Hanseatische
Kapitalverwaltung

Performancebericht
2019
KURZFASSUNG

IMMAC group

DEUTSCHE FONDSVERMÖGEN

Hanseatische Kapitalverwaltung

IMMAC

Hanseatische Kapitalverwaltung

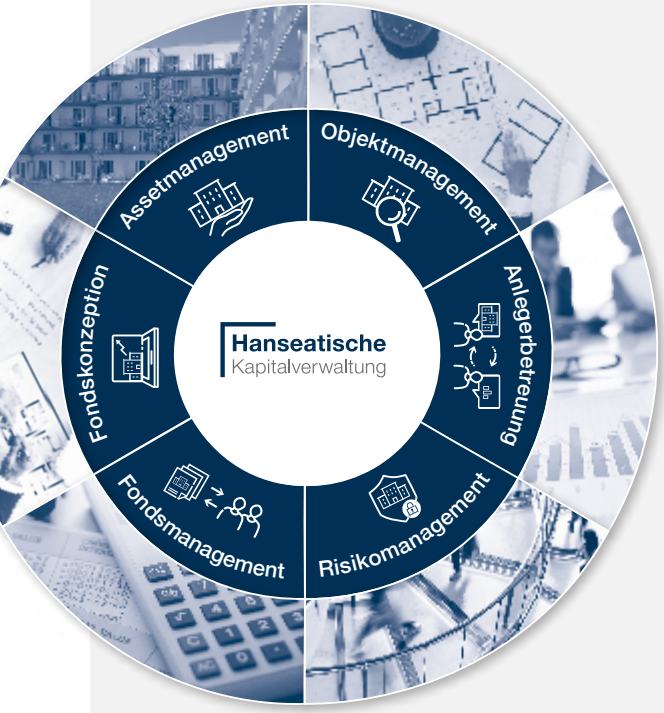
Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 22.07.2013 begann auch für unsere Unternehmensgruppe eine neue Ära. Die geschlossenen Fonds wurden zu regulierten Anlageprodukten, sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (die Hanseatische), gegründet von der Profunda Vermögen GmbH, ursprünglich als Dach des Mutterkonzerns mit der Schwestergesellschaft IMMAC Holding AG (IMMAC) und deren Tochtergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH (DFV), nimmt seither im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung neuer Fondsprodukte alle regulatorischen Aufgaben innerhalb der IMMAC group wahr.

Das Portfoliomanagement, d. h. insbesondere die Strukturierung und Konzeption der AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset-, Fonds- sowie Objektmanagement werden in regulierten Strukturen, vorgegeben durch das KAGB, durchgeführt. Unabhängig davon werden auch alle zuvor von IMMAC und DFV emittierten und platzierten Fondsgesellschaften, sogenannte „Altfonds“, seit Mitte 2013 vom Asset- und Objektmanagement der Hanseatischen vollumfänglich verwaltet.

Mit Abschluss von personellen und gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen sowie der Umsetzung entsprechender aufbau- und ablauforganisatorischer Strukturen ist die Gesamtkonzernmutter Profunda Vermögen GmbH heute Mehrheitsgesellschafterin eines auf Dienstleistungen und Immobilientransaktionen spezialisierten Konzerns, IMMAC group, in den 2017 die DFV mit ihren marktseitigen Immobilienkompetenzen und 2019 die Hanseatische als Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils voll integriert wurden.

Mit beiden ehemaligen Emissionshäusern nebst ihren Auslandstöchtern arbeitet die Hanseatische im Rahmen von sogenannten Auslagerungsverträgen eng zusammen.

