

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 109

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben sind die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Basisdaten der Beteiligung

Initiator	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
Immobilie	Amalie Seniorenresidenz Eilenburg
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Pflegeeinrichtung
Nutzfläche in qm	9.748
Datum der Prospektaufstellung	1. März 2021
Analysedatum	14. April 2021
Erstes volles Betriebsjahr	2022
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,6
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2035
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 10% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	8.850
Fremdkapital in TEUR	8.500
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	17.793
Ausschüttungsrhythmus	monatlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in eine Seniorenwohnanlage in Eilenburg in Sachsen. Anbieter ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, die zur IMMAC-Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Eine externe Bewertung, die den marktgerechten Einkauf der Immobilie bestätigt, ist vorhanden.

Für das Objekt sollte aufgrund der prognostizierten Marktentwicklung, der Bonität der Mieterin sowie der Laufzeit des Mietvertrags langfristig Einnahmesicherheit herrschen. Die angenommene Inflationsrate von 1,25% p.a. erscheint konservativ. Die Fondskosten sind unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die überdurchschnittlichen Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren wirken sich risikomindernd aus, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist auf einem weit überdurchschnittlichen Niveau. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit konservativer Ertragsprognose vor Steuern und weit unterdurchschnittlichem Risiko.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 109

Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	105
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.726
Anzahl platzierter Immobilienfonds	105
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	12 unter Plan, 55 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	2 unter Plan, 41 im Plan, 24 über Plan

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist eine Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG. Die IMMAC Holding AG ist im Jahr 2000 gegründet worden, um die operativen Gesellschaften der IMMAC-Gruppe zusammenzufassen. Seit 1996 initiiert die IMMAC-Gruppe (seit April 2014 über die HKA als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB) geschlossene Immobilienfonds im Bereich der Sozialimmobilien und ist der führende Initiator dieses Immobiliensegments. Seit Gründung hat die IMMAC-Gruppe (einschließlich der HKA) 105 geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 1,7 Mrd. EUR aufgelegt. Die Tilgungen erfolgten in 24 Fällen über Plan, in 41 Fällen planmäßig und nur in zwei Fällen unter Plan. Die kumulierten Ausschüttungen erfolgten, von zwölf Fonds mit unterplanmäßigen Ausschüttungen abgesehen, sämtlich im Plan. 15 Fonds wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erhielten dabei eine durchschnittliche Rendite von 5,86% p.a.

Teilrating



Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2019

Fondskonzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
Verwahrstelle	DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	nicht vorhanden
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	vorhanden

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2035 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Die Bildung einer Anlegerkommission ist vorgesehen. Eine Schließungsgarantie der IMMAC Immobilienfonds GmbH liegt vor. Die Hypothekendarlehen wurden mit einer fünfzehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen für jeden vollen Monat der Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Dies schafft grundsätzlich positive Anreize für das Management des Fonds.

Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.

Teilrating



Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 109

Objekt

Standort	Eilenburg, Sachsen,
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	15.817
Gesamtkaufpreis in TEUR	15.817
Externe Bewertung	vorhanden

Die Kreisstadt Eilenburg mit ihren ca. 15.750 Einwohnern liegt im Freistaat Sachsen ca. 20 km nordöstlich von Leipzig. Eilenburg gehört zum Ballungsraum Leipzig-Halle, in dem ca. 1,1 Mio. Menschen leben und ist Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Eilenburg ist über die Bundesstraßen B 183 und B 87 sowie über Kreis- und Landstraßen gut erreichbar. Über Bus und S-Bahn ist der Ort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Amalie Seniorenresidenz Eilenburg, die im Ortsteil Eilenburg-Ost liegt, wurde 1978 als klassisches Wohnhaus erbaut, 2014, 2016 und 2017 saniert und wird seit 2017 als Seniorenwohnanlage genutzt. Das Objekt befindet sich auf einem 6.946 qm großen Grundstück und bietet eine Nutzfläche von 9.748 qm. Die Einrichtung verfügt über 148 betreute Wohneinheiten sowie sechs nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten. Zur Anlage gehören 25 Kfz-Parkplätze.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB der W&P Immobilienberatung GmbH, München, weist für die Immobilie zum Bewertungsstichtag 8. Oktober 2020 einen Marktwert von 15,1 Mio. EUR aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit marktgerecht.

Teilrating



Anmerkungen:

* Kaufpreis der Grundstücke und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.

Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	nicht erforderlich
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2022 in TEUR	790
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	81,04
Restmietvertragsdauer in Jahren	20,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	0,91%

Betreutes Wohnen stellt eine Wohnform für ältere Menschen dar, bei der eine barrierefreie bzw. barrierearme Wohnung mit einem Serviceangebot verbunden wird. Aufgrund der politischen Stärkung der ambulanten Pflege ist von einer steigenden Bedeutung des betreuten Wohnens auszugehen. Laut einer Marktuntersuchung der TERRAGON AG aus dem Juni 2019 fehlen in rund 94% aller Kommunen Angebote für betreutes Wohnen. Das entspricht einem Investitionspotenzial von ca. 64 Mrd. EUR. Die Nachfrage nach betreutem Wohnen wird schätzungsweise auf mind. 865.600 Wohneinheiten in 2030 und 918.000 Wohneinheiten in 2060 ansteigen.

Das Fondsobjekt Amalie Seniorenresidenz Eilenburg ist für 20 Jahre an die Pächterin Amalie Verwaltungs GmbH vermietet. Eine renommierte Wirtschaftsagentur bewertete die Bonität der Pächterin im Dezember 2020 mit dem Wert "294" (mittlere Bonität). Sie gehört zur Amalie-Gruppe, die seit dem Jahr 2011 im Bereich des betreuten Wohnens und im Betrieb von Seniorenwohnanlagen tätig ist und mit ihren rund 200 Mitarbeitern weitere Einrichtungen mit insgesamt 449 Servicewohnungen betreibt.

Der Mietvertrag sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Pächterin vor. Der Mietvertrag ist indexiert, die Veränderung der Miethöhe richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Für das Objekt sollte aufgrund der prognostizierten Marktentwicklung, der Bonität der Pächterin und der Laufzeit des Pachtvertrags langfristig Einnahmesicherheit herrschen.

Teilrating



Anmerkungen:

* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 109

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite (IRR) der Kommanditisten vor Steuern	5,49%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	27,68%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	59,58%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	51,01%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	7,45%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	6,56%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	16,23%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	<i>10,46%</i>
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	<i>5,76%</i>
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,53% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2035)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	19,00
absolut in TEUR	16.894
in % des Kaufpreises	106,81%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	<i>0,00%</i>

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konservativ. Die Fondskosten sind unterdurchschnittlich. Das Objekt sollte aufgrund der prognostizierten Marktentwicklung, der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrags langfristig sichere Einnahmen erzielen können. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die überdurchschnittlichen Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren wirken sich risikomindernd aus, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist auf einem weit überdurchschnittlichen Niveau. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Teilrating



Anmerkungen:

- * Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit unterstellt.
- ** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.
- *** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren.