Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

JAHRESABSCHLUSS 2015

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Lagebericht

EXECUTIVE SUMMARY

- verwaltetes Investmentvermögen mit fünf weiteren AIF in 2015 auf insgesamt EUR 1,26 Mrd. Assets under Management ausgebaut
- Gesamtplatzierungsvolumen wurde mit 49,1 Mio., EUR in 2015 gegenüber dem Vorjahr um 38,3 Prozent gesteigert
- das vierte Quartal 2015 war das platzierungsstärkste Quartal der Konzerngeschichte
- erstmalige Investition im Bereich des REHA-Marktes in Österreich mit dem Fonds IMMAC Austria XIV
- mit der vorgenannten Transaktion Reha Klinik Münster wurde 2015 die bisher größte objektbezogene Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte realisiert
- der zweite risikogemischte Publikums-AIF mit der Nummer 77 wurde erfolgreich als Portfoliofonds konzipiert und emittiert
- der neue Performancebericht wurde erstmalig für das Jahr 2014 erfolgreich entwickelt, extern geprüft und mit durchgehend sehr positiver Resonanz in Bezug auf Qualität und Quantität veröffentlicht
- das Assetmanagement der Hanseatischen wurde zum wiederholten Male nach 2014 auch 2015 von der Ratingagentur Scope mit der zweithöchsten Note AA+ ausgezeichnet
- der Provisionsüberschuss (nach Auslagerung) stieg um 43 Prozent von TEUR 1.780 in 2014 auf TEUR 2.545 in 2015
- der Jahresüberschuss bewegte sich mit TEUR 69,9 leicht oberhalb des Vorjahres innerhalb der Gründungsplanung
- die Geschäftsausweitung zeigte sich auch an der Bilanzsumme, die in 2015 von TEUR 1.460 auf TEUR 2.193 stieg
- die Eigenmittel betrugen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 TEUR 630 und bewegten sich zu jedem Zeitpunkt des Geschäftsjahres innerhalb der einzuhaltenden Grenzen gemäß §25 KAGB
- die Prognose für das Jahr 2016 sieht folgendes vor:
    - Gesamtinvestitionen durch IMMAC und DFV in Höhe von EUR 150-200 Mio. als Basis neuer AIF-Produkte
    - zu platzierendes Eigenkapitalvolumen in allen Produktbereichen von EUR 50-80 Mio.
    - Diversifizierung im Assetbereich durch Reaktivierung der Aktivitäten mit der DFV Deutsche Fondsvermögen AG, z.B. für Hotelinvestments
    - Fertigstellung von mindestens einem Sozialimmobilienneubau durch IMMAC für eine neue AIF-Emission

ANLAGE I

HKA HANSEATISCHE KAPITALVERWALTUNG AG

HAMBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. FORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE			
a) Täglich fällig	598.197,06		597.344,51
b) Andere Forderungen	0,00	598.197,06	0,00
2. FORDERUNGEN AN KUNDEN		1.497.119,37	769.114,71
3. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		97.203,19	93.075,18
		2.192.519,62	1.459.534,40

PASSIVA

		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN		1.383.297,96	777.560,74
2. RÜCKSTELLUNGEN			
Andere Rückstellungen		178.912,00	121.360,00
3. EIGENKAPITAL			
a) Gezeichnetes Kapital	300.000,00		300.000,00
b) Kapitalrücklage	200.000,00		200.000,00
c) Bilanzgewinn	130.309,66	630.309,66	60.613,66
		2.192.519,62	1.459.534,40

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 10 (Vorjahr: 5)	169.494.000	74.389.000

ANLAGE II

HKA HANSEATISCHE KAPITALVERWALTUNG AG
HAMBURG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

		2015 EUR		2014 EUR
1. Zinsaufwendungen			-2.499,28	-2.075,34
2. Provisionserträge			3.779.837,88	4.326.185,04
3. Provisionsaufwendungen			-1.920.692,59	-2.885.752,94
4. Sonstige betriebliche Erträge			223.760,40	93.363,16
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-1.439.694,92			-974.389,57
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-220.868,97			-180.573,32
		-1.660.563,89		
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-347.883,23		-320.608,32
			-2.008.447,12	
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.450,29	0,00
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			70.509,00	56.148,71
8. Sonstige Steuern			-813,00	0,00
9. Jahresüberschuss			69.696,00	56.148,71

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG
Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

1. Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde grundsätzlich nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften des AktG erstellt. Gemäß § 38 KAGB wurden die für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Regelungen der §§ 340a bis 340o HGB und § 26 RechKredV beachtet.

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

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG wurde am 14. Juni 2013 errichtet und ist unter der Nummer HRB 128172 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

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 wurden aktivisch abgesetzt. Niedrig- bzw. unverzinsliche Positionen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

4. Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen die Bankguthaben der Gesellschaft.

Forderungen an Kunden

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

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Spezial-Alternativer-Investmentfonds	0	640
Publikums-Alternativer-Investmentfonds	1.154	75
Geschlossene Immobilienfonds vor KAGB	100	51
verbundene Unternehmen	242	0
Anleger Anteilsübertragungen	1	3
	1.498	769
Davon mit Restlaufzeiten		
- bis drei Monate	1.398	769
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	100	0

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 91) enthalten. Die Restlaufzeit beträgt bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	154	81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.084	590
davon aus Lieferung und Leistungen	(961)	(590)
Verbindlichkeiten aus Steuern	113	91
Sonstige Verbindlichkeiten	32	15

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

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

Eigenkapital

Das Grundkapital von EUR 300.000,00 ist in 300.000 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden sonstige Zuzahlungen der Aktionärin i.H.v. TEUR 200 in die Kapitalrücklage eingestellt.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Provisionserträge unterteilen sich wie folgt:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Konzeptionsleistung	328	301
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (z.B. Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	1.427	2.638
Kostenerstattungen im Rahmen von AIF Emissionen	90	45
Erträge aus laufenden AIF-Verwaltungstätigkeiten	303	118
Laufende Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten	35	10
Erträge aus nicht regulierten lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.543	1.214
Sonstige Provisionserträge	54	0
Sonstige betriebliche Erträge	224	89

Die in den Provisionsaufwendungen erfassten Beträge betreffen folgende Sachverhalte:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Einmalige Vergütung für ausgelagerte Tätigkeiten (z.B. Geschäftsbesorgung, Objektankauf, Buchhaltung)	-1.424	-2.638
Aufwendungen für ausgelagerte laufende Verwaltungstätigkeiten	-35	-10
Sonstige Kosten im Rahmen von AIF Emissionen	-72	-27
Sonstige Kosten für lfd. AIF-Verwaltungstätigkeiten	-165	-115
Sonstige Kosten für nicht regulierte lfd. Verwaltungstätigkeiten	-224	-105

Die Zusammensetzung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ergibt sich wie folgt:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Personalaufwand	-1.661	-1.155
Andere Verwaltungsaufwendungen	-348	-320

6. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Mitarbeiter

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr 2015 21 (Vorjahr: 18) Arbeitnehmer beschäftigt.