Leistungsspektrum der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH



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 zum 31.12.2019

Angaben auf KVG-Ebene

GENERELLE KENNZAHLEN	
Zahl aufgelegter Investmentvermögen (AIF und Altfonds) [1]	105
Zahl der Beteiligungen zum Stichtag	16.507
Summe des insgesamt aufgelegten Investmentvermögens in €	1.726.258.078
Summe des insgesamt platzierten Eigenkapitals in €	769.118.741
Zahl der Jahre seit Erstemission	22 Jahre

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN [2]	
Zahl verwalteter Investmentvermögen (AIF und Altfonds)	90
Zahl der Beteiligungen zum Stichtag	15.677
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investmentvermögen seit Auflage	7,6 Jahre
Summe der verwalteten Investmentvermögen in €	1.540.670.943
Summe des verwalteten Eigenkapitals in €	701.717.833
Auszahlungen für das Berichtsjahr in €	40.188.547
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit in €	337.253.873
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr bezogen auf das Eigenkapital in %	6,27
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit bezogen auf das Eigenkapital in %	52,59

AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN	
Zahl 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	2018	Veränderung	2019
Summe der Tilgungsleistung im Vergleich zum Vorjahr in € [4]	23.899.073 [4]	-4.695.182	19.203.981
Summe der Liquidität im Vergleich zum Vorjahr in €	22.722.897	14.229.661	36.952.558

SPEZIFISCHE ANGABEN FÜR DIE ASSETKLASSE IMMOBILIEN INLAND ZUM 31.12.2019	
Durchschnittliche Restlaufzeit aller Pacht-/Mietverträge (ohne Optionszeiträume auf Pächter-/Mieterseite)	17,02
Durchschnittliche Restlaufzeit der Zinsbindung des Fremdkapitals	4,45
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge [5]	8,23

[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 festgelegt, dass die Laufzeit der Darlehen mit dem Ende der Laufzeit der Prognoserechnung der Fonds/AIF als Zeitwert übereinstimmt.

