderungen gegenüberstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem hohen Bedarf an professionellen Pflegeplätzen sowie altersgerechten, betreuten Wohnformen wird privates Immobilienkapital dringend benötigt, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Seine Marktstellung hat IMMAC dennoch beibehalten und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber und Verkäufer von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von IMMAC als Geschäftspartner haben.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Rehakliniken, den wesentlichen Investitionsmärkten von IMMAC, blieben sowohl in Deutschland, Österreich als auch in Irland im Wesentlichen stabil. Dabei gab es jedoch zunehmende regulatorische Eingriffe des Staates, z.B. sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen. Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Pächtern von durch IMMAC akquirierten Objekten, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine umfangreiche Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheits- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten.

Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen. In einigen Fällen kann bereits nicht mehr sichergestellt werden, die nötige Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie hat weltweit Ausmaße angenommen. Die Auswirkungen und Folgen, die diese Krise mit sich gebracht hat und noch bringen wird, sind für die Gesellschaft, Wirtschaft und Politik einschneidend und nachhaltig zu spüren. Es zeigt sich, dass im Vergleich zu anderen Branchen und Assetklassen der Bereich Gesundheit besonders auf humanitärer Ebene die Auswirkungen der Krise spürt. Auf Investorenseite sind die Auswirkungen auf den Pflege- und Sozialimmobilienmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Dies gilt auch für die insgesamt 103 Investmentfonds, die die Hanseatische verwaltet. Neben den insgesamt sieben Hotelimmobilienfonds ergaben sich bei sechs weiteren Fonds, investierend in Pflege- und Rehaklinimmobilien, insbesondere folgende Auswirkungen aufgrund der Corona-Pandemie:

Die Pachten bzw. Mieten aller Pflege- und Rehaeinrichtungen in Deutschland wurden und werden durchgehend gezahlt. Die Ausschüttungen an die Anleger dieser Fonds erfolgte planmäßig. In Österreich konnten die Pachten bzw. Mieten bei vier Fonds nicht vollständig im Jahr 2021 gezahlt werden. Bei zwei Fonds, investierend in Pflegeeinrichtungen, konnte mit den jeweiligen Betreibern eine einvernehmliche Stundungsvereinbarung getroffen werden. Die Ausschüttungen dieser Fonds konnten dennoch planmäßig erfolgen. Zusätzlich konnte bei dem dritten Fonds, mit dem Betreiber eine einvernehmliche Rückzahlungsvereinbarung über zwei Monatsmieten getroffen werden, die aufgrund der Corona Pandemie im Jahre 2020 gestundet werden mussten. Bei dem vierten Österreich-Fonds musste ein Betreiber Insolvenz anmelden. Die Ausschüttungen dieses Fonds konnten ab Mai 2021 nicht mehr geleistet werden. Ein neuer Betreiber konnte gefunden werden, so dass die Ausschüttungen ab Juni 2022 wieder aufgenommen werden können. Bei den Irland-Fonds mussten bei einem Fonds die Ausschüttungen im 1. und 2. Quartal 2021 herabgesetzt werden. Bei einem weiteren Irland-Fonds konnten zwar im Jahr 2021 aufgrund der Unterstützung der Gründungskommanditisten die Ausschüttungen an die Anleger erfolgen, aber für 2022 wird es bei diesem Fonds zu einer vorübergehenden Reduzierung der Ausschüttungen von ca. 10 Monaten kommen, um die Bestandskraft des Betreibers zu sichern.

## Pflegemarkt Deutschland

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2019 mit einem Wachstum von knapp 5,48 Prozent gegenüber 2018 um rund einen halben Prozentpunkt stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2021 hervor.

Mit der im Dezember 2020 veröffentlichten „Pflegestatistik 2019“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2019 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2017 um 21 Prozent auf 4,1 Mio. gestiegen. Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und die Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2019 weiter fort.

Aus dem Wachstum des Pflegesektors geht auch das Politikum des Fachkräftemangels hervor. Die Nachfrage nach Fachpersonal in der Pflege ist heute bereits hoch und wird künftig weiter steigen. Wie diese Nachfrage dauerhaft gedeckt werden kann, wird die Branche auch künftig beschäftigen. Die 818.317 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 886.654 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2019 zu 92,3 Prozent aus. Parallel zum in den vergangenen Jahren kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 818.608 im Jahr 2009 um knapp mehr als 8 Prozent auf 886.654 im Jahr 2019. Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 717.490 um 14 Prozent auf 818.317 gestiegen.

In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Die jeweiligen Abweichungen der verschiedenen Vorausberechnungen können durch unterschiedlich gewählte Altersgruppen, Pflegequoten und/oder abweichende Betrachtungen der Versorgungsformen begründet sein. 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 – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Essen geht im Basisszenario davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 5,56 Mio. Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Bisher hat sich der Pflegeimmobilienmarkt als sehr krisenresistent erwiesen. Studien zeigen, dass auch die Corona-Krise daran nur wenig geändert hat.

## Rehamarkt Deutschland

Die Gesundheitsausgaben für Rehabilitation beliefen sich nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2019 auf insgesamt 10,64 Mrd. Euro. In einem insgesamt wachsenden deutschen Gesundheitsmarkt mit einem Volumen von 410,85 Mrd. Euro im Jahr 2019 ist der Rehabilitations- und Vorsorgemarkt mit einem Anteil von rund 3 Prozent ein im Vergleich eher kleiner Teilmarkt.



Im Jahr 2019 verfügten die insgesamt 1.112 in Deutschland angesiedelten Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen über 163.336 Betten. Im Vergleich zum Vorjahr weist der Markt damit 352 Betten weniger auf. Die Zahl der Rehabilitationseinrichtungen hingegen hat sich im Vergleich zu 2018 ebenfalls (-14) reduziert. Im Gegensatz dazu stiegen im Jahr 2019 die Fallzahlen mit rund 1,994 Millionen an (2018: 1,993 Millionen). Auch die Pflegeetage verzeichneten einen Anstieg um 326 Tage im Vergleich zum Vorjahr. Bedingt durch die sinkende Bettenzahl und den zeitgleichen Anstieg der Fallzahlen stieg die Bettenauslastung seit 1996 auf einen Höchststand von 84,9 Prozent.

Insgesamt befinden sich mit 54 Prozent mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfallen 28 Prozent, die übrigen 18 Prozent werden Einrichtungen in öffentlicher Trägerschaft zugeschrieben.

Langfristig ist von einem steigenden Rehabilitationsbedarf auszugehen. 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 Prozent.

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 nach aktuellen Daten von Statistik Austria im Jahr 2019 ein Marktvolumen von rund 6,003 Mrd. Euro erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege 3,244 Mrd. Euro und für die häusliche Pflege 2,758 Mrd. Euro aufgewendet. Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit 4,551 Mrd. Euro zum Großteil durch staatliche Leistungen. Mit 1,323 Mrd. Euro waren die Aufwendungen der privaten Haushalte deutlich geringer. Zum Ende des Jahres 2021 (Stand: Oktober) haben in Österreich 467.435 Personen Bundespflegegeld bezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 62,4 Prozent davon waren Frauen und 37,6 Prozent Männer.

Die Versorgung pflegebedürftiger Menschen wird in Österreich von öffentlichen Haushalten sichergestellt. Zum einen werden steuerfinanzierte Geldleistungen in Form des Bundespflegegeldes gemäß Bundespflegegeldgesetz (BPGG) gezahlt, zum anderen erfolgen steuerfinanzierte Sachleistungen zur Bereitstellung von (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen, ambulanter Versorgung und weiteren sozialen Diensten. Hinsichtlich des Aufwands für Sachleistungen verpflichten sich die Länder für einen Mindeststandard an ambulanten, teilstationären und stationären Diensten (soziale Dienste) für pflegebedürftige Personen zu sorgen.

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 2021 (Stand: Dezember) laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 993 Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2020 zu Jahresbeginn 502.105 Personen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 auf 625.760 Menschen ansteigen.

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 durch öffentliche und private Institutionen zu bedienen gilt.

## Rehamarkt Österreich

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 2020 rund 8,9 Millionen Menschen bzw. 99,9 Prozent der Bevölkerung krankenversichert, wodurch dieser Rechtsanspruch fast für die gesamte österreichische Bevölkerung besteht.

Gemäß dem Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (kurz BMSGPK) umfasst der österreichische Rehabilitationsmarkt im Jahr 2020 insgesamt 84 Rehabilitationszentren. Das Land Österreich verfügt über einen sogenannten Rehabilitationsplan 2020, der wiederum auf dem Rehabilitationsplan 2016 aufbaut. Hier wird der Status quo ausgewiesen und der Bedarf im Jahr 2025 nach Rehabilitations-Indikationsgruppe berechnet. Der Rehabilitationsplan gilt in diesem Zusammenhang als richtungweisend und wurde von der Forschungs- und Planungs GmbH im Auftrag des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger erstellt.

Der Rehabilitationsplan 2020 leitet für gesamt Österreich einen steigenden Bedarf an Rehabilitationsplätzen ab. Gründe für den ansteigenden Bedarf liegen u.a. in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die Anzahl der 65-Jährigen und Älteren werden deutlich zunehmen.

## 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. Im Volksmund wird dieses System auch „Fair Deal System“ genannt. Pflegeheimbetreiber von gemeinnützigen oder privaten Einrichtungen verhandeln mit dem National Treatment Purchase Fund (NTPF) eine wöchentliche Rate, die alle Kosten für Pflege, Verpflegung, Unterkunft und Investitionen umfasst; das ist die sogenannte Fair Deal Rate.

Die durchschnittliche wöchentliche Fair Deal Rate aller privaten und gemeinnützigen Pflegeeinrichtungen in Irland stieg seit Einführung des Fair Deal Systems jedes Jahr an. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche Rate bei 848 Euro wöchentlich. Für das Jahr 2021 (Stand November) konnte eine durchschnittliche Rate von 1.040 Euro pro Woche ermittelt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 23 Prozent. Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Insgesamt hatten zuletzt im Dezember 2021 insgesamt 567 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebslaubnis. Die Zahl der angebotenen Betten belief sich dabei auf 31.829 im genannten Jahr.