Mutterunternehmen

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

Vorstand

Herr Frank Iggesen, Diplom-Betriebswirt, Jesteburg
Herr Tim Ruttmann, Jurist, Hamburg

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

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Herr Marcus H. Schiermann, Kaufmann, Hamburg, - Vorsitzender –
Frau Karin Klein, vereidigte Buchprüferin/ Steuerberaterin, Köln, - stellvertretende Vorsitzende –
Herr Oliver Warneboldt, Wirtschaftsprüfer, Lehrte/ Hannover
Herr Marko Richling. Bankbetriebswirt Seevetal
Herr Klaus Dirksen, Rechtsanwalt, Hamburg
Christina Ellebrecht, Kauffrau, Hamburg (Niederlegung des Amtes per 31.12.2014)

Die vakante Aufsichtsratsposition soll in der nächsten Hauptversammlung im Juni 2016 neu besetzt werden.

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten Bezüge von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 28) erhalten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 106) schlüsselt sich für das Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

		31.12.2015 TEUR
a)	Abschlussprüfungsleistungen	22
b)	Sonstige Leistungen	58

Gewinnverwendungsvorschlag

Derr Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2015 von EUR 130.309,66 in voller Höhe als Gewinnvortrag in das neue Wirtschaftsjahr zu übernehmen.

Hamburg, den 29. Februar 2016

gez. Frank Iggesen	gez. Tim Ruttmann
Mitglied des Vorstands	Mitglied des Vorstands

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG
Hamburg

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2015

Das Berichtsjahr 2015 stellt für die Gesellschaft das zweite volle Geschäftsjahr nach Gründung und Regulierung des Marktes für geschlossene Investmentvermögen dar.

A. Grundlagen

1. Geschäftsmodell

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

Die Hanseatische hat mit Schreiben vom 04./21.10.2013 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Regulierungsbehörde die uneingeschränkte Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem KAGB für geschlossene inländische Publikums AIF, EU-Spezial AIF und geschlossene inländische Spezial AIF erhalten und zum 31.03.2014 der BaFin die Aufnahme des Geschäftsbetriebes angezeigt. Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der Hanseatischen bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement und werden von je einem Mitglied des Vorstands verantwortet.

Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der mittlerweile mehr als 7.000 Anleger. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliancefunktion, Revision, Geldwäsche und Finanzen angesiedelt.

2. Ziele und Strategie

Die Hanseatische hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen Investmentvermögen in dauerhafter Partnerschaft mit Investmentspezialisten als Geschäftsbesorger gelegt. Zudem hat sie mit der bereits kurz nach Gründung begonnenen Aufnahme unregulierter Dienstleistungen im kaufmännischen und technischen Management von Immobilieninvestitionen für bereits bestehende geschlossene Fonds eine solide wirtschaftliche Grundlage für weiteres Wachstum gelegt.

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

Die Hanseatische bedient mit den fünf im Berichtsjahr konzipierten und noch im gleichen Jahr am Markt bis auf einen geringen Restbestand voll platzierten Angebot der Alternativen Investmentfonds (AIF) weiterhin alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatkunden ebenso wie semiprofessionelle Anleger und professionelle Anleger, mit individuell an den Bedürfnissen dieser Anlegergruppen konzipierten Produkten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den Rezessionen der Jahre 2008 und 2009 und den spürbaren Erholungen in 2010 und 2011 verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2012 und 2013 auf einem erwartet moderaten Wachstumskurs, um im Jahr 2014 mit 1,6 % wieder deutlicher real zu wachsen.

Im abgelaufenen Jahr 2015 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWI) preisbereinigt um 1,7% abermals zugenommen. Zudem werden die Signale in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2015 bezüglich Preisentwicklung und Arbeitsmarktdaten sowie Aufhellung der Geschäftserwartungen in der industriellen Wirtschaft positiv für eine weitere Erholung gewertet. Seitens des BMWI wird daher eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2016 um weitere 1,7 % erwartet und liegt damit 0,1 %-Punkte oberhalb der Erwartungen des „Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung" (kurz: fünf Wirtschaftsweisen).

Die Hauptdynamik wird dabei vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen und dort insbesondere von den Konsumausgaben und dem Wohnungsbau. Ebenso wirken sich der aktuelle Verfall des Ölpreises und der schwache Kurs des EURO günstig auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Seitens der Bundesregierung wird die Schlüsselrolle für einen weiterhin erfolgreichen Verlauf des steigenden Wirtschaftstrends einer zunehmenden Digitalisierung, dem sogenannten digitalen Wandel, beigemessen.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Hanseatische ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen, neben einem Hotel, fast ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitschwerpunkt, neben der Branche von Anbietern für geschlossene Sachinvestitionen, auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflege- und Klinikwirtschaft für die Unternehmensentwicklung bedeutsam sein können.

2.1. Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen

Die für die Branche geschlossener Investmentvermögen in der Vergangenheit erhobenen und veröffentlichten Branchenzahlen des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen) liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung - abweichend zu den Vorjahren - noch nicht vor.

Basierend auf den Ergebnissen der „Marktbefragung geschlossene Alternative Investmentfonds" der Ratingagentur Scope Ratings AG vom 23.November 2015, die bei 24 Anbietern (davon 20 Anbieter mit KAGB-Volllizenz) und 63 Vermittlern von AIF durchgeführt wurde, lassen sich in der Breite der Markteilnehmer folgende tendenzielle Kernaussagen zum Markt geschlossener Investmentvermögen zusammenfassen:

Mehr als 65 % aller Anbieter beurteilen die allgemeine Lage im Markt geschlossener AIF in einer Schulnotenskala mit befriedigend oder gut. Rund ein Drittel als unbefriedigend oder schlecht. Damit wird die Situation verglichen mit der Scope-Umfrage aus dem Jahr 2014 mittlerweile positiver gesehen. Damals waren es 70 % der Befragten, die die Gesamtsituation eher unbefriedigend einschätzten.