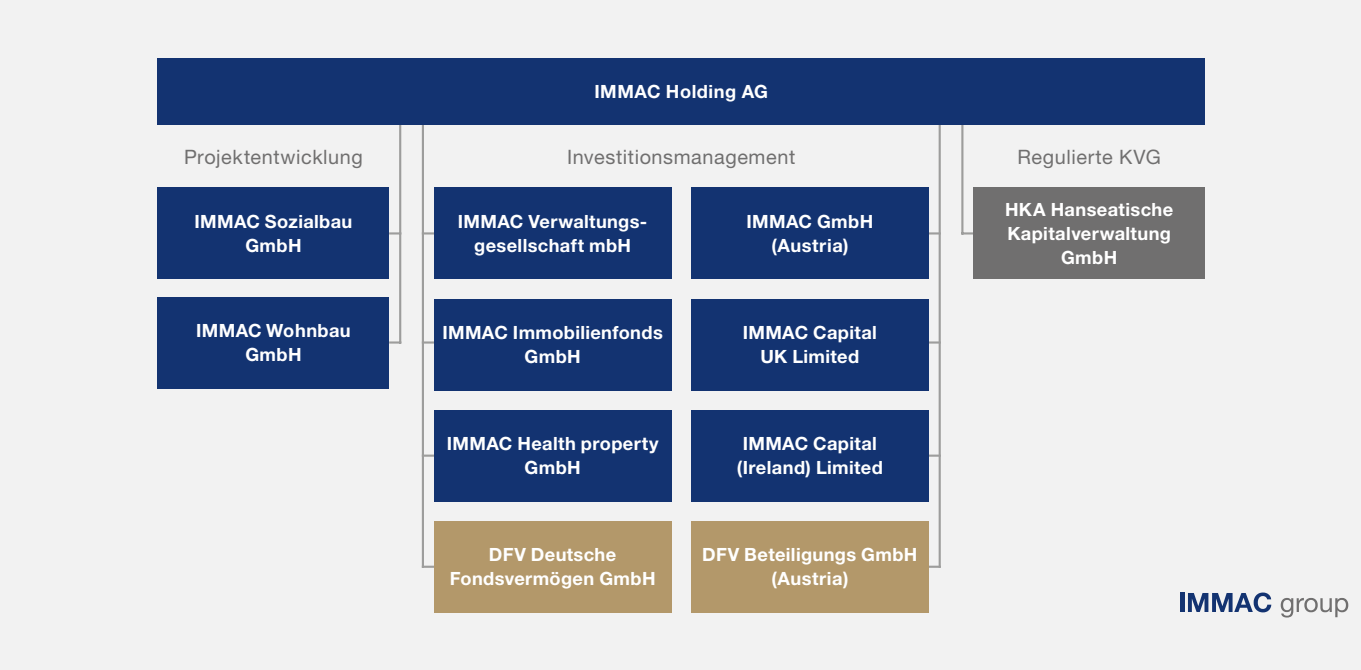
IMMAC group 1997–2020

Vor mehr als 20 Jahren wurde mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (vormals: IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH) im Jahr 1997 die erste operative Gesellschaft mit damaligem Sitz in Rendsburg (heute Hamburg) 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.

Der Profunda Konzern hat die IMMAC group seit seiner Gründung kontinuierlich ausgebaut. Durch Veränderungen im Aktionärskreis erwarb die Profunda Gruppe 2005 die Mehrheit der Anteile an IMMAC. Etwas später wurde der Aktionärskreis international erweitert und aus Gewinnrücklagen das Grundkapital der IMMAC Holding AG auf eine Million Euro erhöht. Ende 2019 wurde das Grundkapital der IMMAC Holding AG um 1,5 Millionen Euro auf 2,5 Millionen 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. Seitdem 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 in der Unternehmensgruppe, der Hanseatischen (HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH), 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.

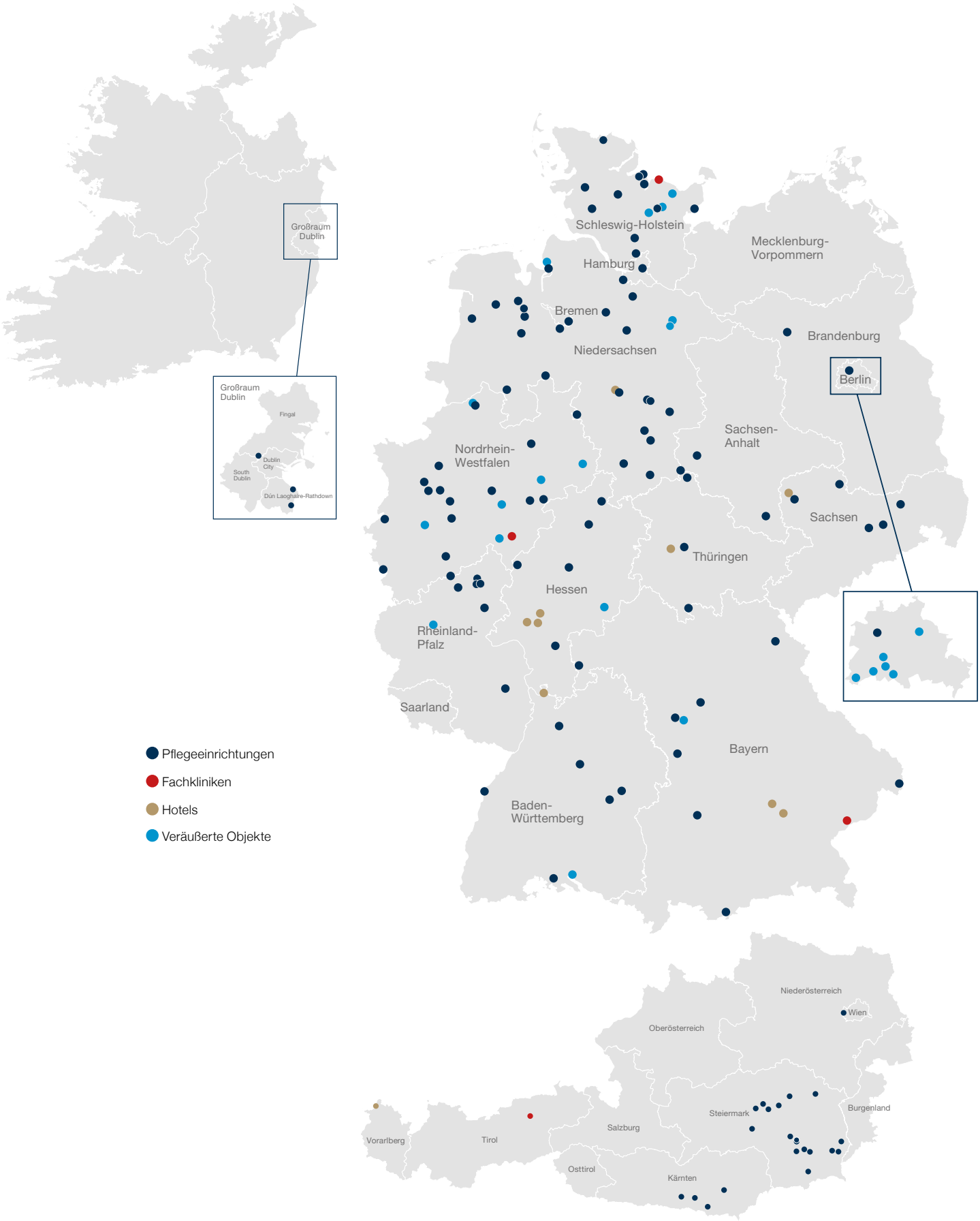
Zwischen den deutschen Operativgesellschaften und der Muttergesellschaft IMMAC Holding AG bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Hauptsitz der IMMAC Holding AG und der deutschen Operativgesellschaften ist seit 2016 die Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.



Stand: 10/2020

IMMAC Organigramm

Standorte der Investitionsobjekte



Verwaltetes Investmentvermögen in Zahlen (31.12.2019)

In den nachfolgenden Übersichten sind das Eigenkapital- und Gesamtinvestitionsvolumen, die Zahl 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	16.020.000	6.760.000	↗
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	20.817.800	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**	**617.544.781**	**255.240.802**	

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)	Entwicklung [1]
		in €	in €	
Zwischensumme	**57**	**617.544.781**	**255.240.802**	
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 Sozialimmobilie 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 Sozialimmobilie 80. Renditefonds	2	14.900.000	8.000.000	→
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds	1	49.500.000	26.300.000	→
IMMAC Sozialimmobilie 77. Renditefonds	3	22.130.000	11.980.000	→
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIII Renditefonds	1	5.650.000	2.320.000	●
IMMAC Sozialimmobilie 78. Renditefonds	1	5.060.000	2.060.000	●
IMMAC Sozialimmobilie 79. Renditefonds	1	14.670.000	6.520.000	●
IMMAC Sozialimmobilie 85. Renditefonds	1	12.785.000	6.085.000	●
Zwischensumme	**110**	**1.182.337.781**	**517.370.802**	

Investmentvermögen	Objekte	Investitionsvolumen	Eigenkapital (exkl. Agio)	Entwicklung[1]
		in €	in €	
Zwischensumme	**110**	**1.182.337.781**	**517.370.802**	
IMMAC Sozialimmobilie 86. Renditefonds	1	15.000.000	7.100.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds		13.710.000	7.080.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds	2	26.730.000	14.530.000	→
IMMAC Austria Sozialimmobilie XVI Renditefonds	1	14.540.000	8.320.000	→
IMMAC Sozialimmobilien 81. Renditefonds	2	26.700.000	13.200.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 82. Renditefonds	1	12.270.000	5.920.000	•
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 Irland Sozialimmobilie I Renditefonds[3]	3	36.670.000	20.920.000	•
DFV Hotel Oberursel	1	26.480.000	13.480.000	•
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[4]		14.847.162	10.917.031	•
DFV Hotel Bad Soden	1	7.310.000	3.510.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 97. Renditefonds	1	15.650.000	7.800.000	•
IMMAC Sozialimmobilien 101. Renditefonds	1	9.196.000	4.480.000	•
DFV Hotelinvest 6	3	54.930.000	27.930.000	•
DFV Hotels Flughafen München	2	39.080.000	19.080.000	•
Summe (aktives Investmentvermögen)	**134**	**1.540.670.943**	**701.717.833**	

Veräußertes Investmentvermögen in Zahlen (31.12.2019)[5]

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 31.12.2019 die anhand der Soll-Ist-Vergleiche abgeleitete bisherige Gesamtentwicklung der verwalteten Investmentvermögen (ohne Spezial-AIF, sonstige Investmentvermögen und institutionelle Fonds), die bis zum 31.12.2019 emittiert und platziert wurden. Es wird auf die Einzelauswertungen der Investmentvermögen im Performancebericht 2019 verwiesen.

