

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	12.07.2018

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

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg.

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 sicherzustellen. 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. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 6.743 zum Stichtag 31.12.2017 (Vorjahr: T€ 6.666), was einer Veränderung von T€ 77 entspricht.

Es haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt vom 02.10.2014 folgende Änderungen ergeben:

Die Anlagebedingungen wurden zum 1. Juni 2017 in Bezug auf die Regelungen zur Beschränkung von Leverage und Belastungen gemäß § 263 KAGB angepasst.

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 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.

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 2016 haben in Österreich 456.828 Personen Bundespflegegeld gezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 41,8% davon wurden Ende 2016 zu Hause durch Angehörige versorgt. Die zweitgrößte Gruppe mit 37,6% wird durch mobile Dienste und die 24-Stunden-Betreuung versorgt. 16,4% aller Pflegebedürftigen wurden Ende 2016 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. Mit der Novelle zum Pflegefondsgesetz vom 6. August 2013 wurde die Dotierung des Pflegefonds für die Jahre 2015 und 2016 mit einer Gesamthöhe von € 650 Mio. sichergestellt. Als Ergebnis der abgeschlossenen Verhandlungen zum Finanzausgleich im Jahr 2016 konnte eine Dotierung für die Jahre 2017 bis 2021 von insgesamt € 1.914 Mio. (ab 2018 jährliche Valorisierung der Dotierung des Pflegefonds um 4,5%) erzielt werden.[7]

In 2011 wurden in Österreich 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben.[8] Im Januar 2018 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 2017 zu Jahresbeginn 433.500 Personen 80 Jahre oder älter waren[10], wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis 2030 um 44% steigen, auf dann 624.248 Menschen.[11] Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung geht entsprechend in einer Prognoserechnung aus 2016 davon aus, dass im Jahr 2020 bereits 514.261 Menschen Bundespflegegeld beziehen und im Jahr 2030 mit 634.867 die Zahl der Bundespflegegeldbezieher um +38,9% höher sein wird als noch 2016.[12] Gleichzeitig wird ein Anstieg der staatlichen Aufwendungen für Geld- und Sachleistungen auf € 5,196 Mrd. in 2020 bzw. € 6,686 Mrd. in 2030 prognostiziert.[13]

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 dritte 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€ 6.705 (Vorjahr: T€ 6.641) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an der Komplementärgesellschaft.

Die Barmittel in der Objektbesitzgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 189 (Vorjahr: T€ 163). In der Fondsgesellschaft betragen die Barmittel zum Stichtag T€ 5 (Vorjahr: T€ 3).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft wurde der Verkehrswert der Immobilie nicht verändert und beträgt weiterhin T€ 11.300. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 65 auf T€ 443 und der Inventarzuschuss um T€ 8 auf T€ 175 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 in der Objektgesellschaft reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 110 auf T€ 5.378 (Vorjahr: T€ 5.488).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 796 Einnahmen an in Österreich umsatzsteuerpflichtigen Erlösen nach österreichischer Umsatzsteuer generiert (Vorjahr: T€ 796). Es bestehen keine Pachtrückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 608. Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 535.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben.

Die Fondsgesellschaft zahlte im Berichtsjahr prospekt- und vorjahresgemäß 6,00 % auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2017 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 beträgt der Leverage zum Stichtag 31.12.2017: 100 % (Vorjahr: 102 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

Das Verhältnis der für den Erwerb der Sozialimmobilie aufgenommenen Kredite in der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaft zum Wert der für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals beträgt zum Stichtag 100 Prozent und liegt damit unter der laut Anlagebedingungen zulässigen Quote von 150,00 Prozent gemäß §263 KAGB in der Fassung ab dem 18.03.2016.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 608. 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 Pachteinnahmen der Objektgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2017 betrug die laufende Gesamtvergütung € 22.500 inklusive Umsatzsteuer, was 0,34 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2017 bzw. rund 2,8 % der Pachteinnahmen 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.

[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 16.01.2018.

[3] Statistik Austria: Current expenditure on health care by functions and financing schemes in Austria, 2015 (in million euros), Abruf am 16.01.2018.

[4] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz Österreich 2018.

[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 16.01.2018.

[6] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. Abruf unter: https://www.sozialministerium.at/site/Pension_Pflege/Pflege_und_Betreuung/Hilfe_Finanzielle_Unterstuetzung/Pflegegeld/intertitle-3, Zugriff am 16.01.2018.

[7] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz: Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2016, S. 24.

[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=e2s6>, Zugriff am 16.01.2018.