Irland hat im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine deutlich jüngere Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2021 ist ein Drittel der Iren im Alter zwischen 0 und 24 Jahren. Die Altersgruppe von 25 bis 64 Jahren umfasst rund 53 Prozent. Der Bevölkerungsanteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt 14,8 Prozent. 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. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe der vollstationären Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an.

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 Prozent 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 rund 1,6 Millionen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Dies entspricht einem Wert, der mehr als doppelt so hoch ist als im Jahr 2021. Auch für die Zukunft ist somit mit einer deutlich steigenden Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu rechnen.

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

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV-2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels auch im Berichtsjahr eingeschränkt worden. Dies führte auch bei den Hotelanlageobjekten zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes.

Insofern findet auch derzeit seitens IMMAC keine Neuakquisition von Hotelimmobilien statt.

#### Hotelmarkt Deutschland

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. In Deutschland ist die Zahl der registrierten Übernachtungen nach zehn Jahren das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2020 die Zahl der Ankünfte um 48,6 Prozent auf rund 98 Mio. und rutscht damit erstmals seit 1997 unter die 100 Mio.-Marke. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp 14 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen ging im Vergleich zu 2019 um 39 Prozent auf 302,3 Mio. zurück. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp 13 Prozent. Grund für diesen Rückgang sind u.a. Pandemie-bedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Im Jahr 2020 umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 48.902 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,6 Mio. Betten.

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2020 einen Marktanteil von rund 61,7 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2020 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund 13,4 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 30.194 Betriebe im Jahr 2020 zurück. Parallel zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten. Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 und dem Beginn des zweiten Lockdowns im November 2020 stellte insbesondere das Andauern des zweiten Lockdowns bis in den Mai 2021 die Hotelbetreiber im Berichtsjahr auf eine harte Probe. Daher ist es laut CBRE Research auch nicht überraschend, dass nach umfangreichen Reisebeschränkungen und -warnungen, die nun bereits 18 Monate andauern, die wesentlichen Kennziffern der Hotellerie erheblich negativ beeinflusst wurden. Weiter wird von CBRE angeführt, dass sich dies auch in den Übernachtungszahlen widerspiegelt. Die Übernachtungszahlen lagen demnach im ersten Halbjahr 2021 34,7 Prozent unter dem Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Insbesondere die Hotels an den „Top 7“-Standorten waren und sind weiterhin stark unter Druck.

Der deutsche Hotelmarkt hat also weiter mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Staatliche Hilfsprogramme sowie die Kooperation zwischen Mietern und Vermietern zeigten jedoch ihre Wirkung. Dies führt nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der Pandemie-Auswirkungen. So fasst auch mrp-hotels zusammen: „Firesales sind ausgeblieben. Die von staatlicher Seite zur Verfügung gestellte Liquidität, geduldige Banken, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und die häufige Neu-Kapitalisierung von Betreibergesellschaften haben Pachtzahlungen sichergestellt und dadurch Firesales verhindert.“

Einhellig betonen Branchenexperten wie CBRE, mrp-hotels und ahgz, dass eine individuelle Betrachtung für eine Prognose erforderlich ist. „Pauschalaussagen funktionieren nicht mehr; die Bewertung und der Recovery Speed sind abhängig von Konzept, Brand, Standort und Markt“, proklamiert mrp-hotels. „Was sich schon im ersten Pandemie-Jahr abzeichnete, hat sich im zweiten bestätigt und wird auch 2022 nachwirken: die sehr unterschiedliche Resilienz der verschiedenen Hotelsegmente“ stimmt die ahgz-Redaktion ein.

Um den Fortbestand der jeweiligen Hotelbetriebe zu sichern, sah und sieht sich die Hanseatische in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Verantwortung, unterstützende Maßnahmen zu ergreifen, um die Hotelbetriebe zu stabilisieren. Seitens der Hanseatischen wurden insbesondere durch Stundungsmodelle und Verlängerung der Mietvertragslaufzeiten Maßnahmen ergriffen, um die finanzielle Stabilität der Hotelfonds zu sichern. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Hotelbetriebe ihre Geschäftstätigkeit nach Überwindung der Corona-Pandemie fortführen und somit ihre langfristigen Vertragspflichten erfüllen können. In engem Austausch mit den Hotelbetreibern und Banken haben die Hanseatische und die DFV individuelle Konzepte erarbeitet, die die Betriebe der Fondsobjekte während der Pandemie begleiten, durch temporäre Kostenentlastungen unterstützen und darüber hinaus Mietausfällen und Mietminderungen vorbeugen sollen.

Das Ziel der beschriebenen Maßnahmen ist es, die Mietzahlungen durch Teilstundungen lediglich auszusetzen und somit einem Mietverlust oder einem Ausfall der Betreibergesellschaft vorzubeugen. Nach Abschwächung der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen sowie der Wiederaufnahme des Hotelbetriebes sollen die Regelzahlungen der Hotelbetreiber wieder aufgenommen und die gestundeten Beträge sowohl in zusätzlichen Raten an die DFV-Fonds und durch Verlängerung der bestehenden Mietvertragslaufzeiten zurückgeführt werden. Im selben Zuge sollen dann, zusätzlich zur Regelausschüttung, die ausgesetzten Ausschüttungsbeträge pro rata ergänzend an die Anleger ausgeschüttet werden.

Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, auch im Berichtsjahr beibehalten, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen.

Trotz aller Widrigkeiten (Lockdown bis Mai 2021, erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfgeldern an die Betreibergruppen usw.) konnten die Fondsgesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen vollständig nachkommen. Sogar Ausschüttungen, wenn auch deutlich geringer als prognostiziert, konnten teilweise an die Gesellschafter erfolgen.

Angesichts der auch ins Jahr 2022 auf die Hotelbetriebe wirkenden Einflüsse der Corona-Pandemie bleibt der Druck zur Liquiditätssicherung der Hotelbetriebe und der Fondsgesellschaften hoch. Insoweit ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaften im Geschäftsjahr 2022 weiter deutlich unterhalb der Prognose entwickeln wird.

#### Hotelmarkt Österreich

Der Tourismus und die Freizeitwirtschaft nehmen in der österreichischen Volkswirtschaft eine wichtige Rolle ein. Die erwirtschaftete direkte und indirekte Wertschöpfung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft lag im Jahr 2020 nach dem aktuellen Tourismussatellitenkonto (TSA) in Summe bei rund 20,5 Mrd. Euro, das sind 5,5 Prozent des BIP (WIFO). Zusätzlich nimmt die Tourismus- und Freizeitwirtschaft Österreichs im internationalen Wettbewerb eine herausragende Stellung ein. Im Pandemiejahr 2020 gab es jedoch auch in Österreich deutliche Einschnitte in der Hotellerie: Im Jahr 2020 wurden 25,03 Mio. Ankünfte (-46 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert) und 97,88 Mio. Übernachtungen (-36 Prozent) erzielt. Die Ursache für diesen starken Rückgang liegt u.a. in coronabedingten Betriebsschließungen und internationalen Reisebeschränkungen. Die einzelnen Bundesländer waren dabei unterschiedlich stark betroffen: Während die von inländischen Gästen geprägten Bundesländer wie Kärnten (-17,0 Prozent), die Steiermark (-24,6 Prozent) und das Burgenland (-27,3 Prozent) vergleichsweise geringe Verluste aufzeigten, belief sich die rückläufige Entwicklung bei den Übernachtungen in Wien auf -73,9 Prozent. Lediglich in Kärnten konnte laut Statistik Austria im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung bei den Übernachtungen inländischer Gäste mit einem Plus von 5,4 Prozent beobachtet werden.

Dem langjährigen Trend entsprechend verringerte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den vergangenen 30 Jahren stetig: Von im Jahr 1990 durchschnittlich gemessenen 4,9 Übernachtungen auf aktuell 3,9 Übernachtungen im Jahr 2020.

Insgesamt wurden nach aktuellen Daten von Statistik Austria im Kalenderjahr 2020 rund 98 Mio. Übernachtungen in Österreich registriert. Sowohl die Inländerübernachtungen als auch die ausländischen Gästeübernachtungen hatten dabei rückläufige Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei den Übernachtungen ausländischer Gäste wurde ein Rückgang von 41,2 Prozent auf 66,28 Mio. verzeichnet. Der wichtigste Herkunftsmarkt ist Deutschland und wies mit 38,51 Mio. Übernachtungen ebenfalls eine Negativentwicklung auf.

Trotz der Einbrüche in den Übernachtungszahlen konnte bereits für die Sommersaison (Mai bis Oktober) des Jahres 2021 wieder eine leicht positive Bilanz gezogen werden. Auch wenn das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht wurde, so wurden nach vorläufigen Zahlen von Statistik Austria rund 23 Prozent mehr Übernachtungen verbucht als im Jahr 2020. Dieser Wert ist vor allem auf den Anstieg deutscher Gästeübernachtungen zurückzuführen.

Die Hanseatische verwaltet einen Fonds, der eine Beteiligung an einem Hotel in Österreich hält. Die Pachten für dieses Hotel konnten im Jahr 2021 nicht bezahlt werden und Ausschüttungen an die Anleger somit nicht erfolgen. Der Fonds konnte im Berichtsjahr die Anteile an der österreichischen Objektgesellschaft verkaufen. Die Abwicklung des Verkaufs erfolgt zu Beginn des 2. Quartal 2022.

### 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

#### 3.1. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 lag zunächst der Fokus des Neugeschäfts auf der schon im Vorjahr begonnenen Platzierung von im Vertrieb befindlicher Fonds. Das Eigenkapitalvolumen dieser Fonds in Höhe von 13,49 Mio. Euro konnte Anfang 2021 platziert und eingezahlt werden.

Insgesamt konzipierte die Hansatische im Berichtsjahr zehn AIF (drei Publikums-AIF und sieben Spezial-AIF) mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 136,70 Mio. Euro und einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von 69,55 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Investitionsvolumen (Vorjahr: 82,23 Mio. Euro) um 54,47 Mio. Euro und das zu platzierende Eigenkapitalvolumen (Vorjahr: 44,80 Mio. Euro) um 24,75 Mio. Euro.