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

[3] Der Fonds Irland I investiert mittelbar über eine Holdinggesellschaft in drei Betriebsgesellschaften, in deren Eigentum jeweils ein Pflegeheim ist.

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

[5] 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 der verwalteten Investmentvermögen zum 31.12.2019 in € [1)]

Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers zum Performancebericht

Musterdepot

Im Musterdepot werden alle zum 31.12.2019 in der Verwaltung befindlichen Investmentvermögen (sogenannte „Altfonds“ und Alternative Investmentfonds) abgebildet außer Private Placements, Spezial-AIF und sonstige Investmentvermögen. Voraussetzung für die Darstellung im Musterdepot ist, dass eine Prognoserechnung vorlag, anhand derer ein Soll-Ist-Vergleich zu erstellen ist und der Platzierungszeitraum zum 31.12.2018 abgeschlossen war.

Das Musterdepot gewährt einen Überblick über die Entwicklung der Investmentvermögen von der Emission bis zum 31.12.2019. 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 31.12.2019 beziehen. Diese kumulative Darstellung wurde gewählt, da die Ergebnisse für das Berichtsjahr in den Einzelauswertungen für jeden Fonds im Performancebericht 2019 abgebildet sind. Das gebundene Kapital inkl. Agio wird in der Kapitalrückflussrechnung jedes Jahr fortgeschrieben, sodass sich dieser Wert auch im Musterdepot wiederfindet.

Die bereits veräußerten Objekte der Investmentvermögen sind im Musterdepot nicht aufgeführt.

Fazit

Unter Berücksichtigung erfolgter Ausschüttungen, anteiliger Liquidität, anteiliger Einzahlungen der Tilgungsleistungen sowie der Liquiditätsauswirkungen der steuerlichen Ergebnisse zeigt sich eine 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 als auch in Irland, im Zeitraum vom Prognosebeginn bis zum 31.12.2019.

Der errechnete Betrag i. H. v. 94.299 Euro entspricht einer durchschnittlichen Abweichung von den prognostizierten Werten innerhalb eines Investmentvermögens von 1,41 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 bei einem Investmentvermögen auch realisierte Wechselkursverluste berücksichtigt, die 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 von rund 20 Jahren 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 31.12.2019.

