Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

Performancebericht 2018

KURZFASSUNG

IMMAC group

Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

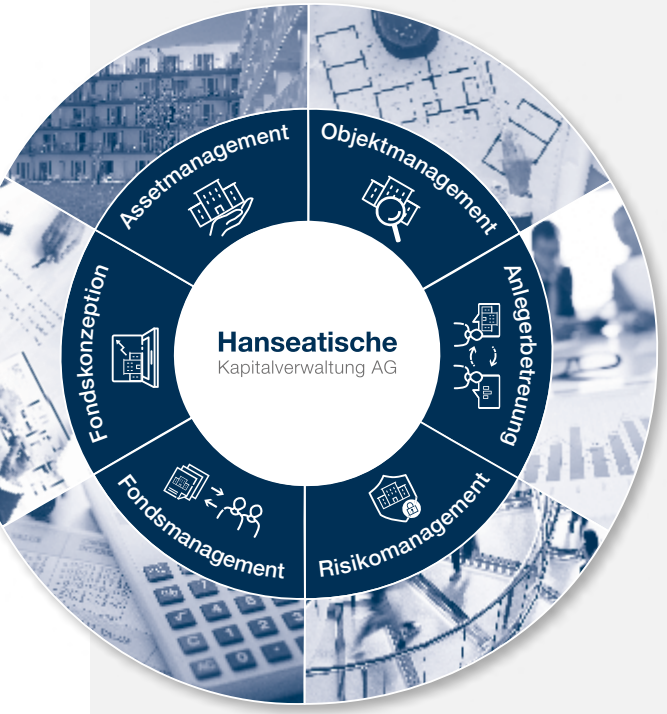
Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 22.07.2013 wurden die geschlossenen Fonds zu regulierten Anlageprodukten, den sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Für die IMMAC group begann ein neues Zeitalter. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft zeichnet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (die Hanseatische) bereits seit ihrer Zulassung durch die BaFin im Jahr 2013 für sämtliche Fondsemissionen der IMMAC und der Deutschen Fondsvermögen verantwortlich und verwaltet das gesamte Bestandsportfolio der Gruppe. Die Hanseatische wurde 2013 von der Profunda Vermögen GmbH (Konzernholding) gegründet. Bis August 2019 nahm die Hanseatische mit ihrer Schwestergesellschaft IMMAC Holding AG im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung neuer Fondsprodukte sowie bei den sogenannten „Altfonds“ alle regulatorischen Aufgaben wahr. Im September hat die IMMAC Holding AG im Rahmen der weiteren Expansion sämtliche Geschäftsanteile der Hanseatischen übernommen. Somit deckt die IMMAC group nunmehr wieder die vollständige Prozesskette vom Einkauf über die Fondskonzeption bis hin zum regulierten Asset- und Objektmanagement innerhalb der Konzerngruppe ab.

Die Hanseatische verwendet seit ihrer Gründung das eigens von IMMAC für den Markt von Sozialimmobilien entwickeltes Analysesystem FRAM, verstanden als „Financial Risk Analysis Management“. FRAM prüft alle Marktparameter und wertet diese aus, sowohl bei der Investitionsentscheidung (Objektanalyse und -prüfung, Marktanalyse) als auch während der gesamten Vermietungsphase.

FRAM dient nach einer durchgeführten Investition zusätzlich als Frühwarn- und Steuerungssystem, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und eine nachhaltige Steuerung zu gewährleisten.

Leistungsspektrum der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG



Assetmanagement
- Pächterbetreuung
- Pachtmonitoring
- Vertragsmanagement
- Finanzierung
- Anwendung FRAM
- Betreuung Beiräte und Anlegerkommissionen

Objektmanagement
- Technische Due Diligence
- Objektmonitoring
- Gewährleistungsmanagement
- Instandhaltung/-setzung
- Technisches Management
- Anwendung FRAM

Fondskonzeption
- Fondskalkulation
- Sensitivitätsanalysen
- Prospekterstellung
- Fondsrating
- Externe Prospektprüfungen
- AIF-Genehmigungsprozess

Anlegerbetreuung
- Beitrittsmanagement
- Anteilsübertragungen
- Anlegerkommunikation
- Koordination Treuhänder
- Datenpflege

Fondsmanagement
- Anleger-Reporting
- Monatliche Ausschüttungen
- Quartalsberichte
- Jahresabschlüsse und -berichte

Risikomanagement
- Compliance
- Risikocontrolling
- Berichts-/Meldewesen
- Liquiditätsmanagement
- Geldwäsche
- Datenschutz

Performancekennzahlen (31.12.2018)

Angaben auf KVG-Ebene

GENERELLE KENNZAHLEN	
Anzahl aufgelegter Investmentvermögen (AIF und Altfonds) [1]	101
Anzahl der Beteiligungen zum Stichtag	15.542
Summe des insgesamt aufgelegten Investmentvermögens in €	1.596.912.078
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals in €	708.688.872
Anzahl der Jahre seit Erstemission	21 Jahre

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN [2]	
Anzahl verwalteter Investmentvermögen (AIF und Altfonds)	85
Anzahl der Beteiligungen zum Stichtag	14.712
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investmentvermögen seit Auflage	7,2 Jahre
Summe der verwalteten Investmentvermögen in €	1.411.324.843
Summe des verwalteten Eigenkapitals in €	641.287.964
Auszahlungen für das Berichtsjahr in €	38.018.578
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit in €	297.065.326
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr bezogen auf das Eigenkapital in %	6,14
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit bezogen auf das Eigenkapital in %	46,53

AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN	
Anzahl aufgelöster Investmentvermögen	15
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen	11,5 Jahre
Summe der aufgelösten Investmentvermögen in €	185.587.135
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals in € [3]	38.923.032
Summe Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuern auf Investorenebene [3]	70.583.880
Durchschnittliche Rendite p. a. [3]	5,86 %

SUMME TILGUNG/LIQUIDITÄT	2017	Veränderung	2018
Summe der Tilgungsleistung im Vergleich zum Vorjahr in € [4]	12.432.624	11.466.448	23.899.073
Summe der Liquidität im Vergleich zum Vorjahr in €	19.500.465	3.222.432	22.722.897

SPEZIFISCHE ANGABEN FÜR DIE ASSETKLASSE IMMOBILIEN INLAND ZUM 31. DEZEMBER 2018	
Durchschnittliche Restlaufzeit aller Pacht-/Mietverträge (ohne Optionszeiträume auf Pächter-/Mieterseite)	16,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Zinsbindung des Fremdkapitals	4,55
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge [5]	9,01

[1] Hierbei werden die IMMAC Altfonds „Pflegezentrum Uelzen“ sowie „Pflegezentrum Dreieich“ mitgezählt, für die weder Vertriebs- noch laufende Verwaltungstätigkeiten ausgeführt wurden bzw. werden.

