Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

ASSET- UND OBJEKTMANAGEMENT

Nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien mit Mehrwert

DIE HANSEATISCHE

Ihr starker Partner für nachhaltiges Wachstum

Die Hanseatische ist eine in Deutschland staatlich regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung nach den §§20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Im Rahmen der bestehenden Finanzmarktregulierung wird die Hanseatische dabei von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht.

Als Teil und Partner eines in Europa marktführenden Unternehmensverbundes für Immobilieninvestitionen im Health-Care-Sektor – der IMMAC-Gruppe – verwaltet sie geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von über 1,31 Mrd. EUR. Diese wurden in rund 130 Spezialimmobilien, vorwiegend stationäre Pflegeeinrichtungen, Reha-Kliniken und Seniorenwohnanlagen, investiert.

€ 1,31 Mrd.

130

7.500

15.000

€ 575 Mio.

Über 7.500 Anleger/Kunden werden mit rund 15.000 Beteiligungen vom Team der Hanseatischen persönlich betreut. Das der Hanseatischen anvertraute Eigenkapital in Höhe von über 575 Mio. Euro, welches in Immobilien investiert wurde, wird gewissenhaft verwaltet. Dies gelingt durch stetige Kontrolle, laufende Überwachung und nachhaltigen Werterhalt der Immobilien in Verbindung mit einem partnerschaftlichen, lösungsorientierten Umgang mit den Betreibern der Immobilien vor Ort.

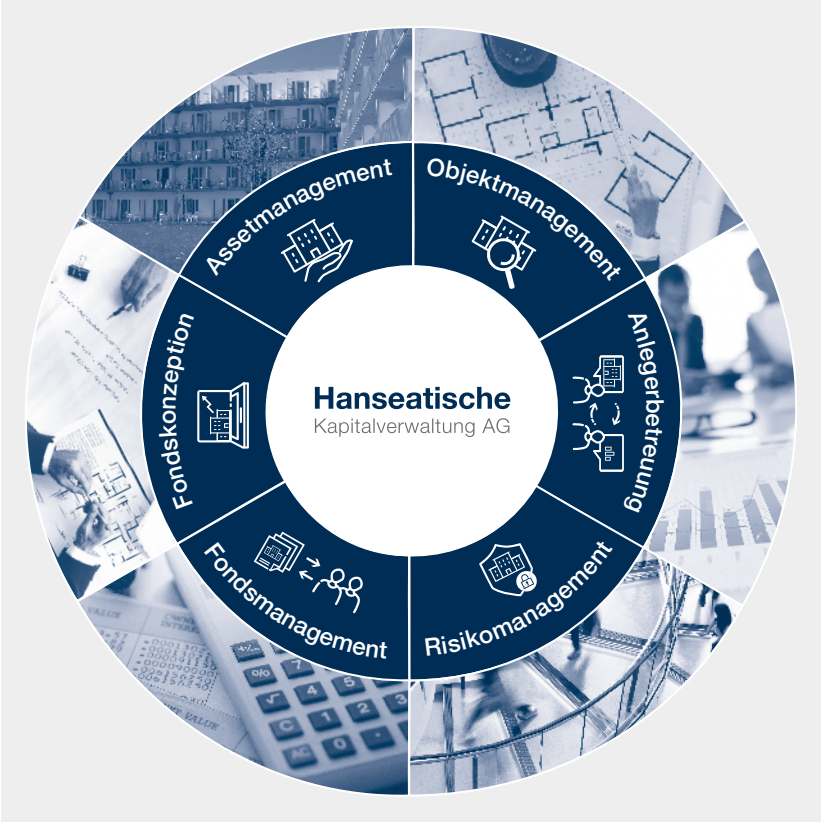
Somit bestehen die Kernbereiche des Unternehmens, neben der Konzeption neuer Alternativer Investmentfonds, aus dem Asset- und dem Objektmanagement, deren jeweiliges Leistungsspektrum auf den folgenden Seiten näher beschrieben wird.