Investmentvermögen Emissionsjahr		gebundenes Kapital inkl. Agio[2]	Kapitalrück-fluss ohne Steuereffekte[3]		Liquiditätsauswirkung des kumulierten steuerlichen Ergebnisses[4] [5]		kumulierte Tilgungs-leistungen[6]		Anteil an der Liquiditäts-reserve		Gesamt-abwei-chung[7]
			Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	
Mittenwald[8]	2002	-79.774	82.067	-47.850	56.841	-21.025	49.628	7.194	37.223	31.853	-29.828
Ansbach	2005	-23.091	106.833	1.250	24.924	-10.626	45.995	12.691	12.210	8.614	11.929
Neu Wulmstorf	2005	-32.231	102.417	250	29.648	-8.038	48.478	13.009	13.281	4.888	10.109
Schleswig-Holstein II	2005	-33.092	100.333	500	28.425	-5.397	36.942	9.860	9.429	325	5.289
Troisdorf	2006	-36.573	103.667	-1.500	35.240	-4.028	30.899	5.337	9.923	6.004	5.813
Rheinland-Pfalz	2006	-38.766	95.275	-1.500	29.041	-8.064	44.673	7.506	13.190	9.185	7.127
Oettingen II (Anbau)[9]	2003	-24.106	84.000	-21.500	3.106	20.391	51.279	6.608	5.205	-3.314	2.186
Schleswig-Holstein III	2006	-48.518	90.658	-6.500	34.176	-10.244	50.049	6.842	28.208	24.048	14.145
Wörth	2006	-40.287	87.900	-3.600	23.187	-1.396	37.110	1.989	8.872	5.021	2.014
Hessen[10]	2007	-34.564	83.250	-9.000	12.814	7.462	21.068	-5.572	22.859	16.944	9.834
Nordrhein-Westfalen	2007	-33.867	85.170	-5.330	14.037	5.344	21.867	-6.540	7.280	1.411	-5.115
Niedersachsen/Bayern	2007	-44.637	79.625	-2.500	19.262	3.381	47.954	134	8.613	2.325	3.340
27. Seniorenzentren	2007	-45.426	74.502	-8.540	14.928	-3.142	36.149	7.874	13.418	8.692	4.884
Am Rhein	2008	-46.492	78.775	-1.600	20.267	-749	18.520	1.308	6.284	2.181	1.140
Niedersachsen	2008	-53.769	66.000	-9.250	14.769	638	23.824	4.440	5.529	3.906	-266
Austria I	2008	-49.729	72.313	-3.250	17.042	-573	29.809	5.198	6.939	3.082	4.457
Baden-Württemberg	2008	-54.412	70.900	-5.000	20.312	532	37.401	2.026	5.355	3.389	947
Grömitz	2009	-51.754	76.438	-1.750	23.192	-4	34.252	1.232	4.942	977	454
Austria III	2009	-52.128	72.750	-3.750	19.878	26	33.900	3.608	8.100	836	720
K&S	2009	-54.628	72.000	-1.750	21.628	53	28.997	178	5.153	3.361	1.842
Austria IV	2009	-48.218	67.167	-2.750	10.384	7.855	27.327	3.710	3.028	-6.666	2.148
Braunschweig	2009	-52.302	70.125	-250	17.427	253	26.935	548	5.401	2.618	3.168
Bad Rodach	2009	-52.104	66.583	-2.500	13.687	-899	24.093	130	5.680	3.818	548
Austria V	2009	-56.340	65.542	-2.000	16.881	-1.095	21.864	2.801	7.232	691	397
Baden-Württemberg II	2009	-55.243	65.000	-4.500	15.243	1.560	32.978	53	2.600	-783	-3.671
Austria VII	2009	-59.119	65.000	-3.000	19.119	259	33.233	0	6.874	3.460	720
Ostseeklinik Schönberg	2010	-57.450	67.313	-1.500	19.762	2.034	28.954	253	3.953	285	1.072
Austria VIII	2010	-56.462	65.938	-500	17.400	2.048	32.126	607	6.324	-1.554	600
Rinteln	2010	-55.910	63.292	-2.500	14.201	1.750	31.357	5	6.065	2.104	1.359
Homberg (Ohm)	2010	-54.308	62.000	-3.750	11.308	1.183	26.228	0	5.516	1.040	-1.527
45. Renditefonds	2010	-60.538	60.667	-3.000	16.204	1.994	23.141	0	4.021	-1.005	-2.011
Austria VI	2010	-55.958	62.083	-500	13.041	-500	27.910	0	14.087	2.241	1.241
Austria II	2010	-63.460	59.542	-2.500	18.002	602	29.312	116	9.010	797	-985
Hamburg	2010	-71.997	54.250	-3.750	21.247	802	44.854	52	3.399	2.536	-360
49. Renditefonds	2011	-61.561	58.916	-1.500	15.477	1.015	24.553	0	4.635	980	494
Austria IX	2011	-64.502	55.938	-500	15.440	-44	28.793	0	6.490	519	-24
51. Renditefonds	2011	-58.935	55.250	-2.000	9.185	895	21.479	0	3.013	491	-614
Bramsche	2011	-58.131	54.916	-750	8.047	230	23.689	0	5.470	1.621	1.101
Norderstedt	2011	-56.859	56.166	-500	8.025	669	24.713	0	6.212	-978	-809
Soltau	2011	-67.226	51.625	-1.500	13.851	767	29.418	2	3.773	613	-118