[2] Bei den im Berichtsjahr emittierten AIF wurden das einzuwerbende Eigenkapital vollständig und die geleisteten Auszahlungen zeitanteilig berücksichtigt.

[3] Von den bisher aufgelösten Fonds werden im Zuge der Berechnung des ursprünglichen Eigenkapitals und der Gesamtmittelrückflüsse nur die 2016, 2017 und 2018 veräußerten Objekte der acht Publikumsfonds berücksichtigt. Die übrigen aufgelösten Investmentvermögen betreffen Private Placements bzw. institutionelle Fonds und fließen nicht in die Berechnung ein.

[4] Inklusive Sondertilgung durch Teilveräußerung des Objektes in Schlüchtern beim Fonds Hessen.

[5] Sofern keine Laufzeit bei den Darlehensverträgen vereinbart ist, endet der Vertrag mit vollständiger Rückführung des Fremdkapitals. In diesen Fällen wurde für die Berechung festgelegt, dass die Laufzeit der Darlehen mit dem Ende der Laufzeit der Prognoserechnung der Fonds/AIF übereinstimmt.

IMMAC group

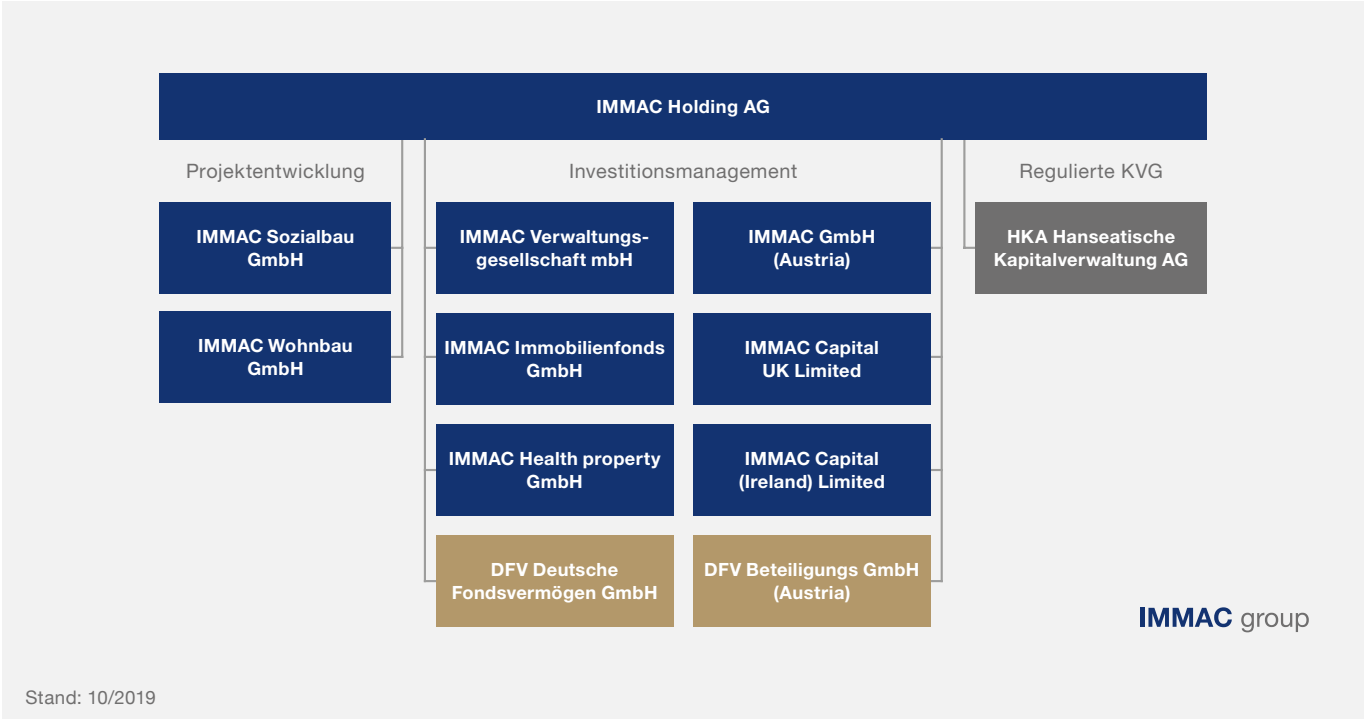
Vor mehr als 20 Jahren wurde mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH (seit 08.12.2015 IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH) im Jahr 1997 die erste operative Gesellschaft mit damaligem Sitz in Rendsburg gegründet. In den Folgejahren wurden weitere Gesellschaften gegründet, die im Jahr 2000 mit Gründung der IMMAC Holding AG, unter dem Dach der Konzernholding zusammengefasst wurden.

Die Profunda Gruppe hat den IMMAC Konzern seit seiner Gründung kontinuierlich ausgebaut. Durch Veränderungen im Aktionärskreis erreichte die Profunda Gruppe 2005 die Mehrheit der Anteile an IMMAC. Etwas später wird der Aktionärskreis international erweitert und aus Gewinnrücklagen das Grundkapital der IMMAC Holding AG auf eine Million Euro erhöht.

Herr Marcus H. Schiermann, Hamburg, ist geschäftsführender Gesellschafter der Profunda Vermögen GmbH und hält mittelbar 99,92 Prozent der Kapitalanteile der IMMAC Holding AG. Er ist zudem Vorsitzender des Aufsichtsrates der IMMAC Holding AG.