Die Erwartungen an das Platzierungsergebnis sind trotz erhellter Stimmungslage eher gering. Verglichen mit dem Platzierungsergebnis von Sachwerten in geschlossenen Strukturen von ca. EUR 1,7 Mrd. in 2014 war die Erwartungshaltung bei der Hälfte der Befragten eher bei einem Gesamtergebnis unterhalb von einer Milliarde Eigenkapital, wobei immerhin 8 % der Anbieter auch ein Ergebnis oberhalb von EUR 2,0 Mrd. für möglich hielten. Zusammen mit den ebenfalls befragten Vermittlern ergibt sich ein erwartetes Gesamtplatzierungsergebnis zwischen EUR 1,0 bis 1,5 Mrd. für 2015 und damit ein leicht geringeres Ergebnis als 2014. Aufhellend ist zu erwähnen, dass bei der Umfrage ca. ein Drittel antworteten, dass sie Platzierungsergebnisse über EUR 5,0 Mrd. in den kommenden Jahren, wie vor der Zeit der Regulierung, für möglich halten.

Die Hindernisse für einen größeren Erfolg bei der Konzeption und erfolgreichen Platzierung neuer geschlossener AIF werden bei mehr als der Hälfte der Befragten sowohl im Mangel an attraktiv bepreisten Assets als auch den regulatorischen Hürden gesehen. Immerhin noch ein Drittel der Befragten machen eine mangelnde Nachfrage von Privatinvestoren für das geringere Angebot verglichen mit den Jahren vor der Regulierung verantwortlich.

Das Stimmungsbild auf der Seite der Vermittler hat sich von 2014 zu 2015 zwar verbessert, ist jedoch weiterhin eher schlecht als gut. Mehr als 50 % der befragten Vermittler betrachten dies als unbefriedigend. Dies wird gestützt durch die Erwartungen von annähernd der Hälfte der Befragten, die 2015 eine Reduzierung des Fondsabsatzes gegenüber einem eher schwachen Absatzjahr 2014 sehen.

Auffällig ist, dass der bereits im letzten Jahr erkennbare Trend, sich als Anbieter aus dem komplex regulierten Privatkundengeschäft zurückzuziehen und auf institutionelle Anbieter zu fokussieren, bei der Umfrage bestätigt wurde.

Die befragten Marktteilnehmer beurteilen fast einstimmig die Assetklasse Immobilie – in der auch die Hanseatische ausschließlich tätig ist - als diejenige mit dem größten Erfolgspotential mit Blick auf die nächsten drei Jahre.

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

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

Die Immobilien der seitens der Hanseatischen konzipierten und angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen ausschließlich stationäre Seniorenpflege- und -wohneinrichtungen bzw. eine Reha-Klinik in Österreich. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Seine Marktstellung baute IMMAC, der exklusive Partner der Hanseatischen in diesem Marktsegment, dennoch aus und kann auf das Vertrauen setzen, dass Betreiber, Verkäufer und Projektentwickler von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit von IMMAC als Geschäftspartner haben.

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

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Rehakliniken, den wesentlichen Investitionsmärkten der Hanseatischen, blieben sowohl in Deutschland als auch in Österreich im Wesentlichen stabil bei jedoch zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates, z.B. sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen. Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Pächtern von IMMAC akquirierten Objekten, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird aus Sicht der Hanseatischen u.a. die Regulierungsstufe Basel III tendenziell einschränkende Auswirkungen haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen können.

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

Zudem ist der Beginn eines in Europa grenzüberschreitenden Konzentrationsprozesses in der Pflegwirtschaft feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus Frankreich, verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen und österreichischen Pflegeheimbetreibern bzw. Bertreibergruppen. Das verwaltete Portfolio der Hanseatischen ist von diesem Prozess aufgrund weiterhin starker Diversifizierung bei Standorten und Betreibergruppen im Hinblick etwaiger Klumpenrisiken aktuell nicht betroffen.

Anfang 2015 veröffentlichte das Statistische Bundesamt die Pflegestatistik 2013. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland hat um 4,0% auf 2,6 Mio. zugenommen. Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2011 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze um 3,1% auf ca. 903.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer überproportional um 5,8% zunahm, was nicht zuletzt auf die zusätzlichen rund 700 Einrichtungen (+ 5,5%) zurückzuführen ist. An dem Erhebungsstichtag im Dezember 2013 waren von den ca. 859.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen laut der Statistik 88% belegt. Eine aktuellere Statistik liegt zum Zeitpunkt dieses Berichtes nicht vor.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

3.1 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 bei der Hanseatischen verlief wie geplant zweigeteilt. Im ersten Halbjahr lag der Fokus auf der inhaltlichen Arbeit für die Realisierung der bisher größten objektbezogenen Einzeltransaktion der Unternehmensgruppe (Objekt Münster in Österreich – IMMAC Austria XIV Renditefonds), dessen Konzeption und Vertriebsfreigabe. Gleichfalls nahm unser Partner IMMAC die Aufnahme der Platzierungstätigkeit mit diesem Publikums Objekt AIF für Privatkunden mit besonderen Kenntnissen auf. Parallel wurde die Transaktion für das letzte fehlende Objekt, unseren zweiten großen Publikums Portfolio AIF (IMMAC 77. Renditefonds), vervollständigend, durchgeführt.

Das zweite Halbjahr war insbesondere geprägt von der Konzeption nebst Vertriebsfreigabe und Platzierung vorgenannter Publikums AIF sowie den Arbeiten von zwei parallel zu den vorgenannten in den Vertrieb gebrachten Spezial-AIF mit einem weiteren Objekt in Österreich sowie einem weiteren Pflegeheim in Deutschland. Beide Spezial-AIF sind unmittelbar nach Vertriebsfreigabe bei jeweils einem interessierten Anleger durch IMMAC voll platziert worden.

Auch im Geschäftsjahr 2015 wurden die in- und externen Kapazitäten genutzt, um die weitere aufbau- und ablauforganisatorische Ausrichtung an den Regulierungsanforderungen sowie die im Lizenzantrag dargestellten Unternehmensstrukturen weiter auszubauen. Ein Schwerpunkt war dabei u.a. der sukzessive Ausbau und die Erweiterung des elektronischen Organisationshandbuches sowie die Umstellung der Kapitalkontoführung aller dem Vermögensanlagegesetz unterliegenden Altfonds auf ein zertifiziertes Ausschüttungs- und Buchungssystem, mit dem die AIF bereits von Anbeginn verwaltet werden. Für 2016 ist eine komplexe Umstellung tausender Altbuchungen der mehr als 60 verwalteten Altfonds über die Gesamtlaufzeit in das gemeinsame System vorgesehen, so dass im Ergebnis ab 2017 alle Kapitalanlagen unserer Unternehmensgruppe, emittiert vor und nach dem Regulierungsschnitt, in einem einheitlichen, zertifizierten IT-System verwaltetet werden.