Investmentvermögen Emissionsjahr		gebundenes Kapital inkl. Agio[2]	Kapitalrück-fluss ohne Steuereffekte[3]		Liquiditätsauswirkung des kumulierten steuerlichen Ergebnisses[4] [5]		kumulierte Tilgungs-leistungen[6]		Anteil an der Liquiditäts-reserve		Gesamt-abwei-chung[7]
			Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	Ist	Abw.	
Eisenberg	2011	-60.779	53.083	-2.000	8.862	598	20.375	0	6.802	1.482	80
52. Renditefonds	2011	-66.022	54.083	-1.500	15.105	775	22.888	0	6.622	2.274	1.550
54. Renditefonds	2011	-60.545	54.083	-1.500	9.629	6.717	28.870	0	5.660	1.139	6.357
Kornwestheim	2011	-64.580	53.000	-1.000	12.580	1.329	28.247	25	9.862	-361	-7
53. Renditefonds	2012	-65.799	51.958	-500	12.757	350	22.602	0	7.048	2.318	2.168
Vellmar	2012	-65.959	50.375	-500	11.334	709	28.990	17	4.505	1.299	1.525
DFV	2012	-70.652	41.955	-2.920	7.607	1.653	21.132	2.188	3.853	55	976
Austria X	2012	-69.883	48.750	-500	13.633	4.358	28.950	-1	2.691	-4.538	-681
60. Renditefonds	2012	-75.009	47.667	-1.500	17.675	2.379	31.229	0	4.278	-837	43
Hannover	2012	-69.532	48.083	-1.000	12.615	877	29.411	0	7.068	666	543
Fachklinik Hilchenbach	2012	-77.132	48.167	-2.000	20.298	767	30.694	0	2.644	-309	-1.542
Velbert	2013	-74.521	45.500	-1.000	15.021	-572	20.361	0	5.961	3.660	2.089
Austria XI	2013	-72.158	45.500	-1.000	12.658	-1.285	21.125	0	4.416	940	-1.344
64. Renditefonds	2013	-73.936	45.500	-1.000	14.436	49	24.083	0	4.075	2.848	1.897
Ludwigsfelde	2013	-74.927	42.790	0	12.717	523	23.749	39	2.271	331	893
Albersdorf	2013	-77.067	42.250	-250	14.317	226	24.647	-726	4.090	1.576	826
71. Renditefonds	2014	-83.384	30.708	-500	9.092	9	12.442	-73	8.668	4.642	4.077
73. Renditefonds	2014	-85.012	31.500	0	11.512	-993	10.260	0	6.031	2.752	1.760
Austria XII	2014	-84.202	30.500	0	9.702	-372	8.121	0	3.895	1.139	767
80. Renditefonds	2015	-87.586	28.000	0	10.586	-425	13.168	0	4.388	2.837	2.412
77. Renditefonds	2016	-90.602	23.375	0	8.977	346	10.326	-2	4.910	1.759	2.102
Austria XIV	2016	-87.483	26.500	0	8.983	664	6.655	0	4.950	1.399	2.063
84. Renditefonds	2017	-96.762	13.750	0	5.512	-111	6.833	0	6.608	1.464	1.353
DFV Weinheim	2017	-94.015	13.870	0	2.885	1.090	7.581	0	3.284	968	2.058
Austria XVI	2017	-95.582	14.170	0	4.752	299	5.316	0	6.399	1.190	1.490
Irland I[11]	2018	-99.904	7.438	0	2.342	0	5.018	0	1.015	-165	-165
DFV Oberursel	2018	-98.817	5.833	0	-350	-1.569	1.707	0	10.104	8.826	7.257
											Gesamtabweichung 94.299

[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 25,00 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 für kumulierte Tilgungsleistungen und die anteilige Liquiditätsreserve wurden um die Sondereffekte (Sondertilgung durch Objektverkauf 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] Der Fonds Irland I erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen. Im Rahmen der Liquiditätsauswirkungen des steuerlichen Ergebnisses wird eine Abgeltungssteuer von 25.00 Prozent, 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag, keine Kirchensteuer in den Prämissen berücksichtigt.

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

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