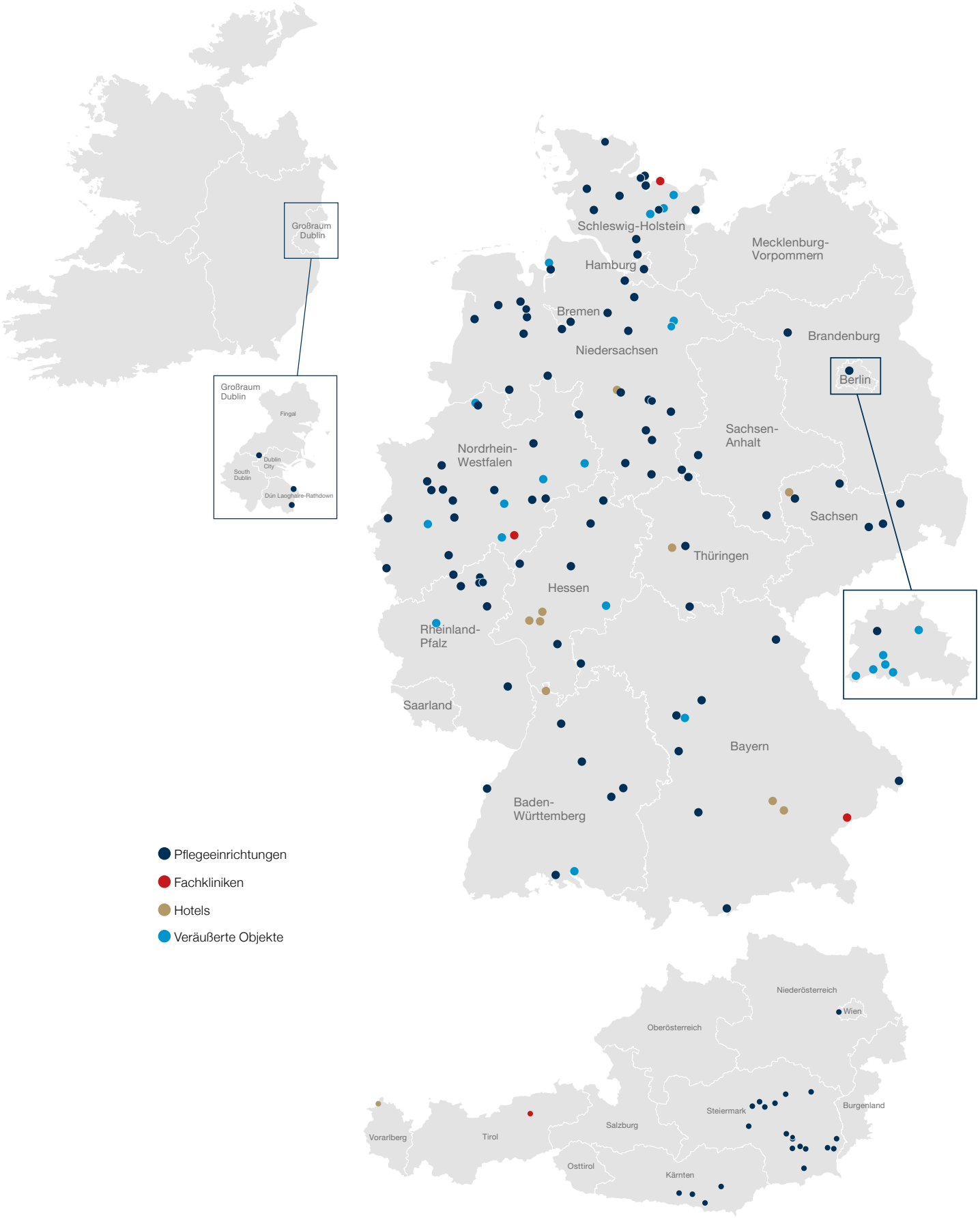
Insgesamt hat die IMMAC group, die seit 1997 auf Investitionen in Betreiberimmobilien spezialisiert ist, bis zum 21.07.2013 sowohl für Publikums- als auch institutionelle Fonds als Emittentin agiert und die Fondsverwaltung übernommen. Anschließend bestimmt, neben der Konzeption von weiteren Fondsangeboten, die Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM: Alternative Investment Fund Manager) den Alltag von IMMAC wie auch aller anderen Emissionshäuser. AIFM ist die englische Abkürzung für die neuen Fondsmanager und Namensgeber der EU-Richtlinie. Diese Richtlinie, die bis zum 22.07.2013 in nationales Recht umgesetzt werden musste, hat zu deutlichen Veränderungen in der Branche der geschlossenen Investmentvermögen geführt. Seit Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 werden die Alternativen Investmentfonds von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Konzern, der Hanseatischen (HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG), angeboten und verwaltet. Die IMMAC group ist seither als Geschäftsbesorgerin und exklusive Vertriebspartnerin für die Hanseatische tätig. Im Rahmen von sogenannten Auslagerungsverhältnissen bindet die Hanseatische die Unternehmen der IMMAC group bei Tätigkeiten wie der Objektauswahl, der Transaktionsprüfung/Due Diligence sowie Markt- und Wettbewerbsanalyse ein und greift somit auf jahrelange Erfahrung und Expertise von IMMAC im Marktsegment der Sozialimmobilien zurück.

Zwischen den deutschen Operativgesellschaften und der Muttergesellschaft IMMAC Holding AG bestehen Ergebnisabführungsverträge (mit Ausnahme der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG). Hauptsitz der IMMAC Holding AG und der deutschen Operativgesellschaften ist seit 2016 die Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.



IMMAC Organigramm

Standorte der Investitionsobjekte



Stand: 10/2019

Verwaltetes Investmentvermögen in Zahlen (31.12.2018)

In den nachfolgenden Übersichten sind das Eigenkapital- und Gesamtinvestitionsvolumen, Anzahl der Objekte sowie die bisherige Gesamtentwicklung der verwalteten Investmentvermögen abgebildet.