Zusammenfassend wurden im Jahr 2021 von der Hanseatischen insgesamt zehn geschlossene Investmentvermögen konzipiert oder emittiert. Es wurden fünf von zehn der vorgenannten AIF im Berichtsjahr mit einem Eigenkapitalvolumen von 30,36 Mio. Euro gemäß nachfolgender Übersicht voll platziert und eingezahlt. Drei weitere Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 23,6 Mio. Euro konnten bis zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 13,07 Mio. Euro platziert und eingezahlt werden. Darüber hinaus erhielt die Hanseatische im vierten Quartal 2021 die Bafin-Genehmigung für zwei weitere AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von 15,59 Mio. Euro.

Das ursprünglich geplante Emittieren von bis zu fünfzehn AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von ca. 90 bis 110 Mio. Euro konnte aufgrund der immer noch anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie und des anhaltend schwierigen Einkaufsmarktes von der Hanseatischen nicht ganz erreicht werden.

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 2020						
DFV Hotels München	Publikums-AIF	Freising/Oderding				2,65
89. Renditefonds	Spezial-AIF	Lengede				0,10
105. Renditefonds	Spezial-AIF	Röbel/Wurster				4,70
Irland II	Spezial-AIF	St. Gabriels				1,55
Irland III	Spezial-AIF	Beechpark				4,50
87. Renditefonds	Spezial-AIF	Bükeburg	1	20,42	10,20	0,70



Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Objekte (Anzahl)	Investition exkl. Agio (Mio.EUR)	Eigenkapital exkl. Agio (Mio.EUR)	davon platziert und eingezahlt (Mio.EUR)
106. Renditefonds	Publikums-AIF	Leipzig	1	18,43	9,15	9,15
107. Renditefonds	Spezial-AIF	Friedeburg	1	7,70	3,36	3,36
109. Renditefonds	Publikums-AIF	Eilenburg	1	17,35	8,85	8,85
110. Renditefonds	Spezial-AIF	Zell	1	13,56	6,70	6,50
112. Renditefonds	Spezial-AIF	Dellingsen	1	10,10	5,00	5,00
113. Renditefonds	Spezial-AIF	Bad Bevensen	1	13,60	6,70	5,88
Irland IV	Spezial-AIF	Maisonbeech	1	6,86	4,00	4,00
Irland V	Spezial-AIF	Woodlands	1	10,55	6,20	0,00
DFV Hotel Kaiserslautern	Publikums-AIF	Kaiserslautern	1	18,14	9,39	0,00
Summe			10	136,70	69,55	56,93

Verkauf von Fondsobjekten

Insgesamt wurden drei Investitionsobjekte (eine Immobilie im Rahmen eines Share Deals in Österreich und zwei Objekte in Deutschland) mit einem ursprünglichen Investitionsvolumen von 40,36 Mio. Euro im Jahr 2021 veräußert.

3.1.1 Personal – Vergütungsrichtlinie

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 28 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Aushilfen) (2020: 25 Mitarbeiter) beschäftigt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 ist Herr Thorsten Seher zum neuen Mitglied der Geschäftsführung für den Geschäftsbereich Portfoliomanagement Offene Fonds bestellt worden.

Die vom Aufsichtsrat der Hanseatischen in Abstimmung mit der Geschäftsführung in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie, die den gesetzlichen Anforderungen an die Zahlung variabler Vergütungen entspricht, hat sich bis zum Ende des Jahres 2021 hinsichtlich der berechtigten Mitarbeiter nicht verändert. Im Ergebnis haben sowohl die Mitglieder der Geschäftsführung 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 sowie Veräußerung der Investmentvermögen oder aber aus der Anzahl erfolgreich konzipierter und platzierter Investmentvermögen bemisst.

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 1,72 Mrd. Euro bei 103 Investmentvermögen mit 152 Objekten (einschließlich Beteiligungen). Es umfasst dabei 50 AIF (mit einem Investitionsvolumen von 815,0 Mio. Euro) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 53 Altgesellschaften („Altfonds“ und „sonstige Investmentvermögen“). 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 in Deutschland und Österreich sowie Irland, Kliniken in Deutschland und Österreich sowie Hotels in Deutschland investiert.

Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumen in EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds/Objekte / Beteiligungen
AIF (die Hanseatische)	815.002.349	440.479.531	50 / 60 / 6
davon Publikums-AIF	463.317.500	239.407.500	18 / 31 / 1
bis 2019	379.570.000	196.990.000	
in 2020	29.827.500	15.027.500	
in 2021	53.920.000	27.390.000	
davon Spezial-AIF	351.684.849	201.072.031	32 / 29 / 5



Art des verwalteten Investmentvermögens	ursprüngliches Investitionsvolumen in EUR	ursprüngliches Eigenkapital in EUR	Anzahl Fonds/Objekte / Beteiligungen
bis 2019	199.278.031	120.182.031	
in 2020	69.623.318	37.890.000	
in 2021	82.783.500	43.000.000	
Altfonds (IMMAC und DFV)	892.195.467	359.024.423	51 / 84 / 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	1.722.078.464	804.958.734	103 / 146 / 6
Altfonds - veräußertes Investmentvermögen (nur Publikumsfonds)	157.621.875	58.989.758	12 / 18 / 0
Summe Investmentvermögen gesamt	1.879.700.339	863.948.492	115 / 164 / 6

### 3.1.3 Performancebericht - Externe Ratings

Der Performancebericht wurde auch für das Berichtsjahr 2020 für alle von der Hanseatischen verwalteten IMMAC und DFV-Fonds erstellt, von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und im Februar 2022 auf der Internetseite der Hanseatischen veröffentlicht.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung und unabhängig vom Performancebericht hatte sich die Hanseatische im Jahr 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 2021 erhielt die Hanseatische wie auch in den Vorjahren ein Asset Management-Rating im Segment Immobilien von „AA“.

### 3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 – aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) – schließt mit einem Ergebnis von 708 TEuro. Dies liegt um 395 TEuro über dem Ergebnis des Vorjahres (312 TEuro) und stimmt mit der angenommenen Planung, wie im Lagebericht 2020 dargestellt (707 TEuro), bis auf 1 TEuro überein.

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen- und -aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen stieg im Jahr 2021 um 789 TEuro auf 3.678 TEuro (Vorjahr: 2.889 TEuro).

Die Provisionserlöse in einer Gesamthöhe von 7.689 TEuro (Vorjahr: 6.428 TEuro) ergeben sich im Wesentlichen mit 1.164 TEuro (Vorjahr: 1.196 TEuro) aus den in 2013/2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von 603 TEuro (Vorjahr: 380 TEuro), den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von 1.738 TEuro (Vorjahr: 1.404 TEuro), der Vergütung für die Veräußerung von Immobilien des Investmentvermögens 361 TEuro (Vorjahr: 0 TEuro) und der Vergütung für einmalige und laufende Auslagerung in Höhe von 3.708 TEuro (Vorjahr: 3.363). Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Vergütung der AIF zum Bilanzstichtag weiter ausgebaut werden. Die Provisionsaufwendungen betragen 4.183 TEuro (Vorjahr: 3.665 TEuro) und setzten sich im Wesentlichen aus Vergütungen für ausgelagerte Tätigkeiten zusammen.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 2.311 TEuro (Vorjahr 1.884 TEuro) sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 632 TEuro (Vorjahr 669 TEuro) zusammen.

Die Erhöhung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Personalbestand im Jahr 2020. Die Verminderung der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus weniger Aufwendungen für Beratungskosten.

Die Ertragslage hat sich weiter konstant positiv entwickelt.

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 708 TEuro ist entsprechend dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an die Muttergesellschaft IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT abzuführen.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2021 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen 1.000 TEuro. Die Kapitalrücklage ist im Jahr 2021 um 300 TEuro auf 350 TEuro erhöht worden. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.879 TEuro (2020 1.579 TEuro). Die Eigenkapitalquote erhöht sich um 7,63 Prozent auf 32,94 Prozent gegenüber dem Vorjahr (25,31 Prozent) aufgrund der Erhöhung der Kapitalrücklage und der im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Bilanzsumme (Berichtsjahr 5.704 TEuro/Vorjahr 6.240 TEuro).

Langfristig gebundene 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 2.742 TEuro (Vorjahr: 1.669 TEuro). 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 Fonds-, Asset- und Objektmanagement, sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die 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 2021 und die Folgejahre, ohne Berücksichtigung von volkswirtschaftlichen Risiken, verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen gehandelt werden.

Der für die Gesellschaft wesentliche nicht finanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagements und der Anlegerverwaltung, welche anhand der Wiederanlegerquote, die im Gesamtbestand bei ca. 77 Prozent der Anleger im Jahr 2021 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.

Im Geschäftsjahr verabschiedete die IMMAC group eine ESG-Strategie mit dem Ziel, die IMMAC group im Sinne der Nachhaltigkeitsziele auszurichten und als festen Bestandteil im Unternehmen zu etablieren. Hierin sind aktuell 41 unternehmensinterne Maßnahmen definiert. Darunter fallen Handlungsweisen, die zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, der Förderung der digitalen Prozesse sowie einer optimierten Mitarbeiterführung beitragen.

#### 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 Fonds-, 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 3.678 TEuro konnte gegenüber dem Vorjahr (2.889 TEuro) gesteigert werden. Insbesondere die Erträge aus der laufenden Fondsverwaltung, dem Kerngeschäft der Hanseatischen, konnten gegenüber den Vorjahren weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt aufgrund der Gewinnabführung von 708 TEuro mit einem Jahresüberschuss von 0 TEuro ab. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beträgt 709 TEuro. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres bedeutet dies eine deutliche Steigerung um 395 TEuro. Damit war der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr positiv.

#### C. Prognosebericht

Hinsichtlich der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren wird eine leichte Steigerung erwartet: Derzeit befindet sich ein AIF mit einem Fondsvolumen von 12,62 Mio. Euro in der Platzierung.

IMMAC hat im Jahr 2021 fünf Immobilien mit einem Einkaufsvolumen von 39,4 Mio. Euro erworben, die im Jahr 2022 von der Hanseatischen konzipiert und vertrieben werden sollen.

Die IMMAC Sozialbau GmbH wird im Jahr 2022 ein Neubauprojekt mit einem Volumen von 14,08 Mio. Euro fertigstellen, welches als AIF von der Hanseatischen konzipiert und platziert werden soll.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich darüber hinaus fünf weitere zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 73,9 Mio. Euro 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 53,48 Mio. Euro und eine Pipeline aus Projekten, die sich in der Due Diligence-Phase befinden, von 73,9 Mio. Euro zu.

