

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	01.09.2017

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

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 1. Tätigkeitsbericht

### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten führte 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 auf Ebene der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaft. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen überwacht werden.

Die Hanseatische führte 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.

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

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.

### 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 Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen und den Kapitaldienst auf Ebene der Objektgesellschaft.

### c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Der objektseitigen Wertminderung an der Immobilie wurde durch die Überwachung der Objektinstandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch die Pächter erfolgte, entgegengewirkt.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

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

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis 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 Ende 2024 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt.

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, um damit eine dauerhafte Liquidität sicher zu stellen. 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. Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

#### **d) Portfoliostruktur**

Das Investitionsobjekt befindet sich mittelbar (über eine 99-prozentige Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Sie wurde auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an den Pächter verpachtet.

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 und der Immobilie in der Objektbesitzgesellschaft 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 nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb in der Objektgesellschaft in 2014 bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem Investitionsobjekt, dem „Seniorenzentrum Gössendorf“ in Gössendorf, Österreich.

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. Dieses wurde mit Vollplatzierung des Eigenkapitals im März 2015 erreicht. Ein aussagekräftiger Nettoinventarwert konnte somit zum 31.12.2014 nicht ermittelt werden. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 6.665 zum Stichtag 31.12.2016 (Vorjahr: T€ 6.747), was einer Veränderung von T€ -82 entspricht.

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 und dessen Eigenkapital im März 2015 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde in der Objektbesitzgesellschaft ein langfristiger Darlehensvertrag mit 10-jähriger Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsungsvertrag 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.

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]

## **b) Wirtschaftsbericht**

### **aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der österreichische Pflegemarkt hat laut Statistik Austria im Jahr 2015 ein Marktvolumen von € 5,215 Mrd. erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege € 2,627 Mrd., für die häusliche Pflege € 2,546 Mrd. und für die Tagespflege € 0,041 Mrd. aufgewendet. [2] Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit € 4,088 Mrd. zum Großteil durch staatliche Leistungen. Die Aufwendungen der privaten Haushalte waren mit € 1,101 Mrd. deutlich geringer. [3] Zum Ende des Jahres 2015 haben in Österreich 451.753 Personen Bundespflegegeld gezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 41,6 % davon wurden Ende 2015 zu Hause durch Angehörige versorgt. Die zweitgrößte Gruppe mit 37,4 % wird durch mobile Dienste und die 24-Stunden-Betreuung versorgt. 16,7 % aller Pflegebedürftigen wurden Ende 2015 in vollstationären Pflegeeinrichtungen betreut. Weitere Betreuungsformen wie beispielsweise die teilstationäre Betreuung machten nur einen geringen Anteil aus. [4]

Die Versorgung pflegebedürftiger Menschen wird in Österreich von öffentlichen Haushalten sichergestellt. Zum einen werden steuerfinanzierte Geldleistungen in Form des Bundespflegegeldes gemäß Bundespflegegeldgesetz (BPGG) gezahlt, zum anderen erfolgen steuerfinanzierte Sachleistungen zur Bereitstellung von (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen, ambulanter Versorgung und weiteren sozialen Diensten. 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. [5]

Am 01.01.2015 ist die Novelle zum Bundespflegegeldgesetz (BPGG) in Kraft getreten. Wesentliche Neuerung hierbei ist, dass u.a. eine Zugangserhöhung zu den Pflegestufen erfolgte. So muss beispielsweise für die Pflegestufe 1 nun ein monatlicher Pflegebedarf von mehr als 65 Stunden, vormals waren es 60 Stunden, nachgewiesen werden. Zum 01.01.2016 wurde zudem das Pflegegeld um 2 % in sämtlichen Stufen erhöht, sodass jetzt beispielsweise für die Pflegestufe 1 monatlich € 157,30 und für die Pflegestufe 7 monatlich € 1.688,90 gezahlt werden. [6]

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 von insgesamt € 685 Mio. gewähren sollte. Für die Jahre 2015 und 2016 wurden den Ländern weitere € 650 Mio. zugesichert. [7] Aktuell ist eine Novelle zum Pflegefondsgesetz mit Verlängerung des Pflegefonds für den Zeitraum der Finanzausgleichsperiode 2017 bis 2021 geplant.

In 2011 wurden in Österreich 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben. [8] Im Januar 2017 sind es laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 907 Einrichtungen. [9] Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2016 zu Jahresbeginn 430.115 Personen 80 Jahre oder älter waren, wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 um 49,2 % steigen, auf dann 641.897 Menschen. Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung ging entsprechend in einer Prognoserechnung aus 2008 davon aus, dass im Jahr 2020 bereits 507.308 Menschen Bundespflegegeld beziehen und im Jahr 2030 mit 631.426 die Zahl der Bundespflegegeldbezieher um +38,2 % höher sein wird als noch 2014. Gleichzeitig wird ein Anstieg der staatlichen Aufwendungen für Geld- und Sachleistungen auf € 5,645 Mrd. in 2020 bzw. € 8,452 Mrd. in 2030 prognostiziert. [10]

Der österreichische Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage, die es gilt durch öffentliche und private Institutionen zu bedienen.

