

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	14.08.2015



IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Hamburg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. 2014 bis 31.12.2014
Bilanz zum 31. Dezember 2014
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014
Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

der IMMAC Sozialimmobilie Austria XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

1. Tätigkeitsbericht**a) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten**

Die IMMAC Sozialimmobilie Austria XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) hat am 17.10.2014 die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg (nachstehend Hanseatische genannt) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die im Berichtsjahr im Rahmen der Bestellung erbrachten Tätigkeiten der Hanseatischen für die Fondsgesellschaft lassen sich dabei in vorbereitende, von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die Hanseatische den Immobilienerwerb der nachstehend Seniorenresidenz genannten Altenpflegeeinrichtung „Seniorenwohnen Gössendorf“ in Gössendorf (Österreich) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Ferner wurde von der Hanseatischen vor dem Erwerb der Immobilie eine externe Bewertung für die Verkehrs-/Marktwertermittlung eingeholt. Zudem hat die Hanseatische in 2014 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Vorfeld die IMMAC GmbH, Graz, Österreich mit der Auswahl geeigneter Verpachtungsobjekte, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (mit Ausnahme von Finanzierungs- und Kreditverträgen).

Auf Grundlage eines weiteren Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT. REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Hanseatische den Alternativen Investmentfonds (die Fondsgesellschaft) konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals sowie der Stellung einer Schließungsgarantie wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH von der Fondsgesellschaft beauftragt. Der Verwahrstellenvertrag wurde mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählen unter anderem

die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Überwachung der jeweiligen Kapitaldienste sowie die Überwachung und Durchführung des zusätzlichen Zahlungsverkehrs. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen überwacht werden.

Die Hanseatische führt ferner für die Fondsgesellschaft ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem ist die Hanseatische verpflichtet, behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft zu erfüllen.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der unmittelbaren oder mittelbaren langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung von Sozialimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Fondsgesellschaft zu gründen, die Sozialimmobilie „Seniorenwohnen Gössendorf“ in Gössendorf (Österreich) über eine österreichische Objektbesitzgesellschaft hebel-finanziert zu erwerben und einen langfristigen Pachtvertrag mit der Pächterin abzuschließen.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilie sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung des Objektes durchgeführt, um die zukünftige Bewirtschaftung des Objektes sicherstellen und dessen Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen zu können. Um gewährleisten zu können, dass das Objekt zum angemessenen Kaufpreis erworben wurde, ist in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) ein externes Gutachten im Juli 2014 eingeholt worden, wobei Verkehrswert und Kaufpreis jeweils in einem ausgeglichenen Verhältnis waren.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort (z.B. durch Neubauten im Einzugsgebiet oder durch entsprechend neue gesetzliche Anforderungen) wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen unbefristeten Pachtvertrag nebst Verlängerungsoption für die Pächterin zwischen der Objektbesitzgesellschaft und der Betreiberin, die für 25 Jahre mindestens bis zum 31.10.2039 auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichtet hat, begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Ende des Kündigungsverzichts das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Pachtverhältnisse störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Objektbesitzgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 31.12.2024 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung ab 2025 wieder relevant.

Bei der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßige Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt ist. Die Objektbesitzgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geplanter Höhe und war wirtschaftlich mit keinen wesentlichen, ungeplanten Kosten belastet. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals das Investitionsobjekt über ihre Objektbesitzgesellschaft erworben und auf Basis eines auf Dauer angelegten, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin übergeben.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde zudem vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit 10-jähriger Zinsbindung abgeschlossen und ausgezahlt.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilie keine Veränderungen.

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommen und die Objektbesitzgesellschaft nur teilweise oder gänzlich