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)	Entwicklung [1]
		in €	in €	
Wagenfeld	1	3.455.648	1.029.780	•
Oettingen	1	7.698.522	2.585.603	↘
Mittenwald	1	6.916.666	2.666.666	↓
Ansbach	1	15.089.000	5.815.000	↗
Neu Wulmstorf	1	12.769.048	4.819.048	↗
Schleswig-Holstein II	2	12.840.000	5.200.000	↗
Troisdorf	1	16.541.905	7.361.905	→
Rheinland-Pfalz	2	14.350.000	5.000.000	→
Oettingen Tranche II (Anbau)		1.625.000	525.000	↘
Schleswig-Holstein III	2	7.780.000	2.430.000	→
Wörth	1	12.020.000	4.120.000	→
Hessen [2]	1	24.825.000	9.960.000	→
Nordrhein-Westfalen	2	14.480.000	5.520.000	→
Niedersachsen/Bayern	2	20.817.700	10.277.800	→
Seniorenzentren 27.	2	18.700.000	7.000.000	→
am Rhein	2	18.580.000	9.080.000	→
Niedersachsen	2	22.150.000	10.050.000	→
Austria I	1	18.040.000	7.040.000	→
Baden-Württemberg	2	12.420.000	5.920.000	→
Grömitz	1	19.360.000	8.560.000	→
Austria III	3	36.976.192	13.840.000	→
K&S	3	32.060.000	14.060.000	→
Austria IV	1	25.880.000	9.880.000	→
Braunschweig	1	11.800.000	5.500.000	→
Bad Rodach	1	13.200.000	6.200.000	→
Austria V	1	10.480.000	4.480.000	→
Baden-Württemberg II	2	23.200.000	9.700.000	→
Austria VII	2	26.600.000	10.300.000	→
Ostseeklinik Schönberg	1	21.700.000	9.700.000	→
Austria VIII	4	30.860.000	11.860.000	→
Rinteln	1	8.600.000	3.600.000	→
Homberg (Ohm)	1	12.800.000	5.800.000	→
45. Renditefonds	2	22.360.000	11.360.000	→
Austria VI	2	11.200.000	4.200.000	→
Austria II	3	28.790.000	11.140.000	→
Hamburg	1	17.400.000	7.100.000	→
Zwischensumme	**57**	**614.364.681**	**253.680.802**	

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)	Entwicklung [1]
		in €	in €	
Zwischensumme	**57**	**614.364.681**	**253.680.802**	
49. Renditefonds	3	15.720.000	7.220.000	→
Austria IX	1	5.700.000	2.200.000	→
51. Renditefonds	3	19.000.000	9.000.000	→
Bramsche	1	12.600.000	5.600.000	→
Norderstedt	1	12.500.000	5.000.000	→
Soltau	1	10.560.000	4.560.000	→
Eisenberg	1	10.520.000	4.920.000	→
52. Renditefonds	3	37.260.000	18.460.000	→
54. Renditefonds	4	36.600.000	16.100.000	→
Kornwestheim	1	12.800.000	5.300.000	→
53. Renditefonds	2	14.640.000	6.640.000	→
Vellmar	1	14.760.000	6.260.000	→
Austria X	2	5.833.000	2.000.000	→
Seehotel am Kaiserstrand	1	25.700.000	11.900.000	→
60. Renditefonds	2	11.200.000	4.400.000	→
Hannover	1	10.090.000	3.840.000	→
Fachklinik Hilchenbach	1	26.000.000	11.000.000	→
Velbert	1	14.450.000	7.200.000	→
Austria XI	1	17.280.000	7.280.000	→
64. Renditefonds	2	12.380.000	5.480.000	→
Ludwigsfelde	1	13.400.000	5.900.000	→
Albersdorf	1	5.950.000	2.300.000	→
Brinkum	1	11.425.000	4.425.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds	3	34.140.000	17.340.000	→
IMMAC Sozialimmobilie 72. Renditefonds	1	15.870.000	7.420.000	•
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds	1	12.350.000	6.450.000	→
IMMAC Sozialimmobilie 74. Renditefonds	1	8.870.000	3.870.000	•
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds	1	12.500.000	6.800.000	→
IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds	3	22.130.000	11.980.000	→
IMMAC Sozialimmobilien 78. Renditefonds	1	5.060.000	2.060.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds	2	14.900.000	8.000.000	→
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIII Renditefonds	1	5.650.000	2.320.000	•
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds	1	49.500.000	26.300.000	→
IMMAC Sozialimmobilien 79. Renditefonds	1	14.670.000	6.520.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 85. Renditefonds	1	12.785.000	6.085.000	•
Zwischensumme	**110**	**1.179.157.681**	**515.810.802**	

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)	Entwicklung [1]
		in €	in €	
Zwischensumme	**110**	**1.179.157.681**	**515.810.802**	
IMMAC Sozialimmobilien 86. Renditefonds	1	15.000.000	7.100.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds		13.710.000	7.080.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 81. Renditefonds	2	26.700.000	13.200.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 82. Renditefonds	1	12.270.000	5.920.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds	2	26.730.000	14.530.000	→
IMMAC Austria Sozialimmobilie XVI Renditefonds	1	14.540.000	8.320.000	→
DFV Hotel Weinheim	1	19.600.000	9.100.000	→
DFV Hotel Flughafen Leipzig	1	8.810.000	3.610.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 92. Renditefonds	1	5.400.000	2.500.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 94. Renditefonds	1	6.570.000	2.770.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 99. Renditefonds	1	4.840.000	2.100.000	•
DFV Infrastruktur I US Energie [3]		14.847.162	14.847.162	•
IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds	3	36.670.000	20.920.000	•
DFV Hotel Oberursel	1	26.480.000	13.480.000	•
Summe (85 Investmentvermögen)	**126**	**1.411.324.843**	**641.287.964**	

Veräußertes Investmentvermögen in Zahlen (31.12.2018) [4]

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)
		in €	in €
Dormagen	1	18.557.000	6.657.000
Bad Bevensen	1	9.038.095	3.238.095
Rheine	1	13.896.238	5.075.238
Sipplingen	1	8.297.537	3.593.652
Berlin	3	18.437.292	7.240.000
Lichtenau	1	10.809.524	3.809.524
Schleswig-Holstein	3	12.609.523	4.809.523
Berlin II	2	13.000.000	4.500.000
Summe (8 Investmentvermögen)	**13**	**104.645.209**	**38.923.032**

[1] Die Pfeile zeigen per 31.12.2018 die anhand der Soll-Ist-Vergleiche abgeleitete bisherige Gesamtentwicklung der verwalteten Investmentvermögen (ohne Spezial-AIF, sonstige Investmentvermögen und institutionelle Fonds), die bis zum 31.12.2018 emittiert und platziert wurden.

