
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellsungsvertrags 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 aus. 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 NORDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH, Hamburg.

Der laufende Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 Vollplatzierung des Eigenkapitals erfolgte im Februar 2016. Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die laufende Bewirtschaftung des Investitionsobjektes und darüber hinaus 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 für 25 Jahre - mindestens bis zum 31.03.2040 - 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 Pachteinahmen 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 langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 31.03.2025 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung ab 2025 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, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Das Investitionsobjekt befindet sich mittelbar (über eine 99-prozentige Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Die Immobilie 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.

Nach der ersten Änderung der Anlagebedingungen durch Beschluss (2017) und Genehmigung (2018) wurden diese durch Beschluss im Jahr 2018 und Genehmigung im Jahr 2019 nochmals angepasst. Der Gesellschaftsvertrag wurde auf Basis der Beschlussfassungen analog zu den Änderungen der Anlagebedingungen jeweils ebenfalls angepasst. Hintergrund der letzten Änderungen war der Wunsch der Pächterin eine Erweiterung des Objektes zu erreichen, die das Ausmaß der vertraglich vereinbarten Erweiterungsoption überschritt, wie sie im Prospekt und in den Anlagebedingungen (§ 2 Ziffer 5) dargestellt ist. Beschlossen wurden in diesem Zusammenhang eine Kapitalerhöhung und die Umsetzung des Anbaus sowie die Beauftragung der Hanseatischen mit der Veranlassung aller erforderlichen Maßnahmen. Die Änderungen der Anlagebedingungen ergeben sich aus der nachstehend abgebildeten Veröffentlichung im Bundesanzeiger, die Genehmigungsvoraussetzung war.

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Kapitalmarkt	Änderung der Anlagebedingungen	19.02.2019
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG			
Große Theaterstraße 31 - 35, 20354 Hamburg			
Änderung der Anlagebedingungen			
Mitteilung			
An die Gesellschafter der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft			
Änderung der Anlagebedingungen			
Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gibt bekannt, dass die Gesellschafter im schriftlichen Beschlussverfahren die Änderung der Anlagebedingungen beschlossen haben.			
Die Änderung erfolgt mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 06.02.2019.			
Hintergrund der Änderung ist ein von den Gesellschaftern erfolgter Beschluss zur Erweiterung des Anlageobjektes inklusive der dazu erforderlichen Kapitalerhöhung sowie zur Klarstellung im Wortlaut zu den Ausführungen des § 6 Ziff. 4. Satz 1 der Anlagebedingungen und zur Erreichung der Umsetzbarkeit des Ausbaukonzeptes in § 2 Ziff. 2. Satz 3 der Anlagebedingungen.			
Die Änderung tritt mit Wirkung zum 21.02.2019 in Kraft.			
Formulierungen aus den bisherigen Anlagebedingungen, die keine Gültigkeit mehr haben, sind im Dokument in einer eckigen Klammer dargestellt. Neue Formulierungen sind kursiv markiert.			
Nachfolgend die geänderten Anlagebedingungen. Auf den Abdruck der unveränderten Paragraphen wird verzichtet.			
Anlagebedingungen			
für die			



IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG

geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(nachstehend "Fondsgesellschaft" genannt)

§2 Anlagegrenzen

2. Die Fondsgesellschaft darf direkt und indirekt in Sozialimmobilien investieren. Die Investition darf nur getätigt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen/Lasten für mindestens 20 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d.h. Kaufpreis/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf im Mittel aller direkten und indirekten Investitionen der Fondsgesellschaft den Faktor 14,5 nicht übersteigen.

§6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen (bei Ausübung der Erweiterungsoption) im Falle des Bedarfs für eine Kapitalerhöhung, z. B. bei Optionsausübung der Pächterin gemäß § 2 Ziffer 7 (Erweiterungsoption) nach 4. einmalig zu zahlende Kosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind, und in Höhe maximal den unter 3. dargestellten Prozentsätzen bezogen auf die zusätzlich eingeworbenen Kapitaleinlagen aufgrund der [Erweiterungsoption] Kapitalerhöhung nach 4. entsprechen.

Hamburg, im Februar 2019

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere – außer den unter vorstehend lit. d) genannten - 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 bis zum Ende des Berichtszeitraumes aus dem Investitionsobjekt, dem Reha-Zentrum Münster in Münster, 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.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2018 T€ 24.466 (Vorjahr: T€ 24.179). Dies entspricht einer Erhöhung um T€ 287 im Berichtszeitraum.

Es haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt vom 12.08.2015 folgende Änderungen ergeben:

Die Anlagebedingungen wurden zum 1. Juni 2017 in Bezug auf die Regelungen zur Beschränkung von Leverage und Belastungen gemäß § 263 KAGB, zum 01.02.2018 (Verlängerung der Erweiterungsoption) und zum 21.02.2019 (Kapitalerhöhung und Kosten sowie Um- und Anbau) angepasst. Für die beiden letztgenannten Anlässe wurde jeweils auch der Gesellschaftsvertrag 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 August 2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Februar 2016 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission seitens der Objektbesitzgesellschaft ein langfristiger Darlehensvertrag mit 10-jähriger Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um ein Klinikum für Rehabilitation, das von einer regionalen Betriebsgesellschaft auf Dauer angelegt, gepachtet und betrieben wird. Mit der operativen Führung ist eine überregional tätige Betreibergesellschaft von der Betriebsgesellschaft beauftragt worden. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Österreich und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort wird planmäßig mit einer für die Betriebsgesellschaft auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet.