keine Einnahmen von der Pächterin generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für die Pächterin negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden mit Ausnahme der vorgenannten Vollendung des Objekterwerbs nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus einem Objekt.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Zu Beginn des Berichtsjahres 2014 stand die Platzierung des Eigenkapitals noch aus. Im Berichtszeitraum wurde dieses Verhältnis nicht erreicht, da die Vollplatzierung erst im März 2015 erreicht wurde. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des übernächsten Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2016 angestellt. Rechnerisch ergäbe sich für die Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft ein negativer Nettoinventarwert. Da jedoch noch keine Einlagen in die Objektbesitzgesellschaft seitens der Fondsgesellschaft erbracht wurden, wurde nur der Anschaffungswert bei der Ermittlung des Nettoinventarwertes berücksichtigt. Somit ergibt sich zum Stichtag 31.12.2014 ein Nettoinventarwert von rund T€ 286.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 04.12.2014 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in eine Sozialimmobilie als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Dezember 2014 in Deutschland öffentlich angeboten wurde.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine Pflegeheimimmobilie, die von einer überregionalen Betreibergesellschaft auf Dauer angelegt, gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Österreich und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort wird planmäßig mit einer für die Betreiberin auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Die Versorgung pflegebedürftiger Menschen wird in Österreich von öffentlichen Haushalten sichergestellt: zum einen durch steuerfinanzierte Geldleistungen in Form des Bundespflegegeldes, zum anderen durch steuerfinanzierte Sachleistungen zur Bereitstellung von (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen, ambulanter Versorgung und weiteren sozialen Diensten. Auf das Bundespflegegeld besteht gemäß Bundespflegegeldgesetz (BPGG) ein Rechtsanspruch, der unabhängig vom Einkommen und Vermögen des Pflegebedürftigen sowie der Ursache der Pflegebedürftigkeit ist.¹

Der Aufwand für Sachleistungen wird gemäß Vereinbarung zwischen Bund und Ländern von den Bundesländern Österreichs getragen. Die Länder verpflichten sich, für einen Mindeststandard an ambulanten, teilstationären und stationären Diensten (soziale Dienste) für pflegebedürftige Personen zu sorgen.² Im Jahr 2013 haben die Länder insgesamt rund € 1,869 Milliarden für Sachleistungen aufgewendet.³

Seit Juli 2011 unterstützt der Bund die Länder bei der Bereitstellung der notwendigen Pflegeinfrastruktur zur Langzeitpflege durch das Pflegefondsgesetz. Hiermit werden den Ländern über einen Bevölkerungsschlüssel Mittel aus einem Pflegefonds zugewiesen, der von 2011 bis 2014 Zweckzuschüsse in Höhe von insgesamt rund € 685 Millionen gewähren sollte. Für die Jahre 2015 und 2016 wurden den Ländern weitere rund € 650 Millionen zugesichert.⁴

Im Zeitpunkt der Emission des Verkaufsprospektes war das Investitionsobjekt erworben und an die Pächterin übergeben. Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit 10-jähriger Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurde mit der Platzierung des Eigenkapitals begonnen. Der Fonds wurde mit Vollplatzierung des Eigenkapitals im März 2015 geschlossen. 1

¹ Bundespflegegeldgesetz. Fassung 26.08.2014

² Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder für pflegebedürftige Personen. Artikel 3. Absatz 1. Fassung 28.08.2014

³ Statistik Austria. Ausgaben für Sozialleistungen nach Funktionen 1990 bis 2013. S. 1. http://www.statistik.at/web_de/Redirect/index.htm?dDocName=025108. Abruf 28.08.2014.

⁴ Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2012. S.15 und S.16

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach den Ergebnissen der Prognose von Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs auch in Zukunft zunehmen. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 8,51 Millionen im Jahr 2014 erwartet man einen Anstieg auf 8,97 Millionen im Jahr 2030, was einer Zunahme um etwa sieben Prozent entspricht. Im Jahr 2060 wird ein Anstieg auf 9,37 Millionen erwartet, was insgesamt ein Plus von ca. elf

Prozent bedeutet. Infolge der Alterung der Baby-Boomer aus den 1950er- und 1960er-Jahren verschiebt sich die Altersstruktur deutlich zu den älteren Menschen hin. Die Bevölkerungsprognose 2013 der Statistik Austria unterstreicht den diesbezüglichen Trend in ihrer Darstellung des Zeitraums von 1950 bis 2075. Haben derzeit 18 Prozent der österreichischen Bevölkerung ein Alter von 65 und mehr Jahren, so werden es mittelfristig bis zum Jahr 2030 rund 24 Prozent sein, langfristig ab 2060 sogar mehr als 28 Prozent.⁵