Weiterhin wurden die Strukturen für das Risikomanagementsystem inkl. eines in- wie externen Meldewesens weiter auf- und ausgebaut, zudem im Berichtsjahr 2015 erstmalig die Pflichtmeldung an die Regulierungsbehörde BaFin, betreffend der durch die Hanseatische verwalteten AIF, mit neuer IT-Unterstützung fristgemäß abgegeben. Somit kommt die Hanseatische allen in den Jahren seit Einführung der Regulierung neu eingeführten externen Meldepflichten ordnungsgemäß und fristgemäß nach.

Darüber hinaus wirkt die Hanseatische weiterhin bei der Weiterentwicklung der IT-Struktur im gesamten Profunda-Konzern, insbesondere bei dessen Anpassung an die KVG-bezogenen Erfordernisse und Bedürfnisse, umfassend mit. Die notwendigen Anpassungen werden sukzessive mit Unterstützung und Einbindung der zentralen IT-Leitung im Profunda-Konzern anforderungsbezogen vorgenommen.

Trotz der unter Ziffer B.2 - 2.1. (Entwicklung der Branche geschlossener Investmentvermögen) genannten Unwägbarkeiten hat die Hanseatische im Jahr 2015 zusammen mit IMMAC fünf neue geschlossene Investmentvermögen, investierend in insgesamt acht Sozialimmobilien, konzipiert und dafür die Vertriebsgenehmigungen von der Regulierungsbehörde BaFin erhalten. Von den fünf AIF wurden drei im Berichtsjahr voll platziert. Davon zwei Spezial-AIF nach Vertriebsfreigabe im November bzw. Dezember bereits innerhalb weniger Wochen. Das Investitionsvolumen der fünf Emissionen betrug EUR 97,2 Mio., das Eigenkapital gerundet EUR 50,7 Mio., jeweils zuzüglich Ausgabeaufschlag (Agio).

Für das Jahr 2016 ist ein Investitionsvolumen für neue AIF in Höhe von ca. 150 bis 200 Mio. EUR mit unseren Partnern IMMAC und DFV sowohl für Objekte in Deutschland wie auch in Österreich abgestimmt worden.

Das Gesamtplatzierungsvolumen für den Berichtszeitraum wurde mit EUR 49,1 Mio. platziertem Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr (EUR 35,5 Mio.) übertroffen und bewegte sich damit auf dem Niveau der geplanten EUR 40,0 Mio. bis EUR 50,0 Mio. Darin enthalten ist ein Anteil von EUR 6,42 Mio. aus der Platzierung von Anteilen des Ende 2014 emittierten Publikums-AIF „IMMAC Austria XII" mit einem Objekt in Gössendorf.

Der erste Publikums-AIF mit einer Reha-Klinik in Österreich (Münster – IMMAC Austria XIV) nahm dabei mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen von EUR 24,24 Mio. einen Anteil von gerundet 50 % ein. Er trug mit dazu bei, dass das vierte Quartal 2015 mit einer Gesamtplatzierungsleistung von EUR 28,9 Mio. Eigenkapital das historisch platzierungsstärkste Quartal der Unternehmensgruppe wurde.

3.1.1 Übersicht neu angebotener Investmentvermögen 2015

Die acht in Deutschland und Österreich für neue Emissionen in 2015 erworbenen Sozialimmobilien wurden von der Hanseatischen in fünf geschlossenen Investmentvermögen angeboten. Nach den erteilten Vertriebsfreigaben durch die BaFin wurden alle fünf vorgenannten AIF im Berichtsjahr gemäß folgender Übersicht durch den Vertriebspartner IMMAC platziert bzw. mindestens anplatziert.

Investmentvermögen AIF (Kurzname)	Produkt Typ	Standorte	Objekte [Anzahl]	Investition exkl. Agio [Mio. EUR]	Eigenkapital exkl. Agio [Mio. EUR]	davon platziert [Mio. EUR]
Überhang 01.01.2015			-	-	-	6,42
80. Renditefonds	Objekt-AIF	Bestwig/Brilon	2	14,90	8,00	8,00
Austria XIV	Objekt-AIF	Münster	1	49,50	26,30	24,24
77. Renditefonds	Objekt-AIF	Bad Ems Jesteburg Berlin-Huttenstr.	3	22,13	11,98	6,08
Austria XIII	Spezial-AIF	Leoben	1	5,65	2,32	2,32
78. Renditefonds	Spezial-AIF	Drage	1	5,06	2,06	2,06
SUMME			**8**	**97,24**	**50,66**	**49,12**

3.1.2 Personal – Vergütungsrichtlinie

Das Team der Hanseatischen wurde den wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Assetmanagement und Konzeption entsprechend ausgebaut. Drei weitere Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr 2015 neu eingestellt, mit ihnen besteht das Team der Hanseatischen zum Bilanzstichtag nunmehr aus insgesamt 23 Mitarbeitern. Das stellt gegenüber 2014 (20 Mitarbeiter) eine leichte Zunahme dar.

Die vom Aufsichtsrat der Hanseatischen in Abstimmung mit dem Vorstand in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie, die den gesetzlichen Anforderungen an die Zahlung variabler Vergütungen entspricht, blieb im Jahr 2015 unverändert. Weiterhin haben sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch vier weitere Mitarbeiter der Hanseatischen Arbeitsverträge mit Regelungen zu einer variablen Vergütung, deren Höhe sich u.a. am Erfolg der durch die Hanseatische vereinnahmten Erträge aus Emission und Verwaltung der Investmentvermögen bemisst. Der Aufsichtsrat hat sich mehrmals im Geschäftsjahr über die Umsetzung und Einhaltung der Vergütungsrichtlinie informieren lassen und die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie, die gegeben ist, überwacht. Alle Zahlungen unter dieser Richtlinie wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe geleistet. Gründe für die Anwendung der bestehenden Malusregelung waren nicht gegeben.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Hanseatische keine weiteren Vereinbarungen hinsichtlich leistungsbezogener Vergütungsteile unter der Vergütungsrichtlinie getroffen.

3.1.3 Verwaltetes Bestandsportfolio

Das verwaltete Bestandsportfolio der Hanseatischen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ein ursprüngliches Investitionsvolumen von rund EUR 1,25 Mrd. bei 77 Investmentvermögen. Es umfasst dabei zehn neue AIF (mit einem Investitionsvolumen von EUR 180,97 Mio.) in der kollektiven Vermögensverwaltung und 67 Altgesellschaften. Diese sind im Wesentlichen in Pflegeheime bzw. Kliniken sowie ein Hotel, übernommen von der DFV Deutsche Fondsvermögen AG (DFV), sowohl in Deutschland als auch Österreich investiert.