### **bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens**

Das Geschäftsjahr war das zweite volle Geschäftsjahr nach Erwerb des Investitionsobjektes.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 6.800 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 5.700.

Die Beteiligungswerte der Objektbesitzgesellschaft in der Fondsgesellschaft resultieren im Wesentlichen aus den Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten abzüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betragen zum Stichtag T€ 6.665 (Vorjahr: T€ 6.747) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an der Komplementärgesellschaft.

Die Barmittel betragen zum Stichtag rund T€ 163 (Vorjahr: T€ 214).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft wurde der Verkehrswert der Immobilie um T€ 100 auf T€ 11.300 reduziert. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 65 auf T€ 508 und der Inventarzuschuss um T€ 8 auf T€ 183 abgeschrieben.

Abweichend von den Angaben in der Produktinformation wurden in die Objektgesellschaft statt T€ 6.166 insgesamt T€ 6.392 eingelegt. Dies diente der schnellstmöglichen Rückführung der Zwischenfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft im Platzierungszeitraum. Nach Rückführung der Zwischenfinanzierung wird das über Plan eingelegte Kapital sukzessive wieder an die Fondsgesellschaft zurückgezahlt.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 108 auf T€ 5.488 (Vorjahr: T€ 5.596).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 796 Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen keine

Pachrückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 604. Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 382.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gegeben.

Die Fondsgesellschaft zahlte zeitanteilig im Berichtsjahr prospektgemäß 6,00 % auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

#### **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2016 folgende Kennzahlen:

#### **Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:**

Das Verhältnis der für den Erwerb der Sozialimmobilie aufgenommenen Kredite in der Objektbesitzgesellschaft zum Wert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der genannten Kredite in der Objektbesitzgesellschaft beträgt zum Stichtag 44,92 Prozent und liegt damit unter der laut Anlagebedingungen zulässigen Quote von 60,00 Prozent.

#### **Ergebnis aus laufender Tätigkeit:**

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 604. Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

#### **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) 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 schuldhaftige 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 Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 0,50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 4,00 % der Pachteinahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2016 betrug die laufende Gesamtvergütung € 22.500 inklusive Umsatzsteuer, was 0,34 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2016 bzw. rund 2,8 % der Pachteinahmen des Jahres entspricht.

#### **d) Angaben zu Vergütungen**

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften bezahlten 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 31.12.2016**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 Prozent zum Stichtag 31.12.2016.

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 in 2014 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 vordefinierten Risikolimits der Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

Zum Stichtag befanden sich die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaft in der Bewirtschaftungs-Phase. Dementsprechend hat die Hanseatische 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 2016 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen.

Der maximale Umfang von Krediten, den die Fondsgesellschaft einschließlich ihrer Objektbesitzgesellschaft einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der in der Objektbesitzgesellschaft befindlichen Kredite. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft einschließlich ihrer Objektbesitzgesellschaft 45,16 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der in der Objektbesitzgesellschaft befindlichen Kredite.

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 und ihrer Objektgesellschaft zum Stichtag 31.12.2016 beträgt 1,83 (Bilanzsumme zuzüglich Kreditfinanzierungen in der Objektbesitzgesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert).

**Hamburg, den 3. März 2017**

**Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

**gez. Peter Stein****Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -****gez. Harald Niedergesäß****NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -****gez. Peter Stein**

[1] Bundespflegegeldgesetz. Fassung 26.08.2014

[2] Statistik Austria: Current expenditure on health care by functions and financing schemes in Austria, 2015 (in million euros), Abruf am 28.02.2017.

[3] Statistik Austria: Current expenditure on health care by functions and financing schemes in Austria, 2015 (in million euros), Abruf am 28.02.2017.

[4] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz Österreich 2017.

[5] 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.

[6] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz: Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2014, S. 8.

[7] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz: Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2012, S.15 und S.16.

[8] Kommunalkredit Austria. Initiative Pflege der Kommunalkredit Austria. 2011.

[9] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Abruf unter:

<https://www.infoservice.sozialministerium.at/InfoService2/main?execution=e2s13>, Zugriff am 28.02.2017.

[10] Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Mittel- und langfristige Finanzierung der Pflegevorsorge. 2008, S. 21 (Basisszenario) und S. 29 (Mittelszenario).

**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>			<b>6.705.040,64</b>	<b>6.818.876,53</b>
1. Beteiligungen		6.701.906,33		6.817.626,47
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		3.134,31		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.134,31			1.250,06
	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>B. Passiva</b>			<b>6.705.040,64</b>	<b>6.818.876,53</b>
1. Rückstellungen		6.700,00		6.530,00
2. sonstige Verbindlichkeiten		7.580,89		
a) gegenüber Gesellschaftern	6.580,89			5.204,85
a) sonstige	990,00			35.000,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
4. Eigenkapital		6.665.759,75		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.636.638,04			5.629.113,67
davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	1.029.121,71			1.118.028,01

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 zum 31.12.2016**

	2016 EUR	2015 EUR
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	470.871,36	10,00
Summe der Erträge	470.871,36	10,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-18.500,04	-42.855,00
b) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96	-10.999,96
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.019,96	-6.020,00
d) Sonstige Aufwendungen	-9.661,67	-799.121,02
Summe der Aufwendungen	-49.181,63	-858.995,98
3. Ordentlicher Nettoertrag	421.689,73	-858.985,98
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	421.689,73	-858.985,98
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus Neubewertung	0,00	1.118.028,01
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-88.906,30	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-88.906,30	1.118.028,01
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	332.783,43	259.042,03
7. Belastung des laufenden Kontos V	-421.689,73	858.985,98
8. Gutschrift/Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	88.906,30	-1.118.028,01
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

#### Anhang für das Geschäftsjahr 2016

#### 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. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 118551 HH das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

#### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. mit § 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.

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.

Insgesamt ergibt sich für die Fondsstruktur unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	Objekt		Summe	Vorjahr
	AIF	Gössendorf		
	T€	T€	T€	T€
Verkehrswert der Immobilie	0	11.300	11.300	11.400
Anschaffungsnebenkosten	0	508	508	573
Inventarzuschuss	0	183	183	191
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaft	35	0	35	35
Barmittel	3	163	166	215
Wert der Vermögensgegenstände	63	12.154	12.217	12.439
Kredite	0	-5.488	-5.488	-5.595
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-39	-25	-64	-97
Nettoinventarwert	24	6.641	6.665	6.747

Gemäß §263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaft 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 12.217 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 44,92 %.

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 106 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2016 rund 102 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	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	6.641

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die APH XII IMMAC GmbH Co. KG, Graz/Österreich T€ 6.641.

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

) Grundstücksgröße	10.112 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	55,27 %

h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		22,8 Jahre
i) Verkehrswert		€ 11.300.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 648.730,00
	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Aufgliederung		
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)	-1,42	-140.558,17
Buchwert	5,12	508.171,83
Kaufpreis	100,00	9.930.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

### Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 7 (Vorjahr T€ 4) die Komplementärin. Außerdem betreffen die Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1 (Vorjahr T€ 1) 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 Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **T€ 6.665.**

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 6.800. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 340 Anteile ausgegeben werden. Diese Anteile hätten rechnerisch zum Stichtag jeweils einen Nettoinventarwert in Höhe von € 19.605.

Gemäß § 24 KARBV stellen sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
Verwendungsrechnung	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	421.689,73	-858.985,98
2. Belastung auf Kapitalkonto	-421.689,73	858.985,98
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	6.747.141,68	285.898,48
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-414.165,36	-441.453,83
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	6.643.655,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	421.689,73	-858.985,98
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-88.906,30	1.118.028,01
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	6.665.759,75	6.747.141,68

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

Kommanditisten

	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe	Vorjahr
	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	680.000,00	685.500,00	685.500,00
Nicht geleistete Einlagen		-5.500,00	0,00	-5.500,00	-5.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	6.120.000,00	6.120.000,00	6.120.000,00
Entnahmekonto III	0,00	53.966,71	-760.463,46	-706.496,75	-292.331,39
Agiokonto IV	0,00	0,00	240.555,00	240.555,00	240.555,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-697.420,21	-697.420,21	-1.119.109,94
Kapitalanteile	0,00	53.966,71	5.582.671,33	5.636.638,04	5.629.113,67
Rücklage Zeitwertänderung				1.029.121,71	1.118.028,01
Eigenkapital				6.665.759,75	6.747.141,68

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen nahezu ausschließlich Beteiligungserträge. Wirtschaftlich handelt es sich um die realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaft. Daneben sind es Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

#### Zeitwertveränderung

Das nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Zu- bzw. Abschreibung der Beteiligung an der Objektgesellschaft.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	6.706.450,72	100,00 %
Gesamtkosten	49.181,63	0,73 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	18.500,04	0,28 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	3.999,96	0,06 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	22.500,00	0,34 %
Laufende Vergütungen für die Verwahrstelle	10.999,96	0,16 %
sonstige Kosten	15.681,67	0,23 %

#### 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 T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg und Peter Stein, Rechtsanwalt, 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 € 2.500,00 erhalten.

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

**Hamburg, den 3. März 2017**

**Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

**Die Geschäftsführung**

**gez. Peter Stein**

**Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

**gez. Harald Niedergesäß**

**NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

**gez. Peter Stein**

**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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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 Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den 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 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 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

**Hamburg, den 10. Juni 2017**

**Baker Tilly GmbH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Steuerberatungsgesellschaft**

**(vormals: TPW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft)**

**Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin**

**Britta Martens, Wirtschaftsprüferin**

## Entsprechenserklärung – 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 3. März 2017**

**Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

**Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

***gez. Peter Stein***

**NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

***gez. Peter Stein***

Hinweis zur Offenlegung

Der Jahresbericht 2016 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 und des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 durch die Gesellschafter offengelegt.

---