Objekt Münster

Objekt Drage

BREITES LEISTUNGSSPEKTRUM

Für eine umfassende Betreuung



Objektmanagement

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

Assetmanagement

- Pächterbetreuung
- Pachtmonitoring
- Vertragsmanagement
- Finanzierung
- Anwendung FRAM

Fondsmanagement

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

NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG ALS TEAMARBEIT

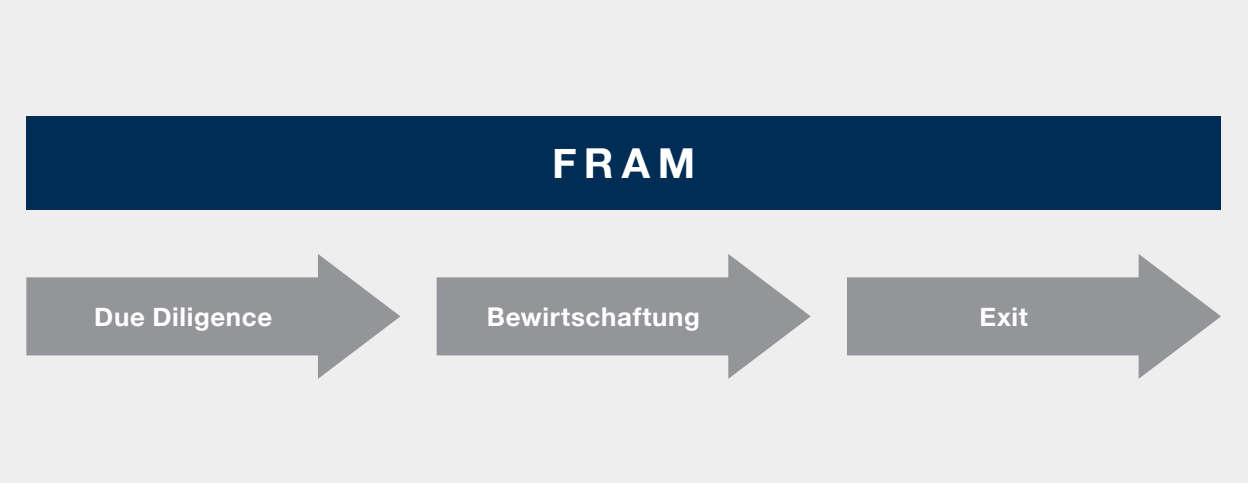
Sichert kompetente und schnelle Entscheidungen

Die Geschäftsbereiche Asset- und Objektmanagement sind die operativen Kernstücke des Portfoliomanagements der Hanseatischen. Die zwei Teams am Standort Hamburg verfügen über das Knowhow von zehn Spezialisten aus den Bereichen Immobilien, Finanzierung, Technik und Sozialwirtschaft. Somit werden eine umfassend professionelle Betreuung der Betreiber sowie eine laufende Überprüfung und technische Bewirtschaftung der Immobilien sichergestellt.

Die Betreuung der Betreiber und der Immobilien schließt sich unmittelbar an den Erwerb der Immobilien durch die Schwestergesellschaften IMMAC und DFV an. Somit erfolgt der Übergang von der Transaktionsphase zur Bewirtschaftung sowohl Hand in Hand mit IMMAC als auch allen Partnern vor Ort.

Pro Objekt gibt es jeweils einen zuständigen Asset- und einen zuständigen Objektmanager. Der Assetmanager ist dabei verantwortlich für den kaufmännischen Bereich, der Objektmanager für den technischen Bereich – beide bilden bei der Zusammenarbeit eine Teameinheit. In diesem Team werden, oftmals gemeinsam mit den Betreibern, alle Themen und Herausforderungen während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie begleitet und Lösungen erarbeitet.

Das Team ist somit in erster Linie Ansprechpartner für die Betreiber, aber auch für Banken, Handwerker, Bauunternehmen und die Behörden vor Ort. Durch diese Form der Zusammenarbeit wird eine reibungslose Durchführung aller zu koordinierenden Schritte während der laufenden Bewirtschaftung sichergestellt. Dies gilt analog für die Veräußerung von Immobilien und die damit einhergehende Auflösung und Liquidation eines Fonds.