	Investitionsvolumen in EUR	Eigenkapital in EUR	Anzahl
Summe AIF der Hanseatischen	**180.970.000**	**92.540.000**	**10**
Summe IMMAC Altfonds	**1.034.349.542**	**429.626.254**	**64**
davon nach dem VermAnlG	116.583.000	49.400.000	9
DFV Seehotel am Kaiserstrand	25.700.000	11.900.000	1
Summe DFV Altfonds	**25.700.000**	**11.900.000**	**1**
davon nach dem VermAnlG	25.700.000	11.900.000	1
Summe Sonstige Investmentgesellschaften	**14.880.648**	**5.454.780**	**2**
Summe verwaltete Investmentvermögen	**1.255.900.190**	**539.521.034**	**77**

Zudem hat die Hanseatische zum Stichtag 01.01.2015 die Übertragung von Verträgen zur kaufmännischen und technischen Verwaltung bei zwei geschlossenen Investmentvermögen, die vormals seitens IMMAC mit institutionellen Kunden aufgelegt wurden, abgeschlossen. In Abstimmung mit den Investoren befinden sich die Objekte dieser Investmentvermögen zum Berichtszeitpunkt im Verkaufsprozess, der seitens der Hanseatischen begleitet wird. Aus diesem Grunde werden diese institutionellen Investmentvermögen nicht in der vorgenannten Bestandübersicht angeführt.

3.1.4 Besonderheiten im verwalteten Bestand geschlossener Investmentvermögen

Schweizer Franken Finanzierungen der Fonds

Die bestehende Eurokrise war auch zum Bilanzstichtag noch nicht überwunden. Die anteiligen Objektfinanzierungen von drei älteren Investmentvermögen des von IMMAC aufgelegten Fondsbestandsportfolios wurden in den Jahren 2001/2002 im Schweizer Franken eingedeckt. Bis zum Jahresende des vorherigen Berichtsjahres konnte der Wechselkurs EUR/CHF leicht oberhalb 1,20 EUR – der Interventionslinie der Schweizer Notenbank entsprechend – gehalten werden. Anzeichen seitens der Notenbank sowie professioneller Marktteilnehmer für einen weiteren Verfall gab es bis dahin nicht. Durch Aufgabe der Interventionslinie seitens der Schweizer Notenbank am 15.01.2015 hat sich das Kursverhältnis in Richtung Kursparität entwickelt. Die wirtschaftliche Situation in den

betroffenen Investmentvermögen hat sich durch die automatische Realisierung der Wechselkursverluste in Bezug auf die Verschuldungsquote zudem weiter verändert. Die Ausschüttungen wurden in diesem Zuge bei den drei betroffenen Investmentvermögen ebenso wie die Vergütungen an die Hanseatische für das Asset- und Objektmanagement bis auf weiteres ausgesetzt. Die Hanseatische, als Kapitalverwalter der Investmentvermögen, sowie IMMAC haben umgehend enge Gespräche mit der finanzierenden Bank, Beiräten und Anlegern aufgenommen, um die Situation neu zu bewerten und möglichst vielen Interessenlagen in dieser Situation gerecht zu werden. Diese Gespräche zur Neuausrichtung der Finanzierungsmodalitäten nebst Wiederaufnahme von Ausschüttungen wurden im Berichtszeitraum erfolgreich zu Ende geführt. Zu allen drei Investmentvermögen wurden den Gegebenheiten angepasste Businesspläne einvernehmlich besprochen und, trotz der vorgenannt widrigen Umstände, wirtschaftlich sinnvolle Vereinbarungen zur Wiederaufnahme von Ausschüttungen getroffen.

Brandschutzanforderungen

Weiterhin erweisen sich zunehmend regional / kommunal unterschiedliche behördliche Anforderungen an den Brandschutz – nicht zuletzt aufgrund negativer Erfahrungen anhand konkreter Brandfälle – sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Pächter in den verwalteten Fonds als wirtschaftliche Herausforderung. Hierbei gilt es die Interessen der jeweils betroffenen Pächter, der Fondsanleger, der Behörden sowie auch der Bewohner in ein jeweils inhaltliches wie nachhaltig sachliches sowie wirtschaftlich angemessenes Konzept münden zu lassen. Die fachliche Kompetenz wird durch erfolgreich absolvierte Schulungen der Mitarbeiter (z.B. Ausbildung zum Brandschutzsachverständigen) innerhalb des Portfoliomanagement / Objektmanagement aufgebaut. Darüber hinaus stehen im Bedarfsfall die innerhalb der Schwestergesellschaften der IMMAC Gruppe vorhandenen Mitarbeiter mit technischen Kompetenzen ergänzend zur Verfügung.

Steigende Finanzierungsanforderungen bei den Pächtern

Die seit Beginn der Finanzkrise in 2008 zunehmende Regulierung der Banken mit stetig steigenden Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe – bekannt durch Basel II sowie der Einführung von Basel III – führt, ansonsten unveränderte Rahmenbedingungen unterstellt, bei Bankkunden tendenziell zu höheren Kreditmargen sowie geringerer Kreditvergabe bzw. einem steigenden Sicherheitsbedürfnis der Banken. Aufgrund oftmals nur geringer unternehmerischer Gestaltungsmöglichkeiten der Betreiber von Pflegeheimen und Kliniken bestehen daher zur Stärkung des Eigenkapitals oder dem Einsatz zusätzlicher bewertbarer Sicherheiten durch unsere Pächter künftig geringere Finanzierungsspielräume. Diese Entwicklung wird in den Auswirkungen bei den Pächtern durch das insgesamt geringe Zinsniveau abgemildert. Es erfordert einerseits die Zuführung privater Mittel in die Sozialwirtschaft, die z.B. über neu emittierte AIF zur Verfügung gestellt werden können, und andererseits bei den verwalteten Bestandsfonds eine noch aufmerksamere Beobachtung der wirtschaftlichen Situation, um rechtzeitig mit den Pächtern wirtschaftlich zukunftsfähige und tragfähige Finanzierungskonzepte – insbesondere unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen – zu ermöglichen. Ebenso kann es trotz aktivem Fondsmanagement bei einzelnen Pachtbetrieben zu gravierenden wirtschaftlichen Verschlechterungen kommen, so dass Pachtzahlungen an die Fonds reduziert oder gar ganz ausgesetzt werden.

3.1.5 Externe Ratings – Leistungsbilanz / Performancebericht

Die ab dem Geschäftsjahr 2014 nach den Vorgaben des Sachwerteverbandes „bsi" künftig „Performancebericht" genannte Leistungsbilanz wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 erstmalig für alle verwalteten IMMAC und DFV Fonds von der Hanseatischen verantwortlich erstellt und im Dezember 2015 veröffentlicht. Dieser Performancebericht erhielt von der D.F.I. (Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH), ebenso wie in den letzten Jahren die Leistungsbilanz der IMMAC-Gruppe, die Bestnote „ausgezeichnet". Insbesondere die gegenüber den Verbandsvorgaben umfangreichere Berichterstattung bis auf Detailebene eines jeden einzelnen Fonds wird, neben der überdurchschnittlichen Performance über das Musterdepot aller Fonds, von der D.F.I. besonderes herausgehoben.