Insoweit kann im Jahr 2022 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden. Damit wird der IMMAC Immobilienfonds GmbH, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, im Geschäftsjahr 2022 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.

Auch im Jahr 2022 gilt es weiterhin, die hohen Qualitätsstandards des Assetmanagements und der Anlagerverwaltung beizubehalten und auszubauen.

Es ist nach Abstimmung mit IMMAC und DFV im Rahmen der Geschäftsstrategie 2022 vorgesehen, insgesamt bis zu neun AIF zu emittieren. Dabei sind ein Publikums-AIF und bis zu acht Spezial-AIF mit Investitionen im In- und Ausland zu konzipieren. Investiert werden soll dabei überwiegend in Immobilien der Sozialwirtschaft.

Somit wird auch 2022 die Nachfrage aller Kundengruppen mit AIF-Produkten bedient. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf insgesamt ca. 70 Mio. Euro.

Im Jahr 2022 werden auch Verkäufe von Immobilienprojekten stattfinden. Verkaufsbeschlüsse liegen für drei Immobilien (zwei Pflegeheime und ein Hotel in Österreich) vor. Der Gesamtverkaufserlös beträgt ca. 32 Mio. Euro und wird im ersten Halbjahr 2022 erzielt. Die Hanseatische erzielt daraus Erlöse in Höhe von rund 160 TEuro. Sieben weitere Verkäufe von Pflegeimmobilien befinden sich derzeit im Due Diligence Prozess.

Im Berichtsjahr hat die Hanseatische die Lizenzerweiterung für offene Spezial-AIF erhalten, so dass geplant ist, im 2. Quartal 2022 den ersten offenen Spezial-AIF anbieten zu können.



Unter Berücksichtigung des Segments offener Spezial-AIF plant die Hanseatische mit einem Provisionsergebnis von über 4.500 TEuro und einem Gesamtergebnis vor Gewinnabführung von knapp über 1.000 TEuro.

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

### **1. Geschäftsbereich Risikomanagement**

Der Geschäftsbereich Risikomanagement bildet neben den Geschäftsbereichen Portfoliomanagement Geschlossene Fonds sowie Portfoliomanagement Offene Fonds einen der drei organisatorischen Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen und erstreckt sich insbesondere auf das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement, das aufsichtsrechtliche Meldewesen, die Revision, Compliance, Datenschutz sowie auf die Wahrnehmung der Funktionen des Geldwäschebeauftragten und des Informationssicherheitsbeauftragten.

Die Aufgaben des Bereichs Risikomanagements wurden im Berichtsjahr durch Mitarbeiter des Geschäftsbereichs Risikomanagement durchgeführt, so dass eine hierarchische und funktionelle Trennung dieser Personen von Mitarbeitern aus dem Bereich Portfoliomanagement jederzeit gegeben war.

#### 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.

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 insbesondere 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 Verwalterin von Investmentvermögen.

Die Hanseatische überwachte im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der geschlossenen AIF die Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit Art. 44 Abs. 2 der Level II-Verordnung und § 5 Abs. 3 KAVerOV) 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 mit den Transaktionsvorgaben (Einkaufsvorgaben) abgeglichen werden. Soll ein dort benannter Anlagegrundsatz oder ein Anlagelimit in Ausnahmefällen nicht eingehalten werden (Abweichung von den Transaktionsvorgaben), muss dies begründet und im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die Geschäftsführung zusammen mit dem Investitionsausschuss bzw. Aufsichtsrat explizit genehmigt werden.

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

Mit Hilfe von Risikostresstests nach Art. 48 Abs. 2 Level II-Verordnung wurden im Berichtsjahr bei den geschlossenen AIF gewöhnliche und außergewöhnliche Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der geschlossenen AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt. Auch hinsichtlich der nach wie vor von der Corona-Krise stark betroffenen DFV-Hotelfonds fand im Berichtsjahr eine enge und kontinuierliche Überwachung der Risikosituation statt.

Im Berichtsjahr fanden in der Hanseatischen die Vorbereitungen für die Emission und Verwaltung von offenen Spezial-AIF statt, mitunter hat der Geschäftsbereich Risikomanagement entsprechend seine Risikocontrolling- und Liquiditätsmanagementprozesse auf diesen Geschäftsbereich erweitert.

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 Liquiditätsprofile der AIF, die Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen mit operativ tätigen Betrieben in der Pflegewirtschaft betrafen, wurden so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben und die prognostizierten 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.

Bei den DFV-Hotelfonds in Deutschland wurden durch Stundungsvereinbarungen mit den Hotelbetreibern, gegebenenfalls nebst Verlängerung der Mietvertragslaufzeit, vertragliche Grundlagen geschaffen, um bei den DFV-Hotelfonds jeweils eine ausreichende Liquiditätssituation im Berichtsjahr zu ermöglichen.

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 Interne Revision und Internes Kontrollsystem (IKS)



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 eingeführt und dokumentiert (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, der nach Risikogesichtspunkten mit der Geschäftsführung abgestimmt wurde. Ziel ist es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Der Geschäftsleiter Risikomanagement nahm im Berichtsjahr die Funktion des Revisionsbeauftragten wahr.

#### 1.4 Compliance

Die Funktion der Compliance wird durch den Compliance-Beauftragten wahrgenommen. Dieser überprüfte im Berichtszeitraum nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan die Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften durch die Hanseatische und die von ihr verwalteten AIF. Insbesondere erstreckten sich die Prüfungen auf intern erlassene Richtlinien und Prozesse (z. B. 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 bis zum 30. April 2021 wahr. Seit dem 01. Mai 2021 wird die Funktion des Compliance-Beauftragten durch die Stellvertretung Leitung Risikomanagement wahrgenommen.

#### 1.5 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Das aufsichtsrechtliche Meldewesen ist für die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten zuständig.

Die Hanseatische hat monatlich ihre Investmentvermögen für die Statistik über Investmentvermögen der Deutschen 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 AIF-Investmentvermögen im Wert von weniger als einer Mrd. Euro verwaltete, erfolgten die Meldungen für das AIFMD-Meldewesen im halbjährlichen Turnus.

#### 1.6 Geldwäsche

Die Hanseatische ist Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG) und hat in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 1 GwG einen Geldwäschebeauftragten auf Führungsebene sowie einen Stellvertreter bestellt.

#### 1.7 Informationssicherheit

Die Hanseatische hat gemäß Abschnitt 4 Tz. 27 der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten eingerichtet.

Hauptaufgabe des Informationssicherheitsbeauftragten ist es, die Unternehmensleitung (insbesondere die IT-Leitung) bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben bezüglich der Informationssicherheit/IT-Sicherheit zu beraten und bei deren Umsetzung zu unterstützen.

## 2. Risikobericht

### 2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

#### 2.1.1 Risiken hinsichtlich gesetzlicher und regulatorischer Veränderungen

Das Risiko gesetzlicher und regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf Vorschriften, 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 rechtliche Vorgaben mit Relevanz für die Hanseatische und ihre Investmentvermögen bekannt gegeben. Dazu gehörten u.a. das Fondsstandortgesetz und das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz.

Im Hinblick auf den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken wurde eine ESG-Strategie mit zahlreichen Prozessen entworfen, mit deren Hilfe die Hanseatische und der gesamte Konzernverbund ihre Geschäftsziele unter ESG-Gesichtspunkten anhand eines intern festgelegten Maßnahmenkatalogs erreichen möchten. Die Hanseatische hat ferner den Prozess zur Umsetzung der Anforderungen der KAIT, die unter anderem die Mindestanforderungen an die technisch-organisatorische Ausstattung von Kapitalverwaltungsgesellschaften konkretisiert, im Berichtszeitraum fortgesetzt.

#### 2.1.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflege- und Rehaklinikbranche, 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 investmentbezogenen Risiken, die sich auf das Investitionsobjekt beziehen (z.B. Auslastung der Immobilie, gesetzliche Änderungen bei der Festlegung von Investitionskostenätzen oder Förder- und Explorationsbedingungen im Energiemarkt).

Das im Dezember 2019 erstmals in China aufgetretene Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung hin zu einer Pandemie hat die gesamte Weltwirtschaft auch im Berichtszeitraum weiterhin stark negativ beeinträchtigt.

Auf Grund der Ukraine-Krise und der enormen Komplexität hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen kann es zu weiteren deutlich negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaft kommen. Inwieweit dies die Hanseatische betrifft, kann aktuell noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden. Aus heutiger Sicht gibt es keine konkreten Anhaltspunkte für eine deutlich negative Auswirkung auf die Hanseatische.

#### Pflege- und Rehakliniksektor

In den Pflegeeinrichtungen bestand und besteht das Risiko, dass auftretende Corona-Virus-Infektionen bei Bewohnern oder Bewohnerinteressenten zu Aufnahmestopps in den Pflegeheimen führen und dementsprechend die Heime ihre Auslastungsquoten nicht mehr erbringen. Ein weiteres Risiko einer unzureichenden Heimauslastung konnte und kann weiterhin die Infektion von Pflegepersonal sein, da dies zu erhöhtem Pflegepersonalmangel und damit ebenfalls zu einem Aufnahmestopp von Bewohnern oder im Extremfall zu Verlegungen von Bewohnern in andere Pflegeheime führen kann. Die ab März 2022 geltende Impfpflicht im Gesundheitswesen erfasst auch Pflegeeinrichtungen und kann die personelle Situation in den Einrichtungen ebenfalls verschärfen.

Die Corona-Pandemie hatte auch auf den deutschen Rehamarkt Auswirkungen. Zu Beginn der Corona-Pandemie gab es starke Einschnitte in die Belegungsmöglichkeiten und damit verbunden Einbußen in der Einnahmenstruktur der Rehaeinrichtungen. Das hat sich im Jahr 2021 gezeigt, so dass alle von der Hanseatischen verwalteten Fonds mit Reha-Kliniken den regulären Pachtzahlungen nachkommen konnten.

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. Zudem wird regelmäßig die Bonität der Pächter überprüft. Des Weiteren wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung (Due Diligence) einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Verpachtung einzuschätzen.