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Österreich ist künftig von einer steigenden Zahl an pflegebedürftigen Menschen auszugehen. Neben dem Anstieg des Marktvolumens wird die Nachfrage nach Pflegeversorgung zukünftig steigen. Während im Jahr 2014 in Österreich 426.172 Menschen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 um 48,2 Prozent steigen, sodass dann 631.458 Menschen 80 Jahre oder älter sind.⁶

Der österreichische Pflegemarkt hat laut OECD im Jahr 2012 ein Marktvolumen von etwa € 4,626 Milliarden erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege rund € 2,419 Milliarden und für die häusliche Pflege rund € 2,207 Milliarden aufgewendet.⁷ Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit etwa € 3,825 Milliarden zum Großteil durch staatliche Leistungen. Die Aufwendungen der privaten Haushalte war mit rund € 0,802 Milliarden deutlich geringer.⁸ Unter Annahme der Statistik der Bundespflegegeldbezieher 2012 wurden mindestens 440.896 Menschen aus diesen Mitteln versorgt.⁹ Im Jahr 2013 bezogen bereits 447.347 Menschen Bundespflegegeld.¹⁰

Laut der Volkshilfe Österreich wurden in Österreich 2010 etwa 58 Prozent aller Pflegegeldbezieher Zuhause durch Angehörige versorgt.¹¹ Bezogen auf die durchschnittlichen 447.347 Bundespflegegeldbezieher im Jahr 2013 wurden rund 259.000 nach dem Bundespflegegeldgesetz Pflegebedürftige informell versorgt. Die formelle Pflegeversorgung wird durch stationäre und ambulante Pflegedienste sowie persönliche 24-Stunden-Betreuung sichergestellt. Unter Annahme der Verteilung aus 2010 wurden 2013 in vollstationären Pflegeeinrichtungen ca. 72.000 Menschen versorgt.¹²

⁵ Daten: Statistik Austria. STATcube. Bevölkerung zum Jahresanfang 1952 bis 2076. Hauptszenario (mittl. Fert., Lebenserw., Zuwand.). Abruf 12.09.2014.

⁶ Daten: Statistik Austria. STATcube. Bevölkerung zum Jahresanfang 1952 bis 2076. Hauptszenario (mittl. Fert., Lebenserw., Zuwand.). Abruf 12.09.2014.

⁷ OECD. <http://stats.oecd.org>. Health / Health expenditure and financing / Main indicators / Health care services by purchaser / Function: Services of long-term nursing care, In-patient long-term nursing, Long-term nursing care: home care. Abruf 22.08.2014.

⁸ OECD. <http://stats.oecd.org>. Health / Health expenditure and financing / Main indicators / Health care services by purchaser / Function: Services of long-term nursing care, In-patient long-term nursing, Long-term nursing care: home care. Abruf 22.08.2014.

⁹ Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Bundespflegegeldbezieherinnen und -bezieher am 31.12.2012. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/bundespflegegeld. Abruf 26.08.2014.

¹⁰ Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger. Bundespflegegeldbezieherinnen und -bezieher sowie Ausgaben für das Bundespflegegeld 2013. S. 1.

¹¹ Volkshilfe Österreich. Zukünftige Herausforderungen für die Soziale Arbeit im Zuge des Altersstrukturwandels. S. 2. http://symposium.fhstp.ac.at/files/9910/S2_Fenninger_Zukuenftige%20Herausforderungen.pdf. Abruf 29.08.2014.

¹² Daten Bundespflegegeldbezieher: Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger. Verteilung je Versorgungsart: Volkshilfe Österreich. Zukünftige Herausforderungen für die Soziale Arbeit im Zuge des Altersstrukturwandels. S. 2.

Gemäß Auskunft von Kommunalkredit Austria wurden im Jahr 2011 in Österreich 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben.¹³ Im Jahr 2014 sind es laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 890 Einrichtungen.¹⁴

Seit Juli 2011 unterstützt der Bund die Länder bei der Bereitstellung der notwendigen Pflegeinfrastruktur zur Langzeitpflege durch das Pflegefondsgesetz. Hiermit werden den Ländern über einen Bevölkerungsschlüssel Mittel aus einem Pflegefonds zugewiesen, der von 2011 bis 2014 Zweckzuschüsse in Höhe von insgesamt rund € 685 Millionen gewähren sollte. Für die Jahre 2015 und 2016 wurden den Ländern weitere rund € 650 Millionen zugesichert.¹⁵

Mit Stand April 2012 standen in der Steiermark 199 Pflegeheime¹⁶ mit insgesamt 12.740 Betten zur Verfügung. Es ist sowohl die Gesamtbettenzahl in den steirischen Pflegeheimen seit Dezember 2010 um über elf Prozent (Dezember 2010: 11.444 Betten) als auch die durchschnittliche Zahl von Betten pro Pflegeheim gestiegen.¹⁷

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war vom Erwerb des Investitionsobjektes geprägt.

