

## Scope stuft das aktuelle Asset Management Rating der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG von AA+ (AMR) auf AA (AMR) herab

**Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine sehr hohe Qualität im Bereich Asset Management Immobilien für geschlossene Immobilienfonds bescheinigt. Die Veränderung resultiert insbesondere aus einer Änderung der Ratingmethodik, die internationale, institutionelle Standards stärker in den Vordergrund stellt.**

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (Hanseatische) war die erste KVG am deutschen Markt, der im Herbst 2013 von der BaFin die Erlaubnis zur Auflage geschlossener Publikums- und Spezial-AIF erteilt wurde. Unter dem etablierten Markennamen IMMAC führt sie als Marktführerin die erfolgreiche Emission von Beteiligungsangeboten im Segment Sozialimmobilien für private, semiprofessionelle und professionelle Anleger fort. Unter dem Markennamen Deutsche Fondsvermögen AG (DFV) sollen vermehrt neue Konzepte umgesetzt und dieser soll als zweites Standbein etabliert werden. Im Segment Sozialimmobilien verfügt die Unternehmensgruppe über eine sehr hohe Asset Management-Kompetenz und ist in der Lage, das operative Geschäft vollständig abzubilden. Hervorzuheben sind sowohl eine eigene Betreiberholdinggesellschaft als auch ein Projektentwicklungs- und Bauträgerunternehmen im Rahmen der eigentümergeführten Gruppe.

Die Hanseatische weist aufgrund einer diversifizierten Einnahmebasis sowie einer hohen und nachhaltigen Platzierungsstärke eine hohe Stabilität auf. Zuletzt hat das Unternehmen wegen starker Selektion und Qualitätsauswahl am Sozialimmobilienmarkt in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 einen institutionellen Fonds an den Markt gebracht. Weitere sechs Sozialimmobilien sind bereits erworben bzw. durch die Unternehmensgruppe erstellt worden und sollen sowohl als Spezial- als auch als Publikums-AIF zeitnah aufgelegt werden. Zwei dieser Fonds befinden sich angabegemäß zum Zeitpunkt der Ratingerstellung im BaFin-Genehmigungsverfahren. Somit wird 2016 im Bereich Health Care ein Gesamtinvestitionsvolumen von annähernd 100 Mio. Euro erreicht. Mit rund 1,3 Mrd. Euro Assets Under Management gehört die Hanseatische zwar zu den kleineren, jedoch hoch spezialisierten Immobilien-Asset Managern. Im Pflegeimmobiliensegment hat sie in Deutschland die Marktführerschaft inne. Die Beteiligungsangebote erfüllen weit mehrheitlich die prospektierten Performancekennziffern und die Ausschüttungsrenditen der Fonds stellen sich als marktüberdurchschnittlich dar. Besonders positiv bewertet Scope den klar strukturierten Investitionsprozess, wobei ein mehrheitlich unabhängig besetzter Investitionsausschuss die Grundlage bildet, um das Risiko von Interessenkonflikten zu minimieren. Herausforderungen bestehen nach wie vor hinsichtlich der Intensivierung des Geschäfts für semiprofessionelle und professionelle Anleger. Hierfür zeigt sich die Hanseatische durch bestehende Kontakte, einen erweiterten Vertrieb sowie fünf nach KAGB erfolgreich platzierte geschlossene Spezial-AIF jedoch als gut aufgestellt.

Aus Sicht von Scope ist es erforderlich, dass die Hanseatische ihre sehr hohe Produkt- und Performancequalität aufrechterhält und auch im Rahmen weiterer Investitionssegmente und Länder die angestrebte Strategie weiter verfolgt und erfolgreich umsetzt. Dies soll nunmehr besonders durch die DFV vorangetrieben werden, was in Bezug auf die Markenwahrnehmung besonders aktiv vorangetrieben werden müsste.

### **Wichtige Hinweise und Informationen**

Das Asset Management Rating bezieht sich auf die Bewertung der Qualität einer Asset Management Company im Sinne der von Scope Analysis GmbH („Scope“) veröffentlichten Methodik. Der für das Rating verwendete Begriff Asset Management Company umfasst sowohl

Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Das Rating von Asset Management Companies ist kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und kann daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden.

Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings von Asset Management Companies sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung der Investmentfonds und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds.

### **Verantwortlichkeit**

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, mit Geschäftssitz Lennéstraße 5, 10785 Berlin, und Geschäftsführern Florian Schoeller, Torsten Hinrichs und Dr. Sven Janssen.

Das Rating wurde erstellt und verfasst von Sonja Knorr, Director Lead Analyst.

Für die Genehmigung der Erstellung und Verfassung des Ratings verantwortlich: Frank Netscher, Senior Analyst Committee Chair

### **Ratinghistorie**

08.11.2016 | Downgrade | AAAMR  
29.10.2015 | Affirmation | AA+AMR  
21.05.2014 | Initial | AA+AMR

Keine Aktualisierung innerhalb der letzten zwölf Monate erfolgt.