Bei den Pflegeheimen und Reha-Kliniken wirkt sich ferner risikomildernd aus, dass die Betriebe trotz der Auswirkungen der Pandemie konjunkturunabhängig sind. Ihre Konjunkturunabhängigkeit ermöglicht dauerhafte, stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Investmentvermögen und den Pächtern.

#### Hotelsektor

Die deutsche Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten, die u.a. durch Pandemie-bedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen begründet sind.

Aufgrund der zeitweisen Corona-bedingten Einschränkungen ist im Jahr 2021 keine grundsätzliche Erholung des Hotelmarktes zu verzeichnen gewesen. Es zeichnete sich jedoch der bereits erwartete Trend ab, dass insbesondere der Inlandtourismus bei den entsprechend ausgerichteten Hotels zu guten Ergebnissen beigetragen hat.

#### Private Equity mit Investitionen im Energiesektor

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, um so eine Risikostreuung zu erreichen.

#### 2.1.3 Branchenrisiken

##### Pflege- und Rehakliniksektor

Das Branchenrisiko der Hanseatischen ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Rehaklinikbetreiber abhängig. Da jedoch diese gesellschaftlichen Grundbedürfnisse politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein weiteres Branchenrisiko im Pflege- und Rehakliniksektor, aber auch im Hotelsektor, sind steigende Zinsen, da sie das Geschäftsmodell der Hanseatischen beeinträchtigen können, wenn sich einerseits der Leverage (Hebel-Effekt) 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 fortsetzte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Die Hanseatische begegnet dem künftigen Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung bei Aufnahmen des Fremdkapitals vorsieht (mindestens 10 Jahre).

Auf der anderen Seite bewegen sich bei niedrigen Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Dies konnte im Markt der Sozialimmobilien auch für 2021 festgestellt werden und führte zu einer weiterhin zurückhaltenden Einkaufspolitik der Hanseatischen.

Die Hanseatische begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld insbesondere durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht) im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie. Diese wird mindestens einmal jährlich zwischen den Geschäftsbereichen Portfolio- und Risikomanagement festgelegt, mit dem Aufsichtsrat der Hanseatischen abgestimmt und mit den Auslagerungsunternehmen besprochen. Die abgestimmten Maximalwerte dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden.

#### Hotelsektor



Wie bereits vorstehend ausgeführt, war und ist derzeit die gesamte Branche der Hotelwirtschaft weltweit, so auch in Deutschland, durch das Corona-Virus massiv beeinträchtigt.

Es wurden Ende 2020 sowie Anfang 2021 Nachträge zu den Miet- und Pachtverträgen geschlossen, in denen Stundungen und Mietlaufzeitverlängerungen vereinbart wurden. Diese Maßnahmen sollten dazu beitragen, dass die Investmentvermögen trotz verringerter Einnahmen in der Lage blieben, fristenkongruent ihre Verbindlichkeiten zu bedienen. Ausschüttungen an die Anleger wurden nach dem Ausbleiben der regulären Pachtzahlungen ausgesetzt.

Bei einem Fonds konnten die Ausschüttungen 2021 wieder aufgenommen werden, bzw. bei drei Fonds konnten Teilausschüttungen für das Jahr 2021 geleistet werden. Allerdings ist die Corona-Krise für die Hotel-Branche noch nicht vorbei und das Fondsmanagement ist weiterhin dabei, kurzfristig zu reagieren, bei Bedarf die Stundungsvereinbarungen zu verlängern und die Hotelbetreiber im Umgang mit der Krise zu unterstützen.

Private Equity mit Investitionen in den Energiesektor

Der Energiesektor (Öl und Gas) erfordert bezüglich der Zielfortfoliengesellschaften ein hohes Maß an Erfahrung, weil schwerwiegende branchenspezifische Risiken, insbesondere Umweltrisiken, hieraus resultieren können. Entsprechend legt die Hanseatische für den Fall einer Emission in dieser Assetklasse darauf Wert, dass die Zielfonds durch Managementgesellschaften mit langjährig erfahrenem Management geführt werden. Die Hanseatische emittierte im Berichtsjahr keinen Fonds mit Investitionen in den Energiesektor.

## 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. 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. 4 KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für die Hanseatische kommt.

Die Hanseatische trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten 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 fondsbezogenen 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 sowie seit November 2021 auch den Zahlungsverkehr 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

Auch im Jahr 2022 wird das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage durch das Produktangebot begrenzt. Immer mehr deutsche Investoren haben die defensive und konjunkturunabhängige Assetklasse Gesundheitsimmobilien im Blick. Im Rahmen einer risikoadjustierten Asset-Allokation werden Gesundheitsimmobilien als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen gesehen. Angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland und dem hohen Bedarf an professionellen Pflegeplätzen sowie altersgerechten, betreuten Wohnformen wird privates Immobilienkapital dringend benötigt, um der Nachfrage gerecht zu werden.

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 Einmalserlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wichtigsten 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 und der IMMAC GmbH weiter analysiert, um sie durch Akquisition der kollektiven Vermögensverwaltung der Hanseatischen zuzuführen.

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

Eine weitere Diversifikation kann in Zusammenarbeit mit der DFV durch die Emission von Fonds im Hotelsektor erreicht werden, soweit für solche Fonds eine entsprechende Nachfrage gegeben ist.

### 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 daraufgelegt, 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 sich somit unmittelbar negativ auf die Ertragslage der Hanseatischen 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 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 zügig Steuerungsmaßnahmen 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 weiter wachsende) 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 im Berichtsjahr 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 auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Pandemie auf die Fonds im Hotelsektor bzw. der Ukraine-Krise kein konkretes Risiko in einem Ausmaß erkennbar, das geeignet wäre, den Fortbestand der Hanseatischen zu gefährden. Das in der Hanseatischen implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem sowie 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.

## 6. 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 weiter vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte Teil der Wachstumsstrategie sein.

Die Umsetzung von institutionellen Investitionsvehikeln wird weiter vorangetrieben. Der Antrag der Hanseatischen auf Erlaubniserweiterung zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde seitens der BaFin mit Schreiben vom 03. September 2021 positiv beschieden. Danach darf die Hanseatische neben geschlossenen inländischen Publikums- und Spezial-AIF künftig auch offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeine offene inländische Spezial-AIF sowie geschlossene und offene EU-Spezial-AIF verwalten. Es ist geplant, im Jahr 2022 den ersten offenen Spezial-AIF anzubieten.

Die Emissionstätigkeit von Hotelfonds der DFV wird bei entsprechender Nachfrage wieder aufgenommen werden.

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 Publikumsfonds an Privatkunden werden auch weiterhin über die von dem Partner IMMAC bzw. DFV eng betreuten Vertriebspartner in bewährter Form platziert.

## 7. Gesamtaussage

Mit dem genehmigten Erlaubnisantrag früh nach Gründung des Unternehmens, den ersten AIF bereits Anfang 2014 sowie der regelmäßigen Konzeption und anschließenden Platzierung neuer AIF hat sich das Geschäftsmodell der Hanseatischen 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 ist ein AIF mit einem Eigenkapitalvolumen von 16,4 Mio. Euro im Vertrieb. Zwei weitere AIF, investierend in Hotels, mit einem Eigenkapitalvolumen von 16,52 Mio. Euro haben im Dezember 2021 bzw. Januar 2022 eine Vertriebsgenehmigung der Bafin erhalten. Aufgrund der anhaltenden pandemischen Situation ist geplant, im 2. Quartal 2022 mit diesen AIF in den Vertrieb zu starten. Des Weiteren wurden fünf Investitionsobjekte mit einem Volumen von 39,44 Mio. Euro schon erworben und werden derzeit zu AIF konzipiert. Ebenso befinden sich fünf zur Konzeption neuer AIF vorgesehene Investitionsobjekte (Health Care) mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 73,9 Mio. Euro in der Ankaufsprüfung und ein Neubau mit einem Investitionsvolumen von 14,08 Mio. Euro wird im Jahr 2022 fertiggestellt und entsprechend zu einem AIF konzipiert werden. Insoweit kann im Jahr 2022 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 2022 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes wurden Verkaufsverträge über drei Immobilien mit einem Gesamtverkaufserlös von rund 32 Mio. Euro abgeschlossen. Weitere sieben Immobilien mit einem Verkaufswert von rund 70 Mio. Euro befinden sich im Due Diligence Prozess.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2022 von einem Provisionsergebnis über 4.500 TEuro und einem gesteigerten Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von knapp über 1.000 TEuro aus.

Hamburg, den 28. Februar 2022

*Tim Ruttmann, Mitglied der Geschäftsführung*

*Lutz Kohl, Mitglied der Geschäftsführung*

*Thorsten Seher, Mitglied der Geschäftsführung*

## Bilanz

### AKTIVA

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.242.040,75	500.485,77
b) andere Forderungen an Kreditinstitute	1.500.000,00	1.199.000,00
2. Forderungen an Kunden	2.906.423,64	4.488.523,47
3. Sachanlagen	0,00	181,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	49.611,95	33.192,69



		<b>31.12.2021 Euro</b>	<b>31.12.2020 Euro</b>
4. Rechnungsabgrenzungsposten		6.249,66	18.334,68
		5.704.326,00	6.239.717,61
<b>Passiva</b>			
	<b>Euro</b>	<b>31.12.2021 Euro</b>	<b>31.12.2020 Euro</b>
1. Sonstige Verbindlichkeiten		3.585.701,99	4.437.207,10
2. Rückstellungen		239.507,00	223.393,50
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00
b) Kapitalrücklage	350.000,00		50.000,00
b) Gewinnrücklage			
gesetzliche Rücklage	9.864,37		9.864,37
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	519.252,64		519.252,64
		1.879.117,01	
		5.704.326,00	6.239.717,61
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 50 (Vorjahr: 40)		719.781.534,96	634.264.917,45

## Gewinn- und Verlustrechnung

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>2021 EUR</b>	<b>2020 EUR</b>
1. Zinserträge		599,91		794,06
2. Zinsaufwendungen		-5.529,00	-4.929,09	-1.430,62
3. Provisionserträge		7.688.959,52		6.428.328,40
4. Provisionsaufwendungen		-4.182.503,15		-3.664.911,99
			3.506.456,37	
5. Sonstige betriebliche Erträge			171.627,33	125.926,91
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				

	EUR	EUR	2021 EUR	2020 EUR
aa) Löhne und Gehälter	-1.944.300,55			-1.578.713,06
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-366.700,21			-304.923,23
		-2.311.000,76		
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-631.517,07		-669.014,73
			-2.942.517,83	
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.281,76	-311,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-20.318,43	-25.823,50
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			709.036,59	309.921,24
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-158,23	3.978,35
11. Sonstige Steuern			-1.372,00	-1.052,00
12. Gewinnabführung aufgrund einer Gewinngemeinschaft			-707.506,36	-312.847,59
12. Jahresüberschuss			0,00	0,00
13. Gewinnvortrag auf neue Rechnung			519.252,64	519.252,64
14. Einstellung in Gewinnrücklagen				
in die gesetzliche Rücklage			0,00	0,00
15. Bilanzgewinn			519.252,64	519.252,64

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

#### 1. Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des GmbHG 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 GmbH ist unter der Nummer HRB 163211 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages der einheitlichen Leitung durch die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT unterstellt.