Im Geschäftsjahr wurde kein Kommanditkapital durch die Kommanditisten eingezahlt und daher auch kein Kapital in die Objektbesitzgesellschaft eingelegt. Die Sozialimmobilie wurde von der Objektbesitzgesellschaft mit kurzfristigem Fremdkapital in Höhe von T€ 5.480, welches im Geschäftsjahr 2015 durch die Einlage der Fondsgesellschaft in die Objektbesitzgesellschaft abgelöst wurde, sowie mit langfristigem Fremdkapital in Höhe von T€ 5.700 erworben.

Die Seniorenresidenz wurde im vierten Quartal des Geschäftsjahres übergeben. Der Kaufpreis von T€ 9.930 wurde in der Objektbesitzgesellschaft in dieser Höhe als Vermögenswert aktiviert. Der Objektbesitzgesellschaft wurde im Berichtsjahr kein Kapital für Ausschüttungszwecke entnommen.

Rechnerisch ergibt sich aus diesem Umstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 ein negativer Nettoinventarwert von T€ -778.

Im Berichtsjahr wurden rund 5,6% des Kommanditkapitals platziert. Die sich daraus ergebende Einzahlungsverpflichtung kam erst nach Ablauf des Berichtsjahres zum Tragen. Daher leistete die Fondsgesellschaft im Berichtsjahr keine Einlage in die Objektbesitzgesellschaft. Ein aussagekräftiger Nettoinventarwert kann erst nach der Vollplatzierung des Eigenkapitals und der

Erbringung der Einlage in die Objektbesitzgesellschaft bestimmt werden. Ein aussagekräftiger Vergleich der Nettoinventarwerte kann daher erstmals mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 erfolgen.

Auf Basis des zum Bilanzstichtag platzierten Eigenkapitals ergibt sich ein Nettoinventarwert von rund T€ 286.

Zum Stichtag verfügte die Fondsgesellschaft über keine Barmittel. Beteiligungen in Höhe von rund T€ 61 sowie Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von rund T€ 397 standen kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 140 gegenüber.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gegeben.

¹³ Kommunalkredit Austria. Initiative Pflege der Kommunalkredit Austria. 2011.

¹⁴ Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

¹⁵ Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2012. S.15 und S.16.

¹⁶ www.infoservice.sozialministeri um. at_InfoService2_;jses - Abruf vom 17.10.2014

¹⁷ Landesstatistik Steiermark: Pflegebetten in steirischen Bezirken - Stand 04/2012; Landesstatistik Steiermark: Ältere und Pflegebedürftige Personen - Stand 12/2010

Seit Übergabe des Investitionsobjektes im vierten Quartal 2014 an den Pächter wurden in der Objektbesitzgesellschaft rund T€ 133 an Mieterlösen generiert. Vertragsgemäß wurde das Fremdkapital im Berichtsjahr noch nicht getilgt. Der Darlehensstand der Objektbesitzgesellschaft zum Stichtag betrug T€10.754.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Vergütungen in Höhe von T€ 70 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -85.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Der Leverage der Objektgesellschaft beträgt zum Stichtag 99,9% und liegt damit weit über der gesetzlich zulässigen Quote von 60,0%. Allerdings gilt diese Grenze für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs nicht.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 17. Diese Mittel verblieben zum Stichtag in der Objektbesitzgesellschaft.

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

c) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

d) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 17.10.2014 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus §306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die einmaligen Initialkosten der Fondsgesellschaft, die an die Hanseatische zu entrichten sind, belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt € 70.000 inklusive Umsatzsteuer, wovon die Hanseatische keinen Teil an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet hat.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 4,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Geschäftsjahr beträgt die Vergütung mindestens € 5.000,00 inklusive Umsatzsteuer. Im Kalenderjahr 2014 (01.01.2014 - 31.12.2014) betrug die Gebühr € 4.333,34 inklusive Umsatzsteuer, was 1,39 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2014 entspricht.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2016 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

e) Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Initialkosten und Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste, noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenem Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen, noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

3. Zusätzliche Informationspflichten gem. § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2014

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 Prozent zum Stichtag 31.12.2014.

Bei den vorgenannten besonderen Regelungen müsste es sich gem. der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 um eine Regelung handeln, die sich unmittelbar aus der Illiquidität der Vermögenswerte eines Investmentvermögens ergibt, sich auf die speziellen Rückgaberechte der Anleger bei einer bestimmten Art von Investmentanteilen auswirken und die maßgeschneidert oder von der Regelung der allgemeinen Rückgaberechte der Anleger abgetrennt ist.

Derartige besondere Regelungen bestehen bei der Fondsgesellschaft nicht, zumal allgemeine Rückgaberechte bei der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen sind.

Das Liquiditätsmanagementsystem der Hanseatischen erfasst und überwacht für das Investmentvermögen die Liquiditätsrisiken. Ferner hat sie darauf zu achten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft mit ihren Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 04.12.2014 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr mittelbar über die Objektbesitzgesellschaft die Immobilie „Seniorenzentrum Gössendorf“ in Gössendorf (Österreich) erworben und einen langfristigen Pachtvertrag geschlossen. Aus der Verpachtung sollen Überschüsse realisiert werden.

Durch die Verpachtung der Immobilie in der Objektbesitzgesellschaft unterliegt die Fondsgesellschaft mittelbar Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts- sowie operationellen Risiken im Sinne von § 5 Abs. 3 KAVerOV. Das Risikomanagementsystem der Hanseatischen hat den Lebenszyklus der Fondsgesellschaft in fünf Phasen eingeteilt, in denen die genannten Risiken in unterschiedlicher Ausprägung auftreten können: Due Diligence, Erwerb und Finanzierung, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung sowie Liquidation/Veräußerung. Die Hanseatische hat die Subrisiken jeder Phase identifiziert. In Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft überwacht sie die vorraffinierten Risikolimits der Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

Zum Stichtag befanden sich die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaft in der Konzeptions- und Vertriebs-Phase als auch in der Bewirtschaftungsphase. Die Hanseatische hat laufend die Pachteingänge der Objektbesitzgesellschaft überwacht. Um frühzeitig etwaige risikobehaftete Entwicklungen beim Pächter erkennen zu können, wertet die Hanseatische unter anderem zusätzlich regelmäßig die Auslastungssituation aus.

Größere, ungeplante Aufwendungen werden dem Risikomanagement intern gemeldet, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen (z. B. Ausschüttungsreduzierungen zur Ansammlung zusätzlicher Liquidität) durchführen zu können. Die Nutzung regelmäßiger eigener Objektbesichtigungsberichte und die Überwachung etwaiger gesetzlicher neuer Anforderungen für den Betrieb oder den

Objektstandort ermöglichen es der Hanseatischen, potenziell wertmindernde Faktoren zeitnah zu erkennen.

Im Berichtsjahr 2014 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen am Objekt.

Der maximale Umfang von Krediten, die die Fondsgesellschaft bzw. mittelbar die Objektbesitzgesellschaft einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der in der Objektbesitzgesellschaft befindlichen Kredite. Aufgrund des Platzierens der Anteile während des Berichtszeitraumes wurde diese Quote vor dem Stichtag überschritten, jedoch gilt die vorgenannte Begrenzung während der ersten 18 Monate nach Platzierungsbeginn, und somit während des Berichtszeitraumes, nicht. Zum Stichtag 31.12.2014 betrug der Leverage der Objektgesellschaft 99,9 %.

Die Wiederverwendung von etwaigen Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt werden, sind weiterhin nicht vorgesehen. Entsprechend gab es im Berichtszeitraum auch keine Änderungen etwaiger Rechte hierzu.

Die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft zum Stichtag 31.12.2014 beträgt 36,1 (Bilanzsumme zuzüglich Kreditfinanzierungen in der Objektbesitzgesellschaft im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

Hamburg, den 01. Juni 2015

gez. Harald Niedergesäß

Austria XII Verwaltungs GmbH

- Komplementärin -

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

JN Verwaltungsgesellschaft mbH

- geschäftsführende Kommanditistin -

Bilanz zum 31. Dezember 2014

A. AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. BETEILIGUNGEN	60.990,00	35.990,00
2. FORDERUNGEN	396.900,00	
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	396.900,00	0,00
3. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTER VERLUSTANTEIL DER KOMMANDITISTEN	0,00	563,75
	457.890,00	36.553,75

B. PASSIVA

1. RÜCKSTELLUNGEN	6.370,00	0,00
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	77.499,99	0,00
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	63.121,53	
gegenüber Gesellschaftern	2.131,53	563,75
Andere	60.990,00	
4. AUSGLEICHSPOSTEN FÜR AKTIVIERTE EIGENE ANTEILE	25.000,00	0,00
5. EIGENKAPITAL	285.898,48	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	285.898,48	0,00
- davon ausstehende Einlagen EUR 5.500,00 (Vj.: EUR 5.500,00)		
	457.890,00	36.553,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

2014

2013

	EUR		EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	70,00		0,00
Summe der Erträge		70,00	0,00
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-75.000,00		0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-1.833,33		0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.000,00		0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-2.674,44		-132,04
Summe der Aufwendungen		-85.507,77	-132,04
3. Ordentlicher Nettoertrag		-85.437,77	-132,04
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-85.437,77	-132,04
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-85.437,77	-132,04
6. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		-25.000,00	0,00
7. Belastung des laufenden Kontos V		110.437,77	132,04
8. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeines

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 274 a, 288 Abs. 1 i.V.m. 267 Abs. 1, 3, 264 a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 22. September 2010 errichtet und ist unter der Nummer HRA 118551 KI in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Bestellungsvertrag mit der KVG wurde am 17. Oktober 2014 geschlossen. Die Vertriebsgenehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde mit Schreiben vom 03. Dezember 2014 erteilt.

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i.V.m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V.m. § 22 KARBV in Staffelform Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden mit dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert an der Immobilien-Gesellschaft wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB ist für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anzusetzen.

Die Forderungen sind zum Verkehrswert bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über eine österreichische Objektgesellschaft in eine Sozialimmobilie der stationären Altenpflege investiert.

Nach Erteilung der Vertriebsgenehmigung am 19. Dezember 2014 wurde der Vertrieb bzgl. der Vermittlung von Kapitalanlegern aufgenommen. Bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 konnten rund 5,6 % des Kommanditkapitals platziert werden. Das anzuwerbende Kommanditkapital war bis Ende März 2015 vollständig eingeworben und bis Mitte April 2015 vollständig eingezahlt.

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaft 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen. Allerdings gilt diese Grenze für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs nicht.

Bis zur vollständigen Einwerbung und Einzahlung des Anleger-Kommanditkapitals werden durch die Objektgesellschaft kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Anspruch genommen, die vorübergehend zu einer Überschreitung der 60 %-Grenze führen.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Erwerbszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB) T€
Austria XII Verwaltungs GmbH, Hamburg	100%	21.11.2014	25
APH XII IMMAC GmbH, Graz/Österreich	100%	07.06.2011	35
APH XII IMMAC GmbH & Co. KG, Graz/Österreich	99%	01.03.2011	1

Transaktionskosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände sind im Geschäftsjahr mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft entstanden und nachstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Erläuterungen zur Beteiligung an der APH XII IMMAC GmbH Co. KG, Graz/Österreich

Aufgrund der Tatsache, dass bis zur vollständigen Einwerbung und Einzahlung des Anleger-Kommanditkapitals die Objektgesellschaft kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Anspruch nimmt, ergibt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 ein rechnerischer negativer Nettoinventarwert von -718 T€.

Da insoweit kein Wertberichtigungsbedarf oder Haftungsrisiko der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft besteht, wurden abweichend vom Nettoinventarwert der Beteiligung die Anschaffungskosten zum Nennwert von 990,00 € in der Bilanz erfasst.

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a) Grundstücksgröße	10.112 m ²	
b) Art und Lage	Alten-und Pflegeeinrichtung Eschenweg 1 + 7, A-8071 Gössendorf	
c) Baujahr	1999 (Eschenweg 7) 2002 (Eschenweg 1)	
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	11/2014	
d) Gebäudenutzfläche	4.310 m ²	
e) Leerstandsquote	0%	
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0%	
g) Fremdfinanzierungsquote (langfr. Kredit/Kaufpreis)	57,40%	
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	24,8 Jahre	
i) Verkehrswert	9.930.000,00 €	
j) Anschaffungsnebenkosten	648.730,00 €	
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	4,20%	417.060,00

Notargebühren	0,51%	50.600,00
Sonstige Kosten	1,82%	181.070,00
Summe ANK	6,53%	648.730,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,11%	-10.812,17
Buchwert	6,42%	637.917,83
Kaufpreis	100,00%	9.930.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Forderungen

Die Forderungen betreffen eingeforderte ausstehende Einlagen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr Restlaufzeiten bis zu einem Jahr auf. Die Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr 0 T€) die Komplementärin und in Höhe von 0,5 T€ (Vorjahr 0 T€) die geschäftsführende Kommanditistin. Außerdem betreffen die Verbindlichkeiten in Höhe von 1 T€ (Vorjahr 1 T€) die Kommanditeinlageverpflichtung gegenüber der APH XII IMMAC GmbH & Co. KG, Graz, Österreich.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt 6.800 T€. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt 20 T€. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme wurden maximal 340 Anteile ausgegeben.

Die Vertriebsgenehmigung gemäß § 316 KAGB wurde durch die BaFin mit Schreiben vom 03. Dezember 2014 erteilt. Bis zum Bilanzstichtag wurde Kommanditkapital von 380 T€ zuzüglich Agio eingeworben. Die eingeworbenen Kommanditbeteiligungen waren Anfang 2015 zur Zahlung fällig und werden zum Bilanzstichtag unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Das Eigenkapital bzw. der rechnerische Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag 286 T€.

	31.12.14
	€
Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-85.437,77
davon Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile: -25.000,00€	
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	-25.000,00
3. Belastung des laufenden Kontos V	110.437,77
4. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00
	31.12.14
	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-563,75
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	
1. Zwischenentnahmen	0,00
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Einzahlungsverpflichtungen Kapitalanleger (fällig 2015)	396.900,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-110.437,77
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	285.898,48

Die ersten Kapitalanleger sind der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene

Investmentkommanditgesellschaft in 2014 als Kommanditisten beigetreten. Die hierbei übernommenen Einzahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht in 2015 an die Gesellschaft geleistet.

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten			Summe
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse	
			Kapitalanleger	
€	€	€	€	
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	38.000,00	43.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	342.000,00	342.000,00
Entnahmekonto III	0,00	0,00	0,00	0,00
Agiokonto IV	0,00	0,00	16.900,00	16.900,00
laufendes Konto V	0,00	-16.001,52	-95.000,00	-111.001,52
Summe	0,00	-10.501,52	301.900,00	291.398,48
nicht geleistete Einlagen	0,00	-5.500,00	0,00	-5.500,00
Kapitalanteile	0,00	-16.001,52	301.900,00	285.898,48
Rücklage Zeitwertänderung				0,00
Eigenkapital				285.898,48

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkosten und -vergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	prozentual zum Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	285.898,48	100,00%
Gesamtkosten	-85.507,77	29,88%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	5.000,00	1,75%
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	70.000,00	24,48%
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	74.333,34	26,23%
- BaFin Gebühren	0,00	0,00%
- Vergütungen an die Verwahrstelle	0,00	0,00%
- Vergütungen an Dritte	0,00	0,00%
- Vergütungen für die Vermittlung von Anteilen	0,00	0,00%
sonstige einmalige Vergütungen	0,00	0,00%
sonstige Kosten	10.507,77	3,65%

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die Austria XII Verwaltungs GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 T€. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Hamburg und Peter Stein, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist

Herr Peter Stein, Hamburg.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils 417 € erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

Hamburg, den 01. Juni 2015

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

Austria XII Verwaltungs GmbH

- Komplementärin -

gez. Peter Stein

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

- geschäftsführende Kommanditistin -

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 16. Juni 2015

TPW GmbH

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

gez. Aykut Bußian, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 1. Juni 2015

Die Geschäftsführung

Harald Niedergesäß

Austria XII Verwaltungs GmbH

- Komplementärin -

Peter Stein

Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

- geschäftsführende Kommanditistin -