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Österreich kommen für den Fall der (medizinischen) Rehabilitation unterschiedliche Versicherungsträger auf. Entsprechend der Zuständigkeitsverteilung treten die Unfallversicherungsträger, die Pensionsversicherungsträger und die Krankenversicherungsträger als Kostenträger in der österreichischen Sozialversicherung auf. In Österreich bestehen insgesamt 22 Sozialversicherungsträger. Der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger fungiert dabei als Dachorganisation. Die österreichische Sozialversicherung beruht auf den Prinzipien der Pflichtversicherung, Solidarität sowie Selbstverwaltung und wird überwiegend durch Versicherungsbeiträge finanziert. Neben Leistungen wie beispielsweise die stationäre und ambulante Versorgung in Krankenanstalten haben die Versicherten in Österreich auch einen rechtlichen Anspruch auf Rehabilitationsmaßnahmen.[1] In Österreich waren 2015 rund 99,9% der Bevölkerung krankenversichert, wodurch dieser Rechtsanspruch fast für die gesamte österreichische Bevölkerung besteht.[2]

Das Land Österreich verfügt über einen sogenannten Rehabilitationsplan 2016, der wiederum auf dem Rehabilitationsplan 2012 aufbaut. Hier wird der Status-Quo ausgewiesen und der Bedarf im Jahr 2020 nach Rehabilitations-Indikationsgruppe berechnet. Der Rehabilitationsplan gilt in diesem Zusammenhang als wegweisend, da er von der Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich im Auftrag des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger erstellt wurde.

Gemäß Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger hat der österreichische Rehabilitationsmarkt im Jahr 2016 mit insgesamt 83 Rehabilitationszentren[3] ein Marktvolumen von ca. € 1,96 Milliarden erreicht.[4] Der Rehabilitationsplan 2016 weist für Österreich 10.808 tatsächliche Betten in Rehabilitationszentren aus. Die Ausgaben der österreichischen Sozialversicherung wurden 2016 zu rund zwei Dritteln von der Pensionsversicherung getätigt, während die Unfallversicherung die geringsten Ausgaben für den Bereich Rehabilitation aufweist.[5]

Seit Mitte der 1980er-Jahre wurde auf gesundheitspolitischer Ebene ein Abbau von Akutbetten und eine Auslagerung der Gesundheitsversorgung in den ambulanten und extramuralen Bereich angestrebt.[6] Entsprechend ist die Zahl der Akutbetten in Österreich kontinuierlich gesunken. Die Inanspruchnahme von Rehabilitationszentren[7] ist in Österreich hingegen von einem kontinuierlich ansteigenden Trend gekennzeichnet. Die Anzahl der dokumentierten stationären Aufenthalte in Rehabilitationszentren ist zwischen 2003 und 2014 von 68.021 auf 133.440 gestiegen, was durch den Aufbau von neuen Einrichtungen bzw. durch den Ausbau bestehender Einrichtungen bedingt ist.[8] Ebenfalls hat sich die Aufenthaltsdauer von jährlich 1,64 Mio. Tagen in 2003 auf über 3,3 Mio. Tage in 2014 erhöht.[9] Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Patient lag 2014 bei rund 24,8 Tagen. Die Indikationsgruppen Psychiatrische Rehabilitation (43,3 Tage) und Neurologie (30,9 Tage) wiesen 2014 die höchste durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf. [10]

Der Rehabilitationsplan 2016 leitet für gesamt Österreich bis 2020 einen Bedarf an Rehabilitationsplätzen ab. Gründe für den steigenden Bedarf liegen auch hier in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die 65jährigen und Älteren werden stark zunehmen.[11] Entsprechend kann hier zukünftig auch von einer besonders hohen Nachfrage ausgegangen werden. Die Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich gibt im Rehabilitationsplan 2016 an, dass sich der zukünftige Bedarf schwerpunktmäßig auf die Rehabilitations-Indikationsgruppen Bewegungs- und Stützapparat, Neurologie, Herz-Kreislauf-Erkrankungen sowie psychische und psychosomatische Erkrankungen verteilen wird.[12]

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€ 26.300 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 23.200.

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 € 24.438 (Vorjahr: T€ 24.151) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an den Komplementärgesellschaften.

Die Barmittel in der Fondsgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 2 (Vorjahr: T€ 2).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft wurde der Verkehrswert der Immobilie auf Basis der Neubewertung um T€ 100 auf T€ 43.800 (Vorjahr: T€ 43.900) reduziert. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 253 auf T€ 1.578 (Vorjahr: T€ 1.831) abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Tilgung in Höhe von T€ 443 auf T€ 21.903 (Vorjahr: T€ 22.346).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.000) Einnahmen aus umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen keine Pachtrückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 1.578 (Vorjahr: T€ 2.213). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 1.865 (Vorjahr: T€ 1.860).

Im Berichtsjahr wurden von der Objektgesellschaft T€ 1.731 (Vorjahr: T€ 1.755) an die Fondsgesellschaft ausgezahlt.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger in Höhe von T€ 1.578 (Vorjahr: T€ 1.578), dies entspricht vorjahresgemäß 6,00 % p.a. des Kommanditkapitals.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2018 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.02.2018 beträgt der Leverage zum Stichtag 31.12.2018: 101 % (Vorjahr: 103 %). 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 %.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 2.371 (Vorjahr: T€ 2.362). 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 in den Verkaufsunterlagen dargestellten Erwartungen.

e) Weitere Angaben

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

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 31.03.2016 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 bis zu 0,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 4,00 Prozent p.a. der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2018 betrug die Gebühr € 90.000 (Vorjahr: € 90.000) inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht zum 31.12.2018 0,37 % (Vorjahr: 0,37 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Der Nettoinventarwert erhöhte sich im Berichtsjahr um T€ 287 und betrug zum 31.12.2018 