#### 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.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### 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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	2.721	4.361
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	59	19
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	25	8
verbundene Unternehmen	28	95
sonstige	74	6
	2.907	4.489
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	752	3.515
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	2.155	966
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	8

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind in Höhe von TEUR 22 Forderungen gegenüber der Gesellschafterin enthalten.

Sachanlagen



Die Buchwerte haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Hist. AK/HK 01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Hist. AK/HK 31.12.2021
Geringfw. Wirtschaftsgüter	284,03	1.100,76	0,00	1.384,79
Sonstige betriebs- u. Geschäftsausstattung	933,00	0,00	0,00	933,00
Summe Anlagevermögen	1.217,03	1.100,76	0,00	2.317,79

  

	Stand Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen	Zuschreibungen	Stand Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Geringfw. Wirtschaftsgüter	284,03	1.100,76	0,00	1.384,79	0,00	0,00
Sonstige betriebs- u. Geschäftsausstattung	752,00	181,00	0,00	933,00	0,00	181,00
Summe Anlagevermögen	1.036,03	1.281,76	0,00	2.317,79	0,00	181,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77	98
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.367	4.301
davon aus Lieferungen und Leistungen	(2.164)	(3.761)
Sonstige Verbindlichkeiten	47	38
	3.586	4.437

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr..

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 142, ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 54, Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 17 und die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 227.

#### Eigenkapital

Das Stammkapital von TEUR 1.000 wird von der IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, gehalten und ist vollständig eingezahlt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Stichtag TEUR 350. Die vor dem Formwechsel gebildete Kapitalrücklage von TEUR 50 wurde durch sonstige Zuzahlungen in das Eigenkapital dotiert. Mit Gesellschafterprotokoll vom 27.12.2021 hat die IMMAC HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg eine Rücklagenerhöhung in Höhe von TEUR 300 beschlossen. Der Zahlungseingang erfolgte am 29.12.2021.

Aus der Zeit in der die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH den Regelungen des Aktiengesetzes unterlag, wurden 5 Prozent des Jahresüberschusses für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 (TEUR 10) in die gesetzliche Rücklage gemäß § 150 Abs. 2 AktG eingestellt. Diese Rücklage wird als Gewinnrücklage fortgeführt.

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr kam es zu Zinserträgen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften in Höhe von TEUR 0,6 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 5,5, davon betreffen TEUR 5,3 die Abzinsung von Rückstellungen und TEUR 0,2 die Abzinsung der Verrechnungskonten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:



	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzeptionsleistung	603	380
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	3.426	3.113
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	115	85
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	1.738	1.404
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	282	250
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.164	1.196
Sonstige Provisionserträge	361	0
	7.689	6.428

Die sonstigen Provisionserträge beinhalten Provisionen aus dem Verkauf von Immobilien aus verwalteten Fonds, die in die Liquidationsphase eingetreten sind.

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	-3.426	-3.113
Aufwendungen für ausgelagerte laufenden Verwaltungstätigkeiten	-283	-250
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-103	-85
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-235	-132
Sonstige Kosten für nicht reguliertefd. Verwaltungstätigkeiten	-135	-85
	-4.182	-3.665

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 171; Vorjahr TEUR 127) sind Erträge aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 2.369,25 (Vorjahr EUR 11.760,46) und Erträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr EUR 13) enthalten

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 20; Vorjahr TEUR 126) sind Aufwendungen aus Wechselkursdifferenzen in Höhe von EUR 111,14 enthalten (Vorjahr EUR 3.724,23).

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Personalaufwand	-2.311	-1.884
Andere Verwaltungsaufwendungen	-632	-669

## 6. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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



Aus Leasingverträgen bestehen zukünftige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 35 (Vorjahr TEUR 35), davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEUR 23.

#### Mitarbeiter

Neben den Mitgliedern der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 28 Arbeitnehmer (Vorjahr: 25) beschäftigt.

#### Mutterunternehmen

IMMAC HOLIDNG AKTIENGESELLSCHAFT, Hamburg, bezieht die Gesellschaft in ihren freiwillig aufgestellten Konzernabschluss mit ein.

#### Bestellung der Geschäftsführung

Herr Tim Ruttman, Geschäftsführer Risikomanagement, Hamburg.

Herr Lutz Kohl, Geschäftsführer Portfoliomanagement geschlossene Fonds, Kiel

Herr Thorsten Seher, Geschäftsführer Portfoliomanagement offene Fonds, Hamburg (seit 01.01.2022)

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

#### Bestellung des Aufsichtsrats

Der bisherige Aufsichtsrat wurde auf die Dauer von 5 Jahren gewählt.

#### 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/ HannoverHerr Marko Richling, Bankbetriebswirt, SeevetalHerr 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 2021 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 44 (Vorjahr TEUR 50) erhalten.

#### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 172 (Vorjahr TEUR 113) schlüsselt sich für das Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
a) Abschlussprüfungsleistungen	22	22
b) sonstige Leistungen	150	91

#### Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 519 zum 31.12.2021 ermittelt sich aus den Gewinnvorträgen aus den Jahren vor dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft.

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres



Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 28. Februar 2022

*Tim Ruttmann, Geschäftsführer*

*Lutz Kohl, Geschäftsführer*

*Thorsten Seher, Geschäftsführer*

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg:

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 gesetzliche 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 Unvollständigkeits, 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 22. April 2022

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**(Hamburg)**

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Britta Martens, Wirtschaftsprüferin*

## Bericht des Aufsichtsrats



## **Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses**

### **der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH**

#### **über das Geschäftsjahr 2021**

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

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

Die Geschäftsführung 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, welche die Geschäftsführung innerhalb und außerhalb von Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet hat. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen von der Geschäftsführung jeweils unter Angabe von Gründen erläutert.

Der Aufsichtsrat hat nach Erläuterungen der Geschäftsführung und entsprechenden Abwägungen sämtlichen Angelegenheiten zugestimmt, die ihm entsprechend den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates, des Vorstands und der Geschäftsführung als zustimmungspflichtige Geschäfte vorgelegt wurden. Hierzu gehörten u.a. Investitions- sowie Personalentscheidungen. Auch das von der Geschäftsführung vorgelegte Budget 2021 sowie die Festlegung der Geschäftsstrategie für 2022 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 der Geschäftsführung. Über bedeutende Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen ist der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen Einzelgesprächen und Sitzungen 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 aus der Überwachung der Geschäftsführung keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat wird auch deshalb in der Gesellschafterversammlung die Entlastung der Mitglieder der Geschäftsführung für die Dauer ihrer Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2021 vorschlagen.

##### **2. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates der Hanseatischen**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie fanden die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen vom 19. Februar, 26. März, 18. Mai, 22. Juni, 17. September und 26. November jeweils als Videokonferenz statt. Der ordnungsgemäße Austausch von Daten und Präsentationen war durch das Videokonferenzsystem jederzeit sichergestellt.

Bis auf die Sitzung vom 19.02.2021, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schiermann entschuldigt nicht teilnehmen konnte, waren alle Aufsichtsratsmitglieder sowie die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Frau Karin Klein in allen Aufsichtsratssitzungen anwesend.

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.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat anhand von Präsentationen, Tischvorlagen und unter Hinzuziehung der Quartals- und Jahresberichten ein zutreffendes Bild über die Gesellschaft vermittelt und besondere Fragestellungen im Einzelnen erörtert.

In jeder Aufsichtsratssitzung informierte die Geschäftsführung 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. Die Geschäftsführung informierte in jeder Aufsichtsratssitzung ebenfalls ausführlich über den Geschäftsbereich Portfoliomanagement mit besonderem Augenmerk auf die im Portfolio befindlichen Objekte.

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

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeiten im Jahr 2021 Bezüge von insgesamt T€ 44 erhalten.

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

###### **Februar 2021**

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres am 19.02.2021 wurde zu der Corona Situation betreffend der Bereiche Reha, Pflege und Hotel in Deutschland, Österreich und in Irland informiert. Hinsichtlich der Hotelbetriebe in Deutschland waren diese zwar überwiegend geöffnet, haben durch verzögerten Zahlungen von Hilfgeldern und eine geringe Belegung jedoch zunehmend Liquiditätspässe. Mit fast allen Betreibern erfolgten Vereinbarungen oder liefen Nachtragsverhandlungen. Den Mitarbeitern der IMMAC group wurde bis Ende März striktes Homeoffice verordnet.

Aus dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement wurde von Herrn Kohl über die nicht erfolgte Zahlung von Pachten des Seehotel am Kaiserstand in Österreich durch den Betreiber RIMC informiert. Ein Verkauf des Objekts wurde erwogen und erste Kaufangebote lagen dazu bereits vor. Weiter wurden Statusmeldungen zu Objekten in Österreich, Krusendorf, Haiger, Duisburg, Schönberg-Holm, Hildesheim, Sinsheim, Bad Überkingen und in Hamburg erörtert.



Herr Ruttman berichtete aus dem Risikomanagement vor allem zu dem jeweiligen Phasenstatus der AIF's, Meldewesen, Bundesbankmeldungen, Revision und Compliance sowie zu personellen Veränderungen in seiner Abteilung. Im Vorfeld der Sitzung wurden dem Aufsichtsrat die Quartalsberichte der AIF's und der Hanseatischen, Risikobericht Quartal 4. 2020 und der Jahresbericht über die Überprüfung von Interessenskonfliktlinien übermittelt. Weiter informierte Herr Ruttman über die neue Mitgliedschaft der Hanseatischen im Verband der Kapitalgesellschaften.