[10] Statistik Austria: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Bevölkerung zu Jahresbeginn seit 2022 nach fünfjährigen Altersgruppen und Geschlecht, Abruf unter: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html, Zugriff am 16.01.2018.

[11] Statistik Austria: STATcube. Bevölkerung zum Jahresanfang 1952 bis 2101, Hauptszenario (mittl. Fert., Lebenserw., Zustand), Zugriff am 16.01.2018.

[12] Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Langfristige Prognose des Aufwands für Langzeitpflege 2016, S.27.

[13] Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Langfristige Prognose des Aufwands für Langzeitpflege 2016, S.36.

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017			31.12.2016	
	€	€	€	€	€
I. Investmentanlagevermögen					
A. Aktiva			6.775.519,65		6.705.040,64
1. Beteiligungen		6.765.503,66			6.701.906,33
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		4.515,99			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.515,99				3.134,31
3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		5.500,00			0,00
		31.12.2017			
	€	€	€		31.12.2016
B. Passiva			6.775.519,65		6.705.040,64
1. Rückstellungen		6.790,00			6.700,00
2. sonstige Verbindlichkeiten		1.068,21			
a) gegenüber Gesellschaftern	78,21				6.590,89
a) sonstige	990,00				990,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00			25.000,00
4. Eigenkapital		6.742.661,44			

	31.12.2017			31.12.2016
	€	€	€	€
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.786.412,77			5.636.638,04
davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	956.248,67			1.029.121,71

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 zum 31.12.2017

		2017 EUR	2016 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	607.611,10		470.871,36
Summe der Erträge		607.611,10	470.871,36
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-18.500,04		-18.500,04
b) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96		-10.999,96
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.999,96		-10.019,96
d) Sonstige Aufwendungen	-10.336,41		-9.661,67
Summe der Aufwendungen		-49.836,37	-49.181,63
3. Ordentlicher Nettoertrag		557.774,73	421.689,73
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		557.774,73	421.689,73
5. Zeitwertänderung			
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-72.873,04		-88.906,30
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-72.873,04	-88.906,30
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		484.901,69	332.783,43
7. Belastung des laufenden Kontos V		-557.774,73	-421.689,73
8. Gutschrift/Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung		72.873,04	88.906,30
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 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 in 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:

	AIF	Objekt Gössendorf	Summe	Vorjahr
	TE	TE	TE	TE
Verkehrswert der Immobilie	0	11.300	11.300	11.300
Anschaffungsnebenkosten	0	443	443	508
Inventarzuschuss	0	175	175	183
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaft	35	0	35	35
Barmittel	5	189	194	166
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6	0	6	0
Wert der Vermögensgegenstände	71	12.108	12.179	12.217
Kredite	0	-5.378	-5.378	-5.488
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-33	-25	-58	-64
Nettoinventarwert	38	6.705	6.743	6.665

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 TE 12.179 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 44,16 %.

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 Voll-platzierung rund 106 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2017 rund 100 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) TE
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	6.705

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 TE 6.705 (Vorjahr: TE 6.641).

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

a) Grundstücksgröße 10.112 m²

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) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		54,16 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		21,8 Jahre
i) Verkehrswert		€ 11.300.000,00
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)	-2,07	-205.431,17
Buchwert	4,46	443.298,83
Kaufpreis	100,00	9.930.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung gezahlte Vergütungen an die Verwahrstelle in Höhe von T€ 6 für das Jahr 2018.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betreffen 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€ 6.743**. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2016: **T€ 6.666**.

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 € 19.831.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	557.774,73	421.689,73
2. Belastung auf Kapitalkonto	-557.774,73	-421.689,73
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
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	6.665.759,75	6.747.141,68
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-408.000,00	-414.165,36
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	557.774,73	421.689,73
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-72.873,04	-88.906,30
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	6.742.661,44	6.665.759,75

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin €	Gründungskommanditisten €	Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
			diverse Kapitalanleger €			
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	-1.168.463,46		-1.114.496,75	-706.496,75
Agiokonto IV	0,00	0,00	240.555,00		240.555,00	240.555,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-139.645,48		-139.645,48	-697.420,21
Kapitalanteile	0,00	53.966,71	5.732.446,06		5.786.412,77	5.636.638,04
Rücklage					956.248,67	1.029.121,71
Zeitwertänderung						
Eigenkapital					6.742.661,44	6.665.759,75

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	6.704.210,60	100,00 %
Gesamtkosten	49.836,37	0,74 %
- 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	16.336,41	0,24 %

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 die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2017 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 02. Mai 2018

Austria XII. Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 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 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 Lageberichtes. 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 28. Juni 2018

**Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, 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 02. Mai 2018

Austria XII Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

gez. Peter Stein