### **Angaben über Interessen und Interessenkonflikte**

Das Rating wurde von Scope Analysis GmbH unabhängig jedoch entgeltlich im Auftrag der Asset Management Company erstellt. Die Hanseatische Kapitalverwaltungs AG hat ein Mitverbreitungs- und Mitveröffentlichungsrecht an dem vorliegenden Rating und der Zusammenfassung des Ratings sowie dem Scope-Ratingsiegel entgeltlich erworben.

### **Wesentliche Quellen des Ratings**

Webpage der Asset Management Company - Angeforderte Detailinformationen - Jahresabschlüsse - Halbjahresabschlüsse - Datenlieferungen von externen Datenlieferanten - Interview mit der Asset Management Company - Externe Marktberichte - Presseberichte - sonstige öffentliche Informationen

Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die dem Asset Management Rating zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft.

### **Einsichtnahme der Asset Management Company**

Vor Veröffentlichung wurde der Asset Management Company/ dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der für das Rating der Asset Management Company zugrundeliegenden zusammenfassenden Begründungen des Ratings (Rating Rationale). Der Asset Management

Company/ dem Auftraggeber wurde anschließend mindestens ein voller Arbeitstag gewährt, um auf faktische Fehler hinzuweisen oder die Ratingentscheidung anzufechten und zusätzliche für das Rating wesentliche Informationen bereitzustellen. Der Ratingreport wurde nach dieser Einsichtnahme geändert. Das Rating wurde nicht geändert.

### **Methodik**

Die für das Rating von Asset Management Companies gültige Methodik ist unter [www.scope-analysis.de](http://www.scope-analysis.de) verfügbar.

### **Haftungsausschluss**

Zweck der Analyse ist es, eine Bewertung der Qualität einer Asset Management Company durch die Scope Analysis GmbH abzugeben. Dieses Rating ist nicht ein Bonitätsurteil. Maßgeblich für den Inhalt und die Durchführung dieses Ratings sind die auf der Internetseite der Scope Analysis GmbH veröffentlichten Informationen unter [www.scope-analysis.de](http://www.scope-analysis.de).

Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating über die Qualität der beurteilten Asset Management Company zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentfonds. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität der Asset Management Company dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Das Rating ist auch kein Bonitätsurteil hinsichtlich des Investmentfonds und beinhaltet kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds. Die Scope Analysis GmbH geht bei der Erstellung eines Ratings davon aus, dass die zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind, deren Inhalt korrekt ist sowie dass die vorgelegten Kopien unverändert und vollständig den Inhalt der Originale wiedergeben. Daher übernimmt die Scope Analysis GmbH keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen. Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen ist die Haftung von Scope bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, insbesondere der Hauptleistungspflichten, beschränkt auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Sämtliche Schadensersatzansprüche mit Ausnahme solcher, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen, verjähren in zwei Jahren. Die Verjährung beginnt mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Die vorstehende Einschränkung der Haftung und die vorstehende Verjährungsregelung gelten nicht für eine Haftung für Schäden bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Der dem Rating zugrundeliegende Auftrag ist kein Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter. Das Rating ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung, ohne eine schriftliche Zustimmung der Scope Analysis GmbH ist unzulässig. Ohne die vorherige ausdrückliche Zustimmung der Scope Analysis GmbH dürfen Ratings weder kopiert noch auf andere Weise vervielfältigt, gespeichert oder in irgendeiner Form weiterverbreitet werden, sei es ganz oder in Aussügen. Zitate aus den Ratings sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Scope Analysis GmbH. Auch eine Veröffentlichung

des Ratings ohne Kenntnis der Scope Analysis GmbH ist nicht zulässig. Die Rechte der Veröffentlichung liegen vorbehaltlich der vertraglichen Einräumung von Mitveröffentlichungsrechten ausschließlich bei der Scope Analysis GmbH.

**Pressekontakt:**

Oliver Müller  
Telefon: +49 30 27891 0  
E-Mail: [press@scopegroup.com](mailto:press@scopegroup.com)

**Unternehmen**

Scope Analysis GmbH  
Lennéstraße 5  
10785 Berlin

**Über Scope Analysis GmbH**

Die Scope Analysis GmbH ist Teil der Unternehmensgruppe Scope Corporation AG, mit Sitz in Berlin. Die Scope Analysis GmbH ist spezialisiert auf die Analyse und Bewertung von Asset Management Gesellschaften, Investmentzertifikaten, sowie alternativen Investmentfonds aus den Bereichen Immobilien, Schiff- und Luftfahrt, erneuerbare Energien und Infrastruktur. Ihren institutionellen Kunden bietet die Scope Analysis GmbH meinungsstarke und vorrausschauende Analysen, die nicht nur das Rendite-Risikoprofil eines Produktes abbilden, sondern gezielt auf die bestehende Asset Allokation abstellen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten identifizieren sowie ein Risiko-Monitoring über die Laufzeit liefern. Die Scope Analysis GmbH unterstützt somit institutionelle Investoren bei der Implementierung innovativer Anlagestrategien zur Portfoliooptimierung.