Zum Sachstand des Antrags der Erlaubnisweiterung für die Hanseatische informierte Herr Seher, welcher dieser Sitzung als Gast geladen war. In enger Abstimmung mit der BaFin wurde der Erlaubnisantrag für die Auflage von Sondervermögen als offene Fonds eingereicht und die Lizenerweiterung wird innerhalb der ersten 6 Monate 2021 erwartet. Die Stellenausschreibungen für die Personalzusammenstellung dieses Bereichs wird ab dem Quartal 1. 2021 erfolgen. Ausgelagert werden die Dienstleistungen des Rechnungswesen an die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank wird die Verwahrstelle.

Zur Relevanz der ESG Anforderungen am Kapitalmarkt wird ebenfalls von Herr Seher ausgeführt. Die Fonds- und Immobilienlandschaft benötige aufgrund regulatorischer Anforderungen zukünftig Kapitalanlageprodukte, welche die Nachhaltigkeitskriterien von Investoren erfüllen. Erste Thesen zur Ausgangssituation für eine ESG Strategie der IMMAC group wurden präsentiert, an welchen im Verlauf des Jahres weiter gearbeitet wird.

Frau Mösenfechtel informierte über den Zeitplan für die Bilanzerstellung, Prüfungsbericht, Bilanzpräsentationen und die Gesellschafterversammlung sowie mit Erläuterungen zu dem Quartalsreporting 4. 2020. Im Jahr 2020 hat die Hanseatische ein Ergebnis von € 312.847,24 erzielt.

Zur Implementierung der Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) in der Unternehmensgruppe berichtet Herr Wolfhagen, dass die IT Strategie aufgrund operativer Notwendigkeiten durch die Corona Pandemie noch nicht erstellt wurde und zur Mai- bzw. Juni Aufsichtsratssitzung vorliegen wird. Eine Inhaltliche Abstimmung mit der BaFin fand bereits statt.

Abschließend berichteten die Vorstände Markt und Finance über die Einführung der Software „Corporate Planning“, bei der es sich um eine kompetente Lösung für die Finanzsteuerung in der Planungsphase und in der Begleitung von Bauprojekten handelt. Vor allem praktische Benutzerführung und ein automatisiertes Reporting mit gutem Soll/Ist-Vergleich wurde positiv hervorgehoben.

## **März 2021**

Wesentlicher Inhalt der Aufsichtsratssitzung vom 26.03.2021 waren die Vorstellung des Korrektur-Exemplares des Jahresabschlusses der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2020 durch Baker Tilly, die Abstimmungen zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung und die Berichte der Geschäftsführung für die Bereiche Portfoliomanagement und Risikomanagement.

Die geladenen Gäste Frau Hertwig und Frau Martens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly führten durch das Korrektur-Exemplar des Berichts über die Prüfung des Jahresabschluss der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2020, welches den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorfeld übersendet wurde. Hinsichtlich des Berichtsumfanges erläuterten Sie auf Rückfrage auch die notwendigen Anforderungen und Umstände dazu. Bei den Prüfungsschwerpunkten und -feststellungen wurden insgesamt keine wesentlichen Mängel festgestellt. Zur Würdigung aufsichtsrechtlicher Erfordernisse einerseits und die Unternehmensinteressen einer schlanken Darstellung für Finanzierungszwecke andererseits wurde ergänzend zum dem ausführlichen Bericht auch die Übermittlung von Testats-Kurzberichten vorgesehen. Zur Marktentwicklung von geschlossenen Publikumsfonds informierten die Wirtschaftsprüferinnen, dass diese Produkte im Markt insgesamt weniger aufgelegt werden. Als Ursachen wurde vor allem der hohe Vertriebsaufwand und die Kapitalstärke semiprofessioneller und professioneller Anleger benannt. Auch würden die Rückgabemöglichkeiten bei offenen S-AIF's von der Anlegerschaft präferiert.

Bezüglich der Abstimmungen zu Vorbereitend Gesellschafterversammlung wurden die Korrekturen für den Prüfungsbericht den Aufsichtsratsmitgliedern zugeleitet. Weiter erfolgte die Prüfung des Berichtsentwurf des Aufsichtsrats durch die Aufsichtsratsmitglieder innerhalb einer 14tägigen Terminfrist.

Es erfolgten die Berichte der Geschäftsführung der Hanseatischen zu den Geschäftsbereichen Portfoliomanagement und Risikomanagement. Aus dem Bereich Risikomanagement hatten sich anhand der vorab an die Aufsichtsratsmitglieder übermittelten Informationen keine Rückfragen an Herrn Ruttman ergeben.

Aus dem Portfoliomanagement informierte Herr Kohl dezidiert über die finanzielle Situation der DFV-Hotels in Weinheim, Leipzig, Bad Soden, Hannover, Friedrichroda, Niedernhausen (3 vorgenannte im Fonds: Hotelinvest 6), Oberursel, Flughafen München und Deggendorf.

Abschließend informierte Herr Ruttman zu laufenden Arbeitsprojekten im Bereich KAIT-Umsetzung, implementierte Kommunikation der ESG Inhalte auf der öffentlichen Webseite der Hanseatischen, die Einreichung des Kompetenznachweis für die Assetklasse Erneuerbare Energien bei der BaFin und den Entwurf des Management-Ratings 2021 mit der Ratingnote AA, bei welchem der finale Report den Aufsichtsratsmitgliedern vor der nächsten Sitzung zugeleitet wird.

## **Mai 2021**

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung vom 18. Mai 2021 bestanden in der Vorlage des Berichts der Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses der Hanseatischen über das Geschäftsjahr 2020, dem Vorschlag für die Gesellschafterversammlung über die Entlastung der Geschäftsführung, der Bestellung der Abschlussprüfer, dem Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Überprüfung der Vergütungsrichtlinie und den Auswirkungen der Corona-Krise.

Bericht des Aufsichtsrates und des Investitionsausschusses der Hanseatischen über das Geschäftsjahr 2020 weist aus, dass die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Hanseatischen ein uneingeschränktes Testat erteilt hat. Die Mitglieder des Aufsichtsrates stimmten dem Bericht einstimmig zu.

Folgend beschlossen die Mitglieder des Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung der Vorstandsmitglieder Herr Sauer (1.01.2020 bis zur Abberufung zum 31.03.2020), Herr Ruttman (01.01.2020 bis zum Formwechsel in eine GmbH der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10.06.2020; folgend als Geschäftsführer bis zum 31.12.2020) und Herr Kohl (einberufen als Geschäftsführer zum 1.09.2020 bis 31.12.2020) Entlastung zu erteilen. Weiter wurde einstimmig beschlossen, der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 zu wählen.

Hinsichtlich der Überprüfung der Vergütungsrichtlinie für die Hanseatische 2020 informierte der Aufsichtsratsvorsitzende über die erfolgte Überprüfung. Einwendungen haben sich nicht ergeben und der Bericht wurde den Akten zugeführt.



Herr Kohl und Herr Ruttmann führten mit einem Statusbericht zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf die Unternehmensgruppe, die Fonds und Maßnahmen zur Risikoreduzierung aus. Betroffen waren hier u.a. die DFV Hotelfonds in Oberursel und Flughafen München, für welche Objekte noch keine Nachträge abgeschlossen wurden. Das Gros der Hotelbetreiber kam den vertraglichen Verpflichtungen nach. Keine Zahlungen erfolgten bei dem Seehotel am Kaiserstrand in Österreich, für welches zum benannten Verkauf die Verträge bereits ausgetauscht wurden.

Weiter ersuchten die Pflegeheimbetreibergesellschaften Hansa und Azurit für 9 Betriebe eine Pachtreduzierung aufgrund entgangener Investitionserträge zu erreichen, welchem die Hanseatische nicht zustimmte. Zur Insolvenz des ASB in Österreich wurde eine Klärung des Sachverhalts für den Fonds Austria IV mit dem Insolvenzverwalter bis Ende Juni prognostiziert.

Trotz einem erhöhten Verwaltungsaufwand durch vermehrte Gespräche mit Betreibern und Banken, ist das Bestandsportfolio bislang sehr gut durch die Krise gekommen. Auch wurde sich gegen eine weitere Runde Kurzarbeit entschieden. Herr Ruttmann berichtete von den implementierten Maßnahmen an Mitarbeiter-Updates im Homeoffice, Verbesserung der Kommunikation, Einführung der Software „MS Teams Telefonie“ und der Corona-Testregulieren für Mitarbeiter und Gäste. Positive Corona Fälle sind bislang nicht aufgetreten. Eine Umstellung auf den Büro-Regelbetrieb und ein Impfangebot an die Mitarbeiter wurde geprüft. Die Berichte des Risikogeschäftsführer wurden dem Aufsichtsrat vor der Sitzung übermittelt.

Abschließend erfolgten strategische Ausblicke hinsichtlich der Marktentwicklung in USA für bereits bestehende und perspektivisch weitere IMMAC Produktlinien, eine Konzentration auf sich permanent verschärfende Einkaufsbedingungen (bsp. durch den Mangel an verfügbaren Objekten, anziehendes Preisgefüge, Zunahme int. Wettbewerber) für Healthcare in Deutschland und folglich notwendige Expansion in andere Länder. Ein Ausgleich erfolgte vor allem durch einen florierenden Baubereich mit Objekten nach neuen Standards. Diese Sitzung schloss mit Ausführungen zur zukünftigen Energieversorgung von Immobilien im Portfolio der IMMAC, für welches bis 2022 ein eigener Business-Case unter Berücksichtigung der ESG-Strategie entwickelt werden soll.

## **Juni 2021**

Die ordentliche Aufsichtsratssitzung vom 22.06.2021 war von Berichten der Geschäftsführung, dem Sachstand zur Erlaubniserweiterung für die Hanseatische im Bereich der offenen Fonds, dem Projekt ESG im Konzern und dem Statusbericht zu Implementierung der Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) geprägt.