Im Hinblick auf den Tätigkeitsschwerpunkt in der kollektiven Vermögensverwaltung hatte sich die Hanseatische 2013 entschlossen, das Assetmanagement von der externen Ratingagentur Scope Ratings GmbH prüfen und bewerten zu lassen. Der mehrwöchige Audit schloss erstmals Mitte 2014 erfolgreich mit einem Ratingergebnis von AA+, dem insgesamt zweitbesten Ratingergebnis bei Scope, ab. Im letzten Geschäftsjahr folgte Mitte 2015 von Scope (im Rahmen der laufenden externen Überwachung unserer Leistungsfähigkeit im Assetmanagement) das in den Anforderungen und der Intensität nochmals gesteigerte und erweiterte Audit. Abermals wurde unserem Team mit dem Ratingergebnis AA+ eine sehr hohe Kompetenz im Assetmanagement bescheinigt.

Zudem wurden alle den Privatkunden angebotenen Investmentvermögen (drei Publikums-AIF) durch die Ratingagentur TKL sogenannten Plausibilitätsprüfungen nebst inhaltlichen Leistungsvergleichen mit anschließender Bewertung unterzogen. Dabei schnitten alle Publikums-AIF der Hanseatischen mit Noten knapp oberhalb 2,00 ab und erhielten dabei jeweils fünf von fünf möglichen Sternen. Diese Ergebnisse bedeuten, dass die AIF jeweils den zehn TOP bewerteten AIF der Ratingagentur TKL entsprachen.

Es wurden in 2015 alle drei Publikums-AIF der Hanseatischen auch von der Ratingagentur Scope Rating GmbH bewertet. Diese erhielten AIF-Ratings von zweimal „a_{aif}" sowie einmal „a_{-aif}". Sie gehörten somit bei allen durch Scope in der Zeit seit Regulierungsbeginn Mitte 2013 bewerteten Fonds zu denen mit den höchsten AIF-Ratings.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 – zum zweiten Mal aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) – schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 69,7 leicht oberhalb des Ergebnisses aus dem ersten vollen Geschäftsjahr 2014 (TEUR 56,1) ab. Dies deckt sich mit der Gründungsplanung, im zweiten vollen Geschäftsjahr mit den platzierten AIF einen positiven Deckungsbeitrag zu erwirtschaften.

Das Rohergebnis aus Provisionserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen betrug im Jahr 2015 TEUR 4.004 (Geschäftsjahr 2014 TEUR 4.420), davon gingen im Rahmen von Auslagerungsverträgen TEUR 1.459 direkt an die leistenden Unternehmen, so dass ein positiver Saldo von TEUR 2.545 verblieb. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit lag im Geschäftsjahr bei TEUR 70,5 (2014 bei TEUR 56,1), der Jahresüberschuss bei TEUR 69,7 (2014 bei TEUR 56,1).

Die Erlöse ergeben sich dabei mit TEUR 1.543 überwiegend aus den zum 01. Juli 2013 bzw. 01. Januar 2014 übernommenen Verwaltungs- und Objektmanagementverträgen (Vorjahr: TEUR 1.235) sowie aus Einmalerträgen der Konzeption neuer AIF in Höhe von TEUR 328 (Vorjahr: TEUR 301) sowie den laufenden Vergütungen der seit 2014 neu aufgelegten AIF von TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 116).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von TEUR 1.661 (in 2014 TEUR 1.155) sowie sonstigen Verwaltungsaufwendungen von insgesamt TEUR 348 (in 2014 TEUR 320) zusammen. Im Bereich der Personalkosten ergaben sich plangemäß für das Jahr 2015 erhöhte Aufwendungen. Diese resultierten aus der strukturellen Weiterentwicklung der Gesellschaft im Verlauf des Geschäftsjahres 2015, dem Geschäftsausbau 2015 sowie den damit verbundenen und umgesetzten Neueinstellungen.

Die Ertragslage des ersten vollen Geschäftsjahres nach offizieller Aufnahme des Geschäftsbetriebes war angesichts der weiterhin vorhandenen Sonderaufwendungen für die Umsetzung der Regulierungsanforderungen zufriedenstellend.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Am 31. Dezember 2015 beträgt das Grundkapital der Hanseatischen seit Gründung unverändert TEUR 300 bei einer Bilanzsumme von TEUR 2.193 (in 2014 TEUR 1.460). Das haftende Eigenkapital wurde bereits kurz nach Gründung im Zusammenhang mit der nach § 25 KAGB erfolgten Ermittlung der erforderlichen Mittel zum Geschäftsbetrieb um TEUR 200 auf insgesamt TEUR 500 mittels Einstellung in die Kapitalrücklage erhöht und beträgt zzgl. Bilanzgewinn Ende 2015 TEUR 630. Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt inkl. o.g. Jahresüberschuss 28.7 %. Bei Neutralisierung der bestehenden konzerninternen Verbindlichkeiten aufgrund der über den Stichtag eines sich in der Platzierung befindenden AIF ergibt sich eine normalisierte Eigenkapitalquote von 48,7%.

Die Eigenkapitalausstattung und die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft sind damit komfortabel. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte. Den kurzfristigen Forderungen steht langfristig verfügbares Kapital von TEUR 630 gegenüber, ausschließlich bestehend aus haftendem Eigenkapital.

Die Höhe des nach §25 KAGB notwendigen Eigenkapitals wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Eine solche Anpassung war im Berichtsjahr nicht notwendig. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2015 gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Mittel gemäß §25 KAGB.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Daneben stimmt sich die Hanseatische regelmäßig mit den Partnern, insbesondere IMMAC und DFV, über die Vorlaufzeit der Fonds bis zur Billigung durch die BaFin ab. Mit operativer Umsetzung der neuen AIF wird aus daraus gewonnenen Erkenntnissen als auch der Platzierungszeit ersichtlich, welche Erlöse für das jeweilige Geschäftsjahr realisierbar sind. Durch einen gut kalkulierten Kostenblock kann das Ergebnis für das Jahr 2016 verlässlich prognostiziert und bei negativen Tendenzen angemessen gehandelt werden.

Der für die Gesellschaft wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagement und der Anlegerverwaltung, welche anhand der Wiederanlegerquote, im Gesamtbestand bei ca. 30 % liegend, messbar wird und 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 wird.

