

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 125

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung 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	Klinik im Kurpark
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Klinik
Nutzfläche in qm	9.891
Datum der Prospektaufstellung	15. September 2023
Analysedatum	27. Oktober 2023
Erstes volles Betriebsjahr	2024
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	15,0
Dauer der Gesellschaft	bis zum 30. September 2038
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	18.000
Fremdkapital in TEUR	12.000
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	30.900
Ausschüttungsrhythmus	monatlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in eine Rehabilitationsklinik in Bad Rothenfelde in Niedersachsen. Anbieter ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, die zur IMMAC group 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 2,0% p.a. erscheint realistisch bis konservativ. Die Fondskosten sind unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind zwar unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist jedoch auf einem 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 125

Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	122
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.941
Anzahl platzierter Immobilienfonds	122
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	22 unter Plan, 44 im Plan, 1 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	7 unter Plan, 36 im Plan, 25 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 group zusammenzufassen. Seit 1996 initiiert die IMMAC group (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 group (einschließlich der HKA) 122 geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 1,9 Mrd. EUR aufgelegt. Die Tilgungen erfolgten in 25 Fällen über Plan, in 36 Fällen planmäßig und nur in sieben Fällen unter Plan. Die kumulierten Ausschüttungen erfolgten, von 22 Fonds mit unterplanmäßigen Ausschüttungen abgesehen, sämtlich im Plan. 19 Fonds wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erhielten dabei eine durchschnittliche Rendite von 6,57% p.a.

Teilrating



Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2021

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 30. September 2038 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. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen 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 125

Objekt

Standort	Bad Rothenfelde, Niedersachsen,
Anzahl der Objekte	1
Gesamtkaufpreis in TEUR*	26.719
Externe Bewertung	vorhanden

Die Gemeinde Bad Rothenfelde mit ihren ca. 8.660 Einwohnern liegt in Niedersachsen und grenzt an die Landesgrenze Nordrhein-Westfalens. Der mit seinem Heilbad bekannte Kurort ist ein bedeutender Tourismusstandort mit einem umfassenden Angebot an Gesundheits-, Pflege- und Erholungsdienstleistungen. Bad Rothenfelde hat einen Anschluss an der Bundesautobahn A 33. Über Bus und S-Bahn ist der Ort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Klinik im Kurpark liegt im Ortskern und wurde 1996 erbaut. Im Jahr 2003 wurden im Südosten der Klinik der annähernd kreisförmige Anbau eines Ärztehauses und zwei Parkdecks errichtet, 2013 folgte der Bau von zwei weiteren Anbauten. Das Objekt befindet sich auf einem 6.595 qm großen Grundstück und verfügt über 215 Betten für stationäre Patienten und 84 Betten für Begleitpersonen in 145 Einzel- und 77 Doppelzimmern. Die Klinik bietet ihren Patienten Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung und weist auch einen direkten Anschluss an die carpesol Spa Therme auf. Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB der Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, weist für die Immobilie zum Bewertungsstichtag 1. Dezember 2022 einen Marktwert von 23,4 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 2024 in TEUR	1.518
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	153,47
Restmietvertragsdauer in Jahren	20,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,69%

Im Jahr 2021 stieg die Bettenauslastung der Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland aufgrund der sinkenden Bettenzahl und des zeitgleichen Anstiegs der Fallzahlen sowie der Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen im Vergleich zum Vorjahr von 67,8 % auf 71,8 %. Die Gesundheitsausgaben für Vorsorge und Rehabilitation betragen im Jahr 2021 insgesamt ca. 10,92 Mrd. EUR (8,17 Mrd. EUR im Jahr 2010). Laut Statistischem Bundesamt befinden sich mit 54 % mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft.

Vor dem Hintergrund einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung und der Anhebung des Rentenalters mit dem einhergehenden steigenden Bedarf, die Arbeitsfähigkeit der Arbeitnehmer länger zu erhalten, kann man langfristig von einem steigenden Rehabilitationsbedarf ausgehen. Diese Rahmenbedingungen und der attraktive Standort lassen positive Aussichten für das Fondsobjekt "Klinik im Kurpark" sehr wahrscheinlich erscheinen. Die Auslastungsquote lag im Halbjahresverlauf des Jahres 2023 bei über 93 % und zum Stichtag 30.06.2023 bei über 94 %.

Das Fondsobjekt "Klinik im Kurpark" in Bad Rothenfelde ist für 20 Jahre an die Pächterin Klinik im Kurpark GmbH vermietet. Eine renommierte Wirtschaftsagentur bewertete die Bonität der Pächterin im August 2023 mit dem Wert "185" (gute Bonität). Das Unternehmen gehört zur Hasselmann-Gruppe, die seit dem Jahr 1978 im Bereich Pflege und Gesundheit in Niedersachsen tätig ist und neben der Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung auch ein Senioren- und Pflegezentrum sowie zwei Seniorenresidenzen 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 langfristige Einnahmesicherheit herrschen.

Teilrating



Anmerkungen:

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

Kurzanalyse: Immac Sozialimmobilien 125

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite (IRR) der Kommanditisten vor Steuern	4,85%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	15,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	14,20%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	73,94%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	60,00%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	5,46%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,71%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	18,73%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	13,02%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	5,71%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,51% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2038)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	14,70
absolut in TEUR	28.209
in % des Kaufpreises	105,58%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	0,00%

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 kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren befindet sich jedoch auch auf einem 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.