Herr Kohl berichtete auszugswise aus der Intensivbetreuungs-Watchlist zu den laufenden Gerichtsverhandlungen der Ostseeklinik Schönberg Holm, dem Pächterwechsel im Pflegezentrum Hamburg-Wandsbek und dem erhaltenen Zuschlag zur Übernahme der AHA-Gruppe für die Objekte Austria XI. Die Berichte des Risikogeschäftsführers wurden den Aufsichtsratsmitgliedern im Vorwege der Sitzung zugeleitet.

Herr Ruttmann informierte über den Sachstand zum Antrag auf Erlaubniserweiterung der Geschäftstätigkeit mit Offenen Fonds, welche seitens der BaFin bereits mündlich bestätigt wurde. In der laufenden Abstimmung mit den Referaten wären Korrekturen hinsichtlich der 2013 erteilten Erlaubnis für geschlossene Fonds notwendig. Ein Abschluss des Genehmigungsprozesses wird im Juni 2021 erwartet.

Zu der Umsetzung der ESG-Aktivitäten in der IMMAC group berichtet Herr Seher, der diesem Sitzungspunkt als Gast beiwohnte. Innerhalb der Unternehmensgruppe wird eine ganzheitliche ESG Konzernstrategie entwickelt. Da ESG auch Auswirkungen auf Ratings hat, ist der Stellenwert sowohl für Banken als auch für institutionelle Anleger sehr hoch. Bis zum Ende des Jahres soll eine IMMAC Strategie und ein Nachhaltigkeitsbericht abgeschlossen sein.

Zum Status zur Implementierung der Kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) in der Unternehmensgruppe informierten Herr Ruttmann und Herr Wolfhagen über die kontinuierliche Abarbeitung und Priorisierung der Themenfelder mit den Projektbeteiligten. Zwar sein eine vollständige Bearbeitung bis zum Jahresende aufgrund mangelnder Ressourcen knapp bemessen, jedoch erfolgen die wesentlichen Aufgaben anhand einer bereits vorgenommenen Risikopriorisierung.

Diese Sitzung schloss mit einem Corona Update hinsichtlich der verlängerten Verpflichtung zum Homeoffice bis zum 31.08.2021. Bedingt durch die gute Impfquote der Mitarbeiter wird ein Präsenzbetrieb, bestenfalls im Wechselbetrieb, ab September geplant. Lediglich die Objektbefahrungen wurden zunächst noch untersagt. Auch zukünftig wird das Homeoffice ein fester Bestandteil der Arbeitskultur werden und entsprechende Modelle werden dazu entwickelt.

## **September 2021**

Im Fokus dieser ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 17.09.2021 stand erneut ein Corona-Update, Maßnahmen zur Einführung der mobilen Arbeit post Corona, die Berichte der Geschäftsführung, Statusmeldungen zum Lizenzierungsverfahren für offene Fonds, der ESG Richtlinie sowie das Revision- und Prüfungsverfahren bis Ende 2021 nebst der Terminplanung 2022.

Die Bürobetreuungsregelungen wurden aufgrund der hohen Impfquote der Belegschaft >95% gelockert und bedingt durch die positiven Erkenntnisse in Bezug auf die Eigenverantwortung der Mitarbeiter wurden die zukünftigen Regelungen und Leitplanken zum „Mobilen Arbeiten“ und dem Projekt „Remote-Work“ vorgestellt. Die technischen Voraussetzungen hierzu wurden durch die IT bereits geschaffen.

Herr Ruttmann und Herr Kohl berichteten turnusgemäß aus den Geschäftsbereichen Portfolio- und Risikomanagement. Im Portfoliomanagement seinen keine Pachtausfälle zu vermelden und eine Aufnahme der Regelzahlungen ab 2022 wird erwartet. Es folgen Statusmeldungen zu Objekten in Duisburg, Schönberg Holm, Hamburg und zum Fonds Austria IV.

Zum Stand des Lizenzierungsverfahren für offene Fonds wurde positiv über die bewilligte BaFin-Lizenzgenehmigung berichtet, welche sich für die Erlaubnis zur Emission von inländischen und europäischen offenen S-AIF's erstreckt.

Bezüglich der Ausarbeitung der Nachhaltigkeitskriterien zur ESG Richtlinie wurde informiert, dass diese in Kürze erarbeitete werden und das Konzept in der folgenden Aufsichtsratssitzung vorgestellt wird.

Weiter berichtete Herr Ruttmann über die erfolgten Revisionsprüfungen des Jahres 2021, bei welchen sich keine Auffälligkeiten ergeben haben. Abschließend wurde die Terminplanung der Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen für das Jahr 2022 mit den Aufsichtsratsmitgliedern abgestimmt.

## **November 2021**



Die wesentlichen Inhalte der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 26.11.2021 waren erneut ein Corona-Update, die Berichte der Geschäftsführung, die Jahresgeschäftsstrategie der Hanseatischen 2022, Statusmeldungen zur Geschäftsordnung, Bonusregelungen der Geschäftsführer und die Prüfungsschwerpunkte der WP für das Jahr 2021.

Hinsichtlich der Corona-Schutzmaßnahmen informierte Herr Ruttman, dass die Anforderungen des Infektionsschutzgesetzes im Unternehmen in Form eines Maßnahmenpaketes umgesetzt wurden. Die Büroräumlichkeiten durften nur mit der „2G-Regelung“ betreten werden. Weiter wurden alle Mitarbeiter angehalten, das Büro nur unter zwingend benötigten Umständen aufzusuchen.

Herr Kohl informierte über wesentlichen Veränderungen der eingereichten Wachtlist aus dem Portfoliomanagement. Erwähnenswert war hier vor allem, dass in Bezug auf den Verkauf des Seehotels am Kaiserstrand die Frist zur Erfüllung der aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag bis zum 30.06.2022 verlängert wurde. Eine Übergabe des Objekts nebst der Fondsabrechnung für die Anleger wurde für Quartal 1. 2022 prognostiziert.

Zu dem Geschäftsbereich Risikomanagement berichtete Herr Ruttman, dass die Objekte der Betreibergesellschaft Azurit in Quartal 3. 2021 nur ca. zu 64% ausgelastet sind und die sich daraus ergebenden Risiken regelmäßig in das Berichtswesen aufgenommen werden. Weitere Informationen waren den übermittelten Unterlagen zu entnehmen.

Zur Jahresgeschäftsstrategie der Hanseatischen für 2022 erfolgte eine ausführliche Darstellung, welche den Mitgliedern des Aufsichtsrates im Vorfeld übermittelt wurde. Insbesondere die Erweiterungen des Geschäftsfeld der Offenen Fonds wurde hierbei beleuchtet. In diesem Zusammenhang ergänzte der Aufsichtsrat dies Geschäftsordnung dahingehend, dass es für Investitionen für offene Investmentvermögen keine Genehmigungspflicht durch den Aufsichtsrat oder den Investitionszuschuss bedarf. Weiter wurde beschlossen, dass ESG-Themen nicht in der persönlichen Zielerreichung der Mitarbeiter hinsichtlich der Vergütungsrichtlinie Beachtung finden. Für die beiden Geschäftsführer Herr Ruttman und Herr Kohl wurde für die erfolgte Zielerreichung der 25%tige Bonusanteil durch den Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Die beschlossenen Prüfungsschwerpunkte der Wirtschaftsprüfer der Baker Tilly Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft für das Jahr 2021 obliegen auf den Bereichen der ESG-Implementierung, die Prüfung der Dokumentation von Verkaufsprozessen bestehender Fonds und der Beurteilung des Revisionsverfahrens im Konzern. Den Prüfern wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden eine fristgerechte Lieferung auferlegt und Honorarverhandlungen durch den Vorstand wurden angekündigt.

Abschließend informierte Herr Kohl über den erhaltenen Award von Scope Analysis „Bester Asset-Manager Retail Real Estate Specialist“ für die Hanseatische. Weiter informierte Herr Roth über die Auszeichnungen des Deutschen Beteiligungspreis „TOP innovatives Investmentvermögen“ für die Objekte in Leipzig und in Eilenburg.

#### **4. Bericht aus dem Investitionsausschuss - Investitions genehmigungen**

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 verwaltendes 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 2021 sind insgesamt 8 Genehmigungsvorlagen erstellt und dem Investitionsausschuss vorgelegt worden. Hierbei handelt es sich um die im Bericht des Investitionsausschusses dargestellten Projekte. Alle Projekte sind seitens des Investitionsausschusses genehmigt worden.

#### **5. Jahresabschluss 2021, Gesellschafterversammlung**

Dem Aufsichtsrat wurde der Entwurf des Jahresabschlusses der Hanseatischen zum 31. Dezember 2021 nebst Lagebericht und Prüfbericht Anfang April 2022 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. Die Wirtschaftsprüfer haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht ein uneingeschränktes Testat erteilt. In seiner Sitzung vom 20.05.2022 hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, den Jahresabschluss der Hanseatischen für das Geschäftsjahr 2021 zu billigen, wodurch dieser festgestellt wurde.

Dem Aufsichtsrat liegt die beabsichtigte Beschlussfassung für die am 20.05.2022 stattfindende Gesellschafterversammlung vor.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, in der Gesellschafterversammlung den Mitgliedern der Geschäftsführung Herrn Ruttman und Herrn Kohl für die Dauer ihrer jeweiligen Tätigkeit vom 01.01. bis 31.12.2021 Entlastung zu erteilen.

#### **6. 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 2021 im März 2022 überprüft und dem Aufsichtsrat hierüber berichtet. Es hat keine Beanstandungen gegeben. Das Ergebnis hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates den Aufsichtsratsmitgliedern in der Aufsichtsratssitzung vom 8.04.2022 mitgeteilt. Ferner wurde eine Kopie des Berichtes an die AR Mitglieder versendet.

#### **7. Danksagung**

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH für ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2021.

Der Aufsichtsrat wird in 2022 sechs Regelsitzungen abhalten. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat bei Bedarf der Gesellschaft und den Mitgliedern der Geschäftsführung zur Verfügung stehen. Der Aufsichtsrat wird die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere im Zusammenhang mit der strategischen Unternehmensplanung, mit besonderem Augenmerk verfolgen.

Hamburg, den 20.05.2022

*Marcus H. Schiermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates*

### **Sonstiger Berichtsteil**

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 20. Mai 2022 festgestellt.