[2] Ein Objekt der Fondsgesellschaft wurde verkauft, so dass noch eine Immobilie in der Verwaltung ist. Das Investitionsvolumen Eigenkapital wurde an dieser Stelle nicht verändert.

[3] Bei diesem US-Dollar-Fonds wurde ein Wechselkurs von 1,145 US Dollar zu 1,00 Euro zugrunde gelegt.

[4] Veräußerte Investmentvermögen ohne Spezial-AIF, sonstige Investmentvermögen und institutionelle Fonds.

→ Der Fonds verläuft bzw. verlief im Wesentlichen prognosegemäß.

↗ Der Fonds verläuft bzw. verlief bei mehreren Parametern um 5 bis 10 Prozent über Plan.

↘ Der Fonds verläuft bzw. verlief bei mehreren Parametern um 5 bis 10 Prozent unter Plan.

↑ Der Fonds verläuft bzw. verlief bei mehreren Parametern um mehr als 10 Prozent über Plan.

↓ Der Fonds verläuft bzw. verlief bei mehreren Parametern um mehr als 10 Prozent unter Plan.

• Zum Fonds werden keine Verlaufstendenzen abgegeben, da entweder die Emissionshistorie hierfür zu kurz ist oder es sich um ein sonstiges Investmentvermögen, einen institutionellen Fonds bzw. Spezial-AIF handelt.

Musterdepot

Musterdepot

Das Musterdepot gewährt einen Überblick über die Entwicklung der Investmentvermögen von der Emission bis zum 31. Dezember 2018. In der Auflistung werden die Ergebnisse dieser Fonds/AIF zusammengefasst, um festzustellen, ob die Planwerte für einen Anleger eingetreten sind. Für die Darstellung wird unterstellt, dass sich ein Anleger an jedem Fonds mit dem gleichen Anlagebetrag i. H. v. 100.000 Euro zzgl. fünf Prozent Agio beteiligt hat.

Das Musterdepot lehnt sich im Grundsatz an die Kapitalrückflussrechnung an. Ein wesentlicher Unterschied ist, dass sich die Soll-Ist-Vergleiche bei jedem Fonds auf den Zeitraum von der Emission bis zum Stichtag der Erstellung des Performanceberichtes zum 31.12.2018 beziehen. Diese kumulative Darstellung wurde gewählt, da die Ergebnisse für das Berichtsjahr 2018 in den Einzelauswertungen für jeden Fonds abgebildet werden. Für die Detailbetrachtung wird auf die ausführliche Version des Performanceberichtes 2018 der Hanseatischen verwiesen. Darin sind auch die bereits veräußerten Objekte der Investmentvermögen dargestellt, die im Musterdepot nicht aufgeführt werden. Das gebundene Kapital inkl. Agio wird in der Kapitalrückflussrechnung jedes Jahr fortgeschrieben, sodass sich dieser Wert auch im Musterdepot wiederfindet.

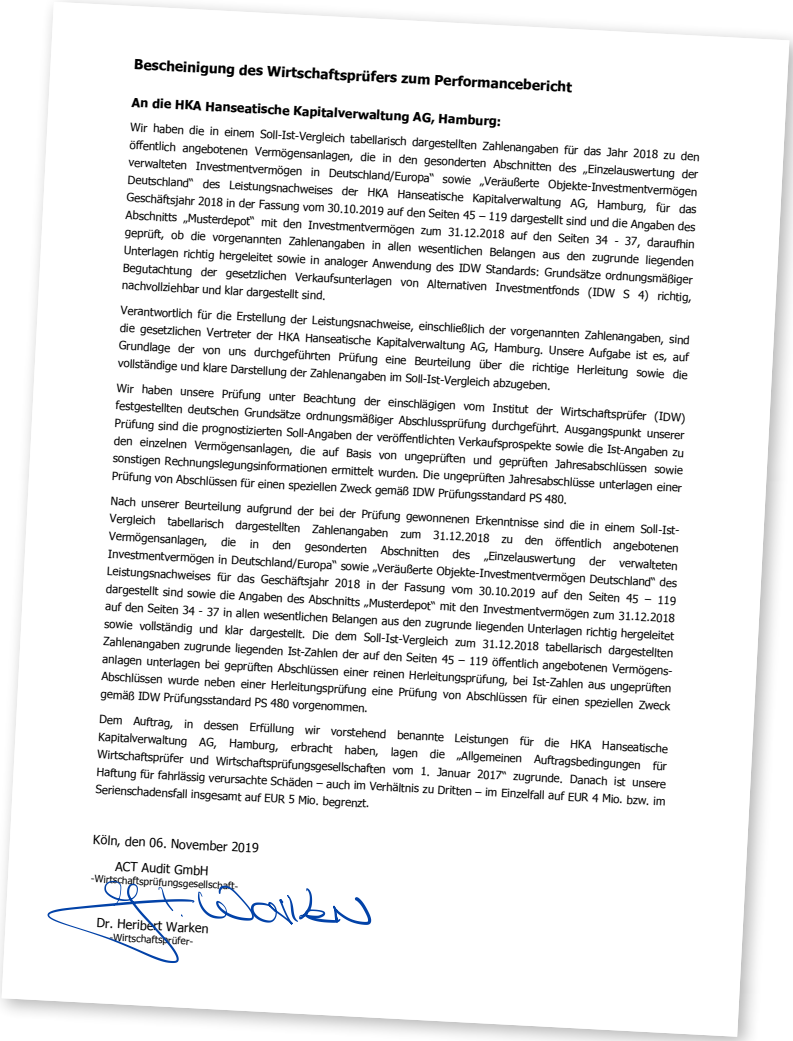
Fazit

Unter Berücksichtigung erfolgter Ausschüttungen, anteiliger Liquidität, anteiliger Einzahlungen der Tilgungsleistungen sowie der Liquiditätsauswirkungen der steuerlichen Ergebnisse zeigt sich eine geringfügige positive Abweichung für Beteiligungen an allen Investmentvermögen (Altfonds bzw. AIF), sowohl bei den Beteiligungen mit Investitionen in deutsche wie auch mit Investitionen in österreichische Immobilien, im Zeitraum vom Prognosebeginn bis zum 31.12.2018.