FRAM-ANALYSEN

Sichern einen hohen Qualitätsstandard

Die Buchstabenkombination FRAM bedeutet „Financial Risk Analysis Management“ und dies ist ein ursprünglich von IMMAC eigens für den Markt der Sozialimmobilien entwickeltes und von der Hanseatischen weiterentwickeltes Analysesystem. Dieses deckt alle marktspezifischen relevanten Parameter ab.

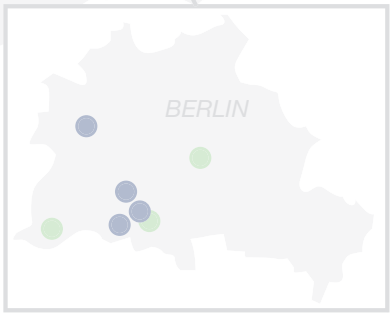
Die Basis bilden alle ermittelbaren Daten zur wirtschaftlichen, technischen und qualitativen Beurteilung vor der Durchführung einer Investition sowie gleichermaßen fortlaufend während der Bewirtschaftungs- und Verpachtungsphase. Regelmäßig werden dazu Daten des Betriebes sowie des Facility-Managements vor Ort erhoben und im Anschluss nach der Auswertung mit den Betreibern mit dem Ziel eines nachhaltigen Werterhalts von Betrieb und Immobilie besprochen.

FRAM dient somit als Frühwarn- und Steuerungssystem, um Risiken rechtzeitig erkennen und bei Bedarf korrigieren zu können. So wird die Überprüfung der nachhaltig erfolgreichen Bewirtschaftung der uns anvertrauten Immobilien gewährleistet.

Die Objektprüfung besteht aus mehreren Qualitätsbausteinen. Sie ist dabei auf das Zusammenspiel von Objektzustand und betrieblicher Situation fokussiert – anschließend erfolgt die Einordnung in ein Scoring-System, das auf die Bewertung von Pflegeimmobilien zugeschnitten ist und bei der operativen Umsetzung Unterstützung bietet.

Zudem werden umfassende Objektbesichtigungen und -prüfungen vor Ort mindestens einmal im Jahr in Abstimmung mit den Betreibern durchgeführt.

- **Dokumentation des baulichen Zustandes von Dach und Fach sowie des Gebäudeinneren**
- **Sensitivitätsanalysen mit Schwerpunkt der Kostenträgerstruktur eines Standortes**
- **Übersichtsplan der Haustechnik**
- **Unternehmenseigene Scoring-Tabelle**
- **Instandhaltungs- und Investitionsplanung**
- **Modernisierungsmaßnahmen**
- **Pachtvertragsüberwachung**
- **Fotodokumentation**