5. Gesamtaussage

Die Hanseatische hat sich in einem sich aufgrund der Regulierung stark verändernden Marktumfeld innerhalb von zweieinhalb Jahren seit Gründung mit einem bereits in 2014 weitestgehend umgesetzten Businessplan eine gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus der Fonds- und Objektverwaltung dienen dabei weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden durch erfolgreiche Konzeption neuer geschlossener Investmentvermögen nebst Platzierung der Eigenkapitalanteile Gewinnbeiträge sowohl aus Einmalerträgen als auch dann einsetzenden laufenden Erträgen aus der Verwaltung der neuen AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der Hanseatischen auch in Zukunft sukzessive stärken.

C. Nachtragsbericht

Der AIF „IMMAC Austria XIV" wurde noch während der Berichtserstellung mit einem Beteiligungskapital von insgesamt EUR 26,3 Mio. erfolgreich durch IMMAC platziert und in voller Höhe abgerechnet.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

D. Prognosebericht

Die Hanseatische hat bereits zum Jahresbeginn mit der aus 2015 fortgesetzten Platzierung eines Publikums-Portfolio-AIF sowie eines Publikums-Objekt-AIF ein laufendes Produktangebot zur Platzierung am Markt.

Eine Neubaumaßnahme des Partners IMMAC mit dem Standort Leipzig wird in 2016 fertiggestellt und zur AIF-Produktreife geführt, eine weitere Baumaßnahme wird das AIF-Portfolio der Hanseatischen nach Fertigstellung voraussichtlich 2017 erweitern. Weiterhin befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes, neben den genannten Neubauobjekten, konkret vierzehn zum Erwerb vorgesehene Bestandsobjekte mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von über 130 Mio. EUR in der Due Diligence Phase.

Sowohl im Bereich der AIF für Privatkunden als auch für semiprofessionelle Kunden wird der IMMAC Immobilienfonds, dem Vertriebspartner der Hanseatischen, somit im Geschäftsjahr 2016 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung gestellt.

Zudem befinden sich die Gespräche zum Abschluss einer Auslagerungsvereinbarung mit der Konzernschwester DFV Deutsche Fondsvermögen AG im Hinblick auf die Realisierung konkreter Investitionsvorhaben außerhalb der stationären Pflege, sowohl für Standorte in Deutschland als auch Österreich, in einem vorgerückten Stadium. Hier ist vorgesehen, mindestens eine Transaktion in den Märkten Deutschland und Österreich zu realisieren. Insoweit kann auch im Jahr 2016 eine Diversifizierung des verwalteten Portfolios weiter vorangebracht werden.

Abhängig von den weiteren Erfahrungen und administrativen Aufwand zur fristgemäßen Erstellung der Jahresberichte für die zehn AIF im Bestand sowie der zehn Altfonds nach dem Vermögensanlagegesetz (mit erstmalig verkürzter Berichtsfrist per 30.06.) ist vorgesehen, im Jahr 2016 mindestens einen risikogemischten Portfolio AIF und je zwei AIF unserer weiteren Produkttypen zu konzipieren und anzubieten. Mithin belaufen sich die zu platzierenden Eigenkapitalvolumina dabei auf eine Spanne von insgesamt ca. 50-80 Mio. EUR.

E. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht

1. Risikomanagement

1.1 Aufbauorganisation

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

1.2 Ablauforganisation

Die Prozesse der Hanseatischen zur Durchführung des Risikocontrollings sind im elektronischen Organisationshandbuch dokumentiert, das laufend gepflegt und, sofern erforderlich, überarbeitet wird.

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

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

1.3 Risikocontrolling

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

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

Zudem hat die Hanseatische - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf die vier Phasen (Transaktion, Konzeption- und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liquidationsphase wurden im Berichtsjahr sämtliche Lebenszyklen der AIF überwacht. Eine Überwachung der Liquidationsphase erfolgte nicht, da sich während des Berichtsjahres kein AIF in Liquidation befand.

Eine Adhoc-Berichterstattung aller operativen Abteilungen und Auslagerungsunternehmen, die jährliche Geschäftsstrategiesitzung sowie der jährliche Bericht zur Überprüfung des Risikomanagementsystems gewährleisten eine umfassende Ergänzung des permanenten Risikocontrollings.

Die identifizierten Risiken werden entweder quantitativ (d.h. auf Grundlage von Zahlen und Einheiten) oder qualitativ (d.h. auf Grundlage einer eigenen wertenden Einschätzung) vom Risikomanagement bewertet. Die Bewertung dient der Feststellung, ob vorab definierte interne Grenzen (Risikolimite) überschritten werden. Im Fall von Überschreitungen werden ggf. Steuerungsmaßnahmen seitens des Risikomanagements entweder initiiert oder überwacht.

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

1.4 Liquiditätsmanagement

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

Für die Einnahmen- und Ausgabenseite der Hanseatischen als auch der AIF wurden Plan-Ist-Kontrollen durchgeführt, um bei negativen Abweichungen rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

1.5 Internes Kontrollsystem (IKS) und Revision

Die Hanseatische verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

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

Die Revisionsprüfungen wurden im Berichtszeitraum von Personen vorgenommen, die funktional und hierarchisch unabhängig von operativen Einheiten sind. Die Prüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Ziel war es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

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

1.6 Eigenmittel

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

1.7 Compliance Beauftragter

Der Compliance Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum insbesondere, ob sowohl die internen Richtlinien der Hanseatischen (z.B. Bewertungsrichtlinie) als auch die Verkaufsunterlagen, die Methoden und die Meldepflichten mit den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

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

1.8 Aufsichtsrechtliches Meldewesen

Im Berichtszeitraum wurden alle wesentlichen Änderungen in der Organisation der Gesellschaft der BaFin angezeigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um Neueinstellungen.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat die Hanseatische monatlich für die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie nach Freischaltung des AIFMD-Meldeportals im August 2015 die Meldungen für sich und für die von ihr verwalteten AIF fristgerecht abgegeben. Da die Hanseatische im Berichtszeitraum den Schwellenwert von EUR 100 Mio. an verwaltetem AIF-Investmentvermögen überschritten hatte, erfolgen die Meldungen im halbjährlichen Turnus.

2. Risikobericht

2.1 Umfeld- und Branchenrisiken

2.1.1 Risiken hinsichtlich regulatorischer Veränderungen

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der Hanseatischen führen.

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

2.1.2 Allgemeine volkswirtschaftliche Risiken und individuelle Risiken der Pflegebranche

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

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

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die Hanseatische auf eine diversifizierte Pächterstruktur. Entsprechend hat sie sich interne Limits bei der Pächterzusammensetzung ihres verwalteten Fondsbestandes gesetzt und überprüft laufend deren Einhaltung.

2.1.3 Branchenrisiken

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

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

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

Auf der anderen Seite steigen bei sinkenden Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Die Hanseatische begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld durch vordefinierte, maximale Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht), die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden dürfen.

2.2 Abhängigkeitsrisiken / Partnerrisiken

Risiken für die Hanseatische können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen. Die verwalteten Fonds sind in Bezug auf ihre Partnerstrukturen diversifiziert aufgestellt und das Risikomanagement beugt der Überschreitung von Risikolimits vor, indem es vor jeder Transaktion die Geschäftspartnerstruktur (Pächter und langfristig finanzierende Banken) prüft.

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

Die Hanseatische trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten derzeit einerseits auf Unternehmen der IMMAC-Gruppe (IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und IMMAC GmbH in Graz) beschränkt, die ihre Auslagerungstätigkeiten vor Emission des jeweiligen AIF abgeschlossen haben, sowie andererseits lediglich die laufende Buchhaltung der Hanseatischen und der AIF auf die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH ausgelagert hat. Mit einer weiteren Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis der Muttergesellschaft ist für 2016 ein weiteres Auslagerungsverhältnis vorgesehen.

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

2.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

2.3.1 Beschaffungsrisiko

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Hierdurch kann die Ertragslage der Hanseatischen beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

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

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. Kliniken, zusammen mit dem Auslagerungsunternehmen IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH oder der IMMAC GmbH weiter analysiert, akquiriert und der kollektiven Vermögensverwaltung der Hanseatischen zugeführt. Zudem ist geplant, Fonds mit Immobilieninvestitionen außerhalb des Health Care Sektors, wie z.B.: Hotels, über die DFV Gruppe in den Bestand zu nehmen (Branchendiversifikation).

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern bei neuen Transaktionen ist auch 2016 und in den Folgejahren vorgesehen, verstärkt Neubauten, erstellt durch die IMMAC Sozialbau, als Investitionsobjekte der aufgelegten AIF heranzuziehen. Aktuell befinden sich drei Neubauten bei der IMMAC Sozialbau konkret für neue AIF-Emissionen der Hanseatischen in der Realisierung.

2.3.2 Platzierungsrisiko

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage der Hanseatischen.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt die Hanseatische das Platzierungsrisiko dadurch, dass die beauftragte Vertriebsgesellschaft eine Schließungsgarantie über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF abgibt.

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

2.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

2.4.1 Prospekthaftungsrisiken

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

Für die in die Verwaltung übernommenen, nicht durch die KAGB-Regulierung betroffenen Alt-Fonds besteht die Prospekthaftung ausschließlich für das bisherige Emissionshaus IMMAC Immobilienfonds GmbH, das auch weiterhin gegenüber den Anlegern haftet.

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

2.4.2. Risiko des Absinkens der Verwaltungsentgelte

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

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

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

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

2.4.3 Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten und sonstigen Haftungsverhältnissen

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergibt.

2.4.4 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko

Die Hanseatische war nicht dem Zinsänderungsrisiko unterlegen, da sie im Berichtsjahr weder Darlehensverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung noch Prolongationen mit neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schuldete.

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

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

2.5 Gesamtbewertung der Risikolage

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

3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin gut. Die Hanseatische rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben in den bereits erschlossenen Health Care Märkten Deutschland und Österreich erzielt werden und die weitere Diversifizierung des Gesamtportfolios mit Investitionen außerhalb der vorgenannten Märkte in Kooperation mit der Schwestergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögen AG vorangebracht werden. Ebenso werden zusammen mit IMMAC und DFV die Prüfungen zur Erschließung neuer Investitionsmärkte im benachbarten Ausland Teil der Wachstumsstrategie sein.

Die Kooperationen mit der IMMAC Gruppe, ebenso wie mit der DFV, als Geschäftsbesorger und für den Vertrieb zu emittierender AIF, ermöglichen der Hanseatischen Immobilientransaktionen für Fondsemissionen zielgruppenorientiert vorzubereiten und somit Produkte für alle gesetzlich definierten Kundengruppen nach dem KAGB anzubieten. Hierzu zählen Produkte für Privatkunden ebenso wie für semiprofessionelle und professionelle Kunden. Auch deckungsstockfähige Spezialprodukte für institutionelle Anleger aus dem Inland und dem gesamten europäischen Ausland gehören zur möglichen Produktpalette. Emissionen von Portfoliofonds an Privatkunden werden über die bei dem Partner IMMAC vorhandenen Vertriebsstrukturen in bewährter Form platziert. Zudem hat unser Partner IMMAC bereits zur Erweiterung der Betreuungsmöglichkeiten angekündigt, künftig ein eigenes Wealth Management zu installieren, dass sich zielegerichtet an die Betreuung unserer semiprofessionellen und professionellen Kunden wendet.

4. Gesamtaussage

Mit dem genehmigten Erlaubnisantrag früh nach Gründung des Unternehmens, den ersten konzipierten und genehmigten AIF bereits Anfang des Geschäftsjahres 2014 sowie der erfolgreichen Umsetzung des Businessplanes im Laufe der Jahre 2014 und 2015, u.a. mit regelmäßiger Konzeption und anschließender Platzierung neuer AIF, ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbstauferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der Hanseatischen im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich zudem operativ bewährt.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich zehn Projekte zur Konzeption weiterer AIF-Produkte gemeinsam mit IMMAC in konkreter Vorbereitung eines Erwerbs. Davon drei bereits in Bau befindliche Vorhaben der IMMAC Sozialbau, nach Fertigstellung jeweils vorgesehen zur Konzeption als Spezial-AIF. Weiterhin befindet sich ein Hotelprojekt in Deutschland in der Due Diligence Phase mit unserem Partner DFV und kann – positives Ergebnis der Prüfung und Umsetzung der Transaktion vorausgesetzt – das AIF-Portfolio im 2. Halbjahr 2016 erweitern.

Für die Businessplanung der Hanseatischen geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2016, frei von etwaigen Sonderfaktoren wie z.B. Auslagerungsumsätzen, von umsatzsteuerbereinigten Erlösen in Höhe von ca. EUR 2,30 Mio. und einem Jahresüberschuss, oberhalb des Ergebnisses von 2015, in Höhe von ca. TEUR 100 aus. Dabei ist vorgesehen, im Geschäftsjahr 2016 die seit Gründung angefallenen Kosten, über die ersten Teilzahlungen aus 2014 und 2015 von insgesamt TEUR 80 hinaus, konzernintern zurückzuführen.

F. Sonstige Angaben

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG hat im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

Hamburg, den 29. Februar 2016

gez. Frank Iggesen
Mitglied des Vorstands

gez. Tim Ruttmann
Mitglied des Vorstands