

Kurzanalyse: IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland

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 zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich 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.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung des Fonds	IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Initiator	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
Investitionsobjekt	Beteiligung an Immobilienfonds (AIFs) in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	9. Dezember 2024
Analysedatum	8. Januar 2025
Ende der Platzierungsfrist	bis zum 31.12.2025, nach Verlängerung maximal bis zum 31.12.2026
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2040*
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Maximalvolumen ohne Agio in TEUR**	30.000
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Maximalvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	31.500
Anmerkungen:	
* Vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr und/oder eines Fortsetzungsbeschlusses, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft bis spätestens zum 31. Dezember 2048 verlängert werden kann	
** Es ist ein Gesamtvolumen ohne Agio zwischen 6 und 30 Mio. EUR geplant.	

Zusammenfassung und Rating

Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert in Zielfonds, die ihrerseits in Sozial- und Hotelimmobilien in Deutschland investieren und von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH verwaltet werden. Der Fonds ist als in Deutschland ansässige vermögensverwaltende Gesellschaft konzipiert. Die Zielfonds stehen noch nicht fest. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit sehr ausgeprägtem Blind-Pool-Charakter. Die Auswahl der Zielfonds erfolgt anhand festgelegter Investitionskriterien, was das Managementrisiko für den Fonds senkt.

Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als gesetzlich regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das Unternehmen gehört zur IMMAC group, die über sehr viel Erfahrung und hohe Expertise in der Konzeption und Verwaltung von geschlossenen Fonds aus den Bereichen Sozial- und Hotelimmobilien verfügt. In der Investitionsphase wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen Anlageausschuss unterstützt, der bei jeder Investition vorab eine Investitionsempfehlung aussprechen muss. Zusätzlich muss beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds obligatorisch ein externes Wertgutachten eingeholt werden.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sind weit unterdurchschnittlich, die Kosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die Anleger erhalten 100% der Erträge. Eine erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligung des Managements besteht nicht.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit in der im Immobilien-Ankaufprozess sehr erfahrener Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



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

Kurzanalyse: IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	128
Historisch realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	2.019,8
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	0
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	18 unter Plan, 45 im Plan, 2 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	2 unter Plan, 30 im Plan, 34 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) 128 geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 2,0 Mrd. EUR aufgelegt. Die Tilgungen erfolgten in 34 Fällen über Plan, in 30 Fällen planmäßig und nur in zwei Fällen unter Plan. Die kumulierten Ausschüttungen erfolgten, von 18 Fonds mit unterplanmäßigen Ausschüttungen abgesehen, sämtlich im oder über Plan. 22 Fonds wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erhielten dabei eine durchschnittliche Rendite von 6,60% p.a.

Teilrating



Anmerkungen:

* Performancebericht 2022

Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens	0,00%

Konzeptionelle Besonderheiten:

Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Anleger beteiligen sich direkt oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert in Zielfonds, die ihrerseits in Sozial- und Hotelimmobilien in Deutschland investieren und von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH verwaltet werden. Verwahrstelle ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 errichtet und kann maximal bis zum 31. Dezember 2048 verlängert werden. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Anlegerkommission ist nicht vorgesehen. Eine Platzierungs-garantie liegt nicht vor. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Managements, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abgeschwächt hätte, besteht nicht. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating




Anmerkungen:

-


Kurzanalyse: IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland

Investitionsobjekt


Angestrebte Arten der Zielfonds	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielfonds	mehrere Zielfonds
Angestrebte Immobilienarten	Sozialimmobilien und Hotels
Angestrebte Regionen und Länder	Deutschland
Blind-Pool-Charakter	100% der Zielobjekte stehen nicht fest
<u>Beurteilung der Zielfonds, in die investiert werden soll</u>	
Die Zielfonds, in die der Fonds investieren soll, stehen noch nicht fest. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit sehr ausgeprägtem Blind-Pool-Charakter.	
Intensive Prüfung der Zielfonds durch das Fondsmanagement	vorhanden
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Initiatoren, die die Zielfonds auflegen und verwalten sollen, bekannt?	ja, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
<u>Angaben zu den Initiatoren</u>	
Eine ausführliche Beurteilung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH findet sich im Abschnitt Initiator.	
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährlich
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u>	
Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Vorgabe, dass die Zielfonds von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH verwaltet werden müssen, birgt potenzielle Interessenskonflikte. Diese werden jedoch dadurch abgeschwächt, dass beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds obligatorisch ein externes Wertgutachten eingeholt wird.	
Die Anleger werden über die Zielfonds und deren Performance im Rahmen der jährlichen Berichterstattung informiert. Eine unterjährige Berichterstattung während der Investitionsphase wäre wünschenswert.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland

Ankaufsprozess

<u>Fondsmanagement</u>	
Fondsmanagement	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
Erfahrung des Managements in Immobilienankauf	sehr erfahren
Immobilien-Know-how des Managements	sehr ausgeprägt
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Anlageausschuss Externe Bewerter
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als gesetzlich regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das Unternehmen gehört zur IMMAC group, die über sehr viel Erfahrung und hohe Expertise in der Konzeption und Verwaltung von geschlossenen Fonds aus den Bereichen Sozial- und Hotelimmobilien verfügt. In der Investitionsphase wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen Anlageausschuss unterstützt, der bei jeder Investition vorab eine Investitionsempfehlung aussprechen muss. Zusätzlich muss beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds obligatorisch ein externes Wertgutachten eingeholt werden.</p> <p>Insgesamt verfügt der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess.</p>	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	97,65%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	2,35%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	7,00%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwerts	max. 4,56%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
<p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist weit überdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen weit unter dem Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Zusätzliche Transaktionskosten beim An- und Verkaufsprozess, die an das Management fließen, fallen nicht an. Auf Ebene der Zielfonds entstehen jedoch zusätzliche Kosten. Die Einsatz von Fremdkapital auf Ebene der Zielfonds erhöht das Risiko, aber auch die Chancen für die Anleger. Die Anleger erhalten 100% der Erträge. Es existiert keine erfolgsabhängige Ergebnisverteilung.</p>	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	