Der errechnete Betrag i. H. v. 31.790 Euro entspricht einer durchschnittlichen Abweichung von den prognostizierten Werten innerhalb eines Investmentvermögens von 0,48 Prozent über die jeweilige Laufzeit.

Alle im Musterdepot abgebildeten verwalteten Investmentvermögen werden auf Euro-Basis geführt, somit besteht bei keinem der verwalteten Investmentvermögen ein Wechselkursrisiko. Bei der Berechnung des Musterdepots wurden auch realisierte Wechselkursverluste berücksichtigt, die – nach Veräußerung der Objekte der Investmentvermögen – noch bei einem Investmentvermögen aufgrund bankvertraglichen Tausches des CHF-Darlehens in ein Euro-Darlehen nach Aufgabe der Interventionsgrenze durch die Schweizer Nationalbank letztmals im Jahr 2015 entstanden sind. Im Gesamtergebnis zeigt sich somit ein grundsätzlich ausgeglichener Saldo beim Soll-Ist-Vergleich über alle Investmentvermögen, der dokumentiert, dass die vom Prognosebeginn bis zum Berichtszeitpunkt erzielten Ergebnisse aller Investmentvermögen im Durchschnitt im Bereich der ursprünglich prognostizierten Werte liegen.

Dieses Ergebnis, das aus historischen Werten resultiert und kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen ist, bestätigt erneut im Grundsatz eine realistische bis konservative Kalkulation der verwalteten Investmentvermögen vom jeweiligen Prognosebeginn bis zum 31.12.2018.



Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers zum Performancebericht

An die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg:

Wir haben die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben für das Jahr 2018 zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in den gesonderten Abschnitten des „Einzelauswertung der verwalteten Investmentvermögen in Deutschland/Europa" sowie „Veräußerte Objekte-Investmentvermögen Deutschland" des Leistungsnachweises der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr 2018 in der Fassung vom 30.10.2019 auf den Seiten 45 – 119 dargestellt sind und die Angaben des Abschnitts „Musterdepot" mit den Investmentvermögen zum 31.12.2018 auf den Seiten 34 - 37, daraufhin geprüft, ob die vorgenannten Zahlenangaben in allen wesentlichen Belangen aus den zugrunde liegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie in analoger Anwendung des IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds (IDW S 4) richtig, nachvollziehbar und klar dargestellt sind.

Verantwortlich für die Erstellung der Leistungsnachweise, einschließlich der vorgenannten Zahlenangaben, sind die gesetzlichen Vertreter der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die richtige Herleitung sowie die vollständige und klare Darstellung der Zahlenangaben im Soll-Ist-Vergleich abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der einschlägigen vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Ausgangspunkt unserer Prüfung sind die prognostizierten Soll-Angaben der veröffentlichten Verkaufsprospekte sowie die Ist-Angaben zu den einzelnen Vermögensanlagen, die auf Basis von ungeprüften und geprüften Jahresabschlüssen sowie sonstigen Rechnungslegungsinformationen ermittelt wurden. Die ungeprüften Jahresabschlüsse unterlagen einer Prüfung von Abschlüssen für einen speziellen Zweck gemäß IDW Prüfungsstandard PS 480.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zum 31.12.2018 zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in den gesonderten Abschnitten des „Einzelauswertung der verwalteten Investmentvermögen in Deutschland/Europa" sowie „Veräußerte Objekte-Investmentvermögen Deutschland" des Leistungsnachweises für das Geschäftsjahr 2018 in der Fassung vom 30.10.2019 auf den Seiten 45 – 119 dargestellt sind sowie die Angaben des Abschnitts „Musterdepot" mit den Investmentvermögen zum 31.12.2018 auf den Seiten 34 - 37 in allen wesentlichen Belangen aus den zugrunde liegenden Unterlagen richtig hergeleitet sowie vollständig und klar dargestellt. Die dem Soll-Ist-Vergleich zum 31.12.2018 tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zugrunde liegenden Ist-Zahlen der auf den Seiten 45 – 119 öffentlich angebotenen Vermögensanlagen unterlagen bei geprüften Abschlüssen einer reinen Herleitungsprüfung, bei Ist-Zahlen aus ungeprüften Abschlüssen wurde neben einer Herleitungsprüfung eine Prüfung von Abschlüssen für einen speziellen Zweck gemäß IDW Prüfungsstandard PS 480 vorgenommen.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg, erbracht haben, lagen die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde. Danach ist unsere Haftung für fahrlässig verursachte Schäden – auch im Verhältnis zu Dritten – im Einzelfall auf EUR 4 Mio. bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf EUR 5 Mio. begrenzt.