ASSET- UND FONDSMANAGEMENT

Kaufmännische Betreuung für eine erfolgreiche Bewirtschaftung

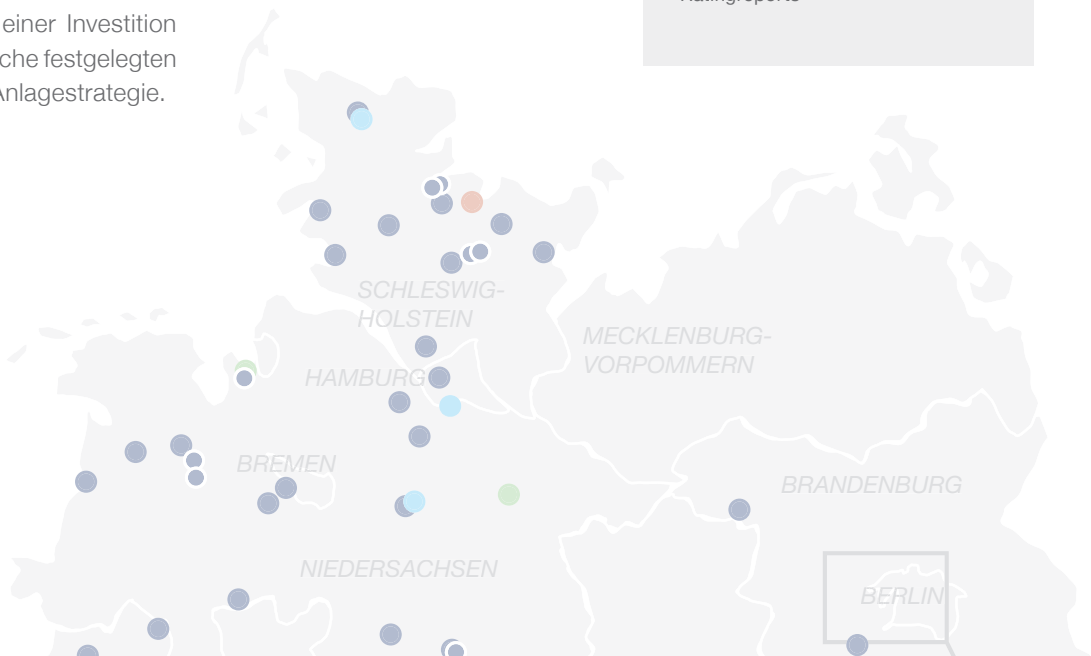
Das Asset- und Fondsmanagement begleitet die Immobilieninvestition von der Phase des Erwerbs über die Bewirtschaftung bis hin zum Verkauf der Immobilie und zur Liquidation des Fonds aus kaufmännischer Sicht.

Die Qualität für das infrastrukturelle, kaufmännische und technische Gebäudemanagement wird sichergestellt, indem für alle kaufmännischen und technischen Maßnahmen individuelle Objektstrategien formuliert sowie gemeinsam mit den Betreibern umgesetzt werden. Bei den seit 2013 gesetzlich neu regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) sind diese Pläne bereits Teil der zu Beginn einer Investition durch die Hanseatische festgelegten fondsindividuellen Anlagestrategie.

Bei den werterhaltenden und -steigernden Maßnahmen wird auf ein engmaschiges, langjährig erprobtes und länderübergreifendes Netzwerk zurückgegriffen. Im Mittelpunkt des Handelns steht immer der nachhaltige Erfolg für den Pächter und die Anleger. Zielkonflikten wird mittels intensiver Kommunikation mit allen Interessensvertretern entgegengewirkt, um praktisch umsetzbare und nachhaltig erfolgreiche Lösungen zu erzielen: zum gemeinsamen Erfolg von Betreibern und Anlegern.

Lutz Kohl
Prokurist
Leitung Asset-/Fondsmanagement

- Anlegerreporting
- Pachtmonitoring
- Finanzierungen
- Budgetaufstellung und -überwachung
- Ratingreports