Köln, den 06. November 2019

ACT Audit GmbH
-Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-

Dr. Heribert Warken
-Wirtschaftsprüfer-

Investmentvermögen Emissionsjahr		gebundenes Kapital inkl. Agio [2]	Kapitalrückfluss ohne Steuereffekte [3]		Liquiditätsauswirkung des kumulierten steuerlichen Ergebnisses [4] [5]		kumulierte Tilgungsleistungen [6]		Anteil an der Liquiditätsreserve		Gesamtabweichung [7]
			Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	
Oettingen	1998	2.451	166.605	-57.885	59.752	27.911	82.637	-11.722	10.517	10.517	-31.179
Mittenwald [8]	2002	-83.310	82.067	-38.850	60.377	-27.406	77.878	37.835	6.942	+73	-28.348
Ansbach	2005	-26.195	98.833	750	20.028	-8.552	41.089	10.018	10.443	7.133	9.349
Neu Wulmstorf	2005	-34.786	94.917	0	24.703	-5.831	43.376	10.382	11.154	2.768	7.318
Schleswig-Holstein II	2005	-37.430	92.583	0	25.013	-5.570	40.882	10.126	7.115	1.561	6.117
Troisdorf	2006	-40.528	95.667	-1.000	31.194	-2.942	27.514	3.822	8.296	4.540	4.420
Rheinland-Pfalz	2006	-42.197	86.775	-2.000	23.972	-5.827	39.511	5.150	14.274	11.093	8.416
Oettingen II (Anbau) [9]	2003	-28.639	77.500	-19.500	-306	21.127	46.377	5.143	4.747	-4.217	2.552
Schleswig-Holstein III	2006	-49.164	83.658	-4.500	27.822	-7.098	44.432	4.527	21.294	17.316	10.245
Wörth	2006	-45.550	80.400	-3.600	20.950	-1.622	31.220	-1.217	11.832	8.658	2.219
Hessen [10]	2007	-39.057	76.250	-8.500	10.307	7.949	19.894	-4.657	21.755	15.025	9.817
Nordrhein-Westfalen	2007	-36.284	80.170	-2.830	11.454	5.898	19.532	-6.603	4.858	-2.081	-5.616
Niedersachsen/Bayern	2007	-47.964	73.125	-2.500	16.089	3.447	44.475	137	7.799	1.840	2.925
Seniorenzentren 27.	2007	-46.105	69.202	-6.840	10.307	-651	29.971	4.036	10.539	5.307	1.852
Am Rhein	2008	-49.787	71.975	-1.400	16.762	736	15.747	0	4.250	12	-653
Niedersachsen	2008	-56.259	60.000	-8.250	11.259	2.207	19.129	1.430	4.409	2.452	-2.161
Austria I	2008	-53.266	65.813	-2.750	14.078	299	25.270	2.846	4.147	49	445
Baden-Württemberg	2008	-56.906	64.400	-4.000	16.306	1.232	32.809	0	4.016	2.827	59
Grömitz	2009	-55.211	69.188	-1.500	19.399	820	29.836	34	4.297	102	-544
Austria III	2009	-55.737	65.750	-3.250	16.487	1.281	29.716	1.680	6.145	-974	-1.262
K&S	2009	-58.231	64.750	-1.500	17.981	953	25.960	-9	3.235	1.176	619
Austria IV	2009	-54.926	60.667	-2.000	10.592	5.460	23.236	1.886	5.405	-3.619	1.727
Braunschweig	2009	-56.883	63.125	0	15.008	372	23.697	0	2.812	-571	-199
Bad Rodach	2009	-56.361	59.583	-2.000	10.945	-222	21.292	0	5.145	2.566	345
Austria V	2009	-60.274	59.042	-1.500	14.315	-299	18.743	1.555	5.776	-361	-605
Baden-Württemberg II	2009	-59.368	58.500	-3.500	12.868	815	29.174	51	3.365	594	-2.040
Austria VII	2009	-63.378	58.500	-2.000	16.878	47	29.322	0	6.071	2.069	117
Ostseeklinik Schönberg	2010	-61.237	60.313	-1.000	16.550	1.812	25.532	244	3.203	120	1.176
Austria VIII	2010	-61.893	58.938	0	15.830	923	28.056	307	6.494	-37	1.194
Rinteln	2010	-59.908	56.542	-1.750	11.450	1.790	27.611	4	5.168	1.122	1.167
Homberg (Ohm)	2010	-58.776	55.250	-3.000	9.026	1.219	23.079	0	4.945	493	-1.288
45. Renditefonds	2010	-64.756	54.167	-2.000	13.922	1.343	20.370	0	4.142	-539	-1.196
Austria VI	2010	-60.841	55.083	0	10.924	-591	24.499	0	12.575	2.036	1.445
Austria II	2010	-68.073	52.542	-2.000	15.615	686	25.662	112	8.536	656	-545
Hamburg	2010	-74.959	48.000	-3.000	17.959	962	39.296	46	2.757	1.627	-366
49. Renditefonds	2011	-65.584	51.916	-1.000	12.500	811	21.489	0	4.322	891	702
Austria IX	2011	-68.816	49.438	0	13.253	-120	25.004	-1	7.298	1.923	1.802
51. Renditefonds	2011	-62.928	48.750	-1.500	6.678	687	18.609	0	2.283	406	-407
Bramsche	2011	-61.899	48.166	-500	5.065	49	20.461	0	5.021	1.724	1.272
Norderstedt	2011	-61.302	49.166	0	5.468	328	21.355	0	5.656	-829	-501

Investmentvermögen Emissionsjahr		gebundenes Kapital inkl. Agio [2]	Kapitalrückfluss ohne Steuereffekte [3]		Liquiditätsauswirkung des kumulierten steuerlichen Ergebnisses [4] [5]		kumulierte Tilgungsleistungen [6]		Anteil an der Liquiditätsreserve		Gesamtabweichung [7]
			Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	
Soltau	2011	-70.512	45.375	-750	10.887	638	25.392	2	2.910	117	8
Eisenberg	2011	-64.771	46.583	-1.500	6.354	536	17.573	0	5.704	1.137	173
52. Renditefonds	2011	-69.493	47.333	-750	11.826	487	19.845	0	5.551	1.663	1.400
54. Renditefonds	2011	-64.163	47.333	-750	6.496	5.929	25.003	0	5.056	1.080	6.259
Kornwestheim	2011	-68.383	46.250	-750	9.633	842	24.396	24	8.944	347	463
53. Renditefonds	2012	-69.896	44.958	-500	9.855	75	19.473	0	7.204	3.417	2.992
Vellmar	2012	-69.845	43.875	0	8.720	682	24.931	17	4.054	819	1.518
DFV Seehotel am Kaiserstrand	2012	-73.997	36.905	-1.220	5.902	1.781	17.664	1.436	3.297	132	2.129
Austria X	2012	-75.335	42.250	0	12.585	2.529	24.610	0	1.560	-5.017	-2.488
60. Renditefonds	2012	-78.487	41.167	-1.000	14.653	2.242	26.525	0	3.919	-1.151	91
Hannover	2012	-73.755	40.833	-750	9.589	913	24.897	0	6.379	303	465
Fachklinik Hilchenbach	2012	-81.513	41.167	-1.500	17.680	-319	26.104	0	2.773	480	-1.339
Velbert	2013	-78.021	39.000	-500	12.021	-634	17.185	0	5.528	3.248	2.115
Austria XI	2013	-76.403	39.000	-500	10.403	-971	17.718	0	3.817	432	-1.038
64. Renditefonds	2013	-77.157	39.000	0	11.157	-44	20.212	0	3.172	2.031	1.987
Ludwigsfelde	2013	-79.229	36.290	0	10.519	443	19.882	38	2.194	464	945
Albersdorf	2013	-80.695	35.750	0	11.445	93	20.369	-704	4.101	1.747	1.137
71. Renditefonds	2014	-86.780	25.208	0	6.988	133	10.028	-71	7.138	3.333	3.395
73. Renditefonds	2014	-88.437	25.500	0	8.937	-727	6.611	0	4.035	1.772	1.046
Austria XII	2014	-88.289	24.500	0	7.789	-478	6.404	0	3.691	1.126	648
80. Renditefonds	2015	-90.892	22.000	0	7.892	-235	10.279	0	3.854	2.463	2.228
77. Renditefonds	2016	-93.461	17.875	0	6.336	545	7.806	-1	3.113	573	1.117
Austria XIV	2016	-91.245	20.500	0	6.745	624	4.932	0	3.864	984	1.609
84. Renditefonds	2017	-99.338	8.750	0	3.088	66	4.633	0	4.738	994	1.060
DFV Weinheim	2017	-97.522	8.670	0	1.192	939	4.506	0	3.194	1.220	2.160
Austria XVI	2017	-97.701	9.170	0	2.701	533	3.507	0	4.870	791	1.324
Irland I [11]	2018	-102.375	2.625	0	–	–	3.278	0	–	–	–
Oberursel [11]	2018	-104.167	833	0	–	–	245	0	–	–	–
											Gesamtabweichung 31.790

1) Alle Werte beziehen sich auf eine Zeichnungssumme von 100.000 Euro zzgl. Agio. Die Berechnungen des Musterdepots beruhen auf kumulierten Werten. Spezial-AIF, Private Placements, institutionelle Fonds und der nicht von IMMAC betreute Fonds K&P Pflegezentrum Uelzen IMMAC Renditefonds GmbH & Co. KG werden in dem Musterdepot nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind gerundet dargestellt.

2) Das gebundene Kapital inkl. Agio errechnet sich aus dem Saldo der im Musterdepot dargestellten Zeichnungssumme von 100.000 Euro nebst Agio, zzgl. der Liquiditätsauswirkung des kumulierten steuerlichen Ergebnisses (Ist) sowie abzgl. des Kapitalrückflusses ohne Steuereffekte (Ist).

3) Bei den Kapitalrückflüssen wurde aufgrund der monatlichen Auszahlungen unterstellt, dass ein Investor unmittelbar nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beigetreten ist und die Kapitaleinlage geleistet hat. Somit ist der Investor gemäß Gesellschaftsvertrag ab dem Folgemonat der Einzahlung der Kapitaleinlage ausschüttungsberechtigt.

4) Auf Basis des jeweiligen Veranlagungsstandes gemäß Jahresabschluss, Steuererklärung oder auf vorläufiger Veranlagung auf Nominalbeteiligung.

5) Liquiditätsauswirkung der steuerlichen Ergebnisse auf die persönliche Steuerlast aus der Beteiligung:

a) Prämissen für Fonds mit Immobilien in Deutschland: persönlicher Steuersatz von 42,00 Prozent 5,50 Prozent Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer.

b) Prämissen für Fonds mit Immobilien in Österreich: persönlicher Grenzsteuersatz von 36,50 Prozent für beschränkt Steuerpflichtige in Österreich.

c) Prämisse für Fonds mit Betrieben in Irland: Abgeltungssteuer 25 Prozent, 5,50 Prozent Solidaritätszuschlag.

6) Kumulierte Tilgungszahlungen und Tilgungsersatzleistungen werden bezogen auf die Musterbeteiligung im prozentualen Verhältnis zum eingeworbenen Fondskapital angegeben. Realisierte Wechselkursverluste werden bei der Saldierung der Werte berücksichtigt.

7) Kumulierte Soll-Ist-Abweichung aus Kapitalrückfluss, erfolgten Fremdkapitaltilgungen und gezahlten Tilgungsersatzleistungen, anteiliger Liquiditätsreserve sowie Liquiditätsauswirkung der steuerlichen Ergebnisse.

8) Die IST-Werte wurden um die Sondereffekte (Verkauf Canada Life Versicherung sowie Einmalzahlung des Pächters) korrigiert, um keine positive Abweichung darzustellen, was zu einer Fehlinterpretation führen würde.

9) Ein sinnvoller Soll-Ist-Vergleich ist insofern nur dann möglich, wenn unterstellt wird, dass die im Fondsprospekt für Oettingen Tranche II abgebildete Prognoserechnung anstelle von November 2004 im November 2006 begonnen hat.

10) Ein Objekt des Investmentvermögens wurde 2018 veräußert. Bei der IST-Tilgung wurde die Sondertilgung korrigiert, um keine positive Abweichung darzustellen, was zu einer Fehlinterpretation führen würde.

11) Da die Investmentvermögen zum 31.12.2018 noch in der Platzierungsphase waren, konnten Liquiditätsauswirkungen sowie Anteil an der Liquiditätsreserve nicht separat ausgewiesen werden, sodass eine Darstellung der Gesamtabweichung nicht möglich ist.

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung AG

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.30 38 86-0
Telefax: +49 40.30 38 86-460

E-Mail: info@diehanseatische.de

www.diehanseatische.de

Fotos: *Christian Delbert - Fotolia , Rawpixel Ltd. - Fotolia, PHOTOMORPHIC PTE. LTD., iStock.com/ shironosov, iStock.com/Adam Petto, Betreiberfotos*