OBJEKTMANAGEMENT

Technische Begleitung zum Werterhalt der Immobilien

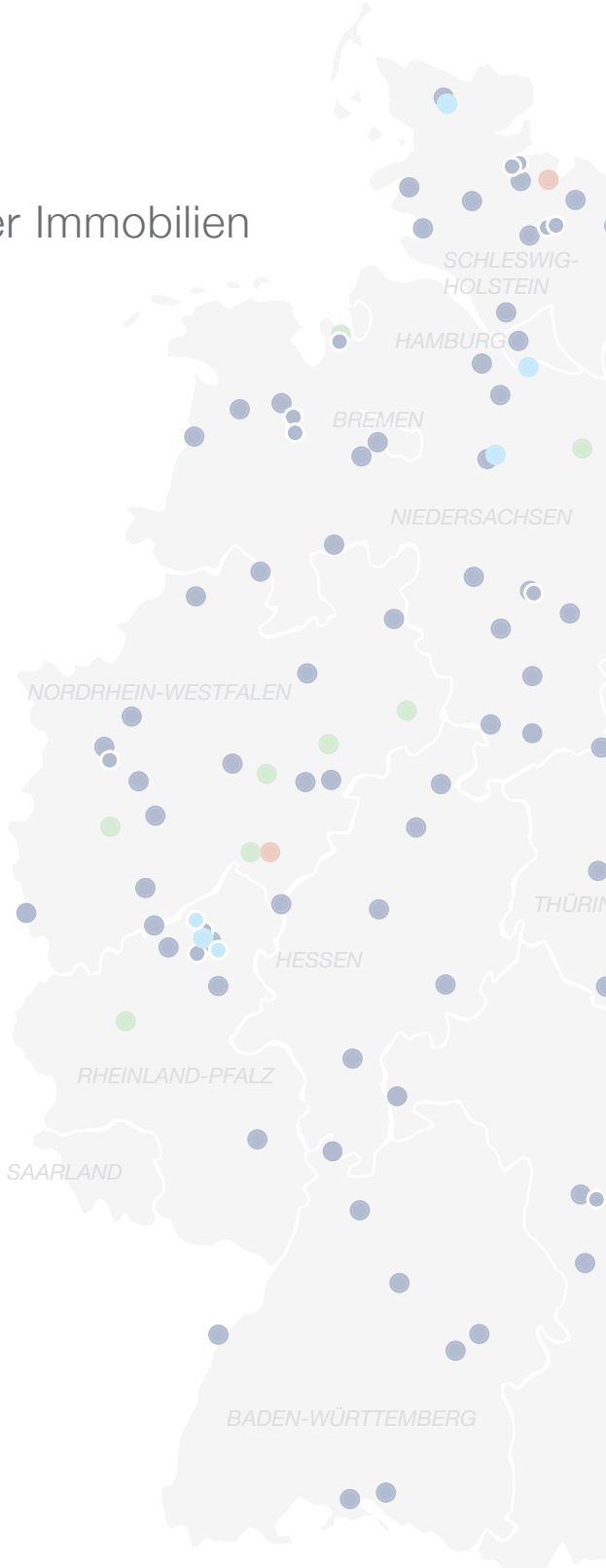
Das Objektmanagement der Hanseatischen betreut die Pächter bei allen technischen Belangen in Zusammenhang mit der Immobilie. Diese technische Begleitung erfolgt dabei im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – vom selbsterstellten Neubau durch unsere Unternehmensgruppe oder dem Erwerb von Dritten bis hin zur Veräußerung.

Das Verständnis bei der täglichen Arbeit ist dabei das Erreichen maximaler Zufriedenheit der Pächter bei der technischen Begleitung und Einhaltung der definierten Investitionsbudgets. Zu einem wesentlichen Teil arbeitet das Team des Objektmanagements, das aus Mitarbeitern technischer Fakultäten und Ausbildungen zusammengestellt ist, bundesweit vor Ort in den Einrichtungen und Betrieben. Bei detaillierten Objektbesichtigungen findet ein intensiver Austausch mit den Betreibern über den Zustand der Immobilie und potenziell durchzuführende Maßnahmen statt.

Somit werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungen direkt vor Ort abgestimmt, um den Wert der Immobilien und einen erfolgreichen Betrieb langfristig zu erhalten. Eine gut gepflegte und instandgehaltene Immobilie bildet sowohl für die Betreiber als auch die Anleger die Basis für den nachhaltigen Erfolg und Werterhalt.

Kathrein Bothe
Prokuristin
Leitung Objektmanagement

- Technische Due Diligence
- Objektbesichtigungen
- Instandhaltungen/-setzungen
- Ausschreibungen
- Technische Dokumentationen



Fotos: S. 1 (shutterstock/Indypendenz; Betreiberfotos). S 2 (Betreiberfotos). S. 3 (PHOTOMORPHIC PTE. LTD.; Rawpixel Ltd.; Christian Delbert – Fotolia; iStock Shironosov; iStock coldsnowstorm). S. 6/7 (Klaus Knuffmann; WoGi – Fotolia)

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung AG

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg

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

E-Mail: info@diehanseatische.de

www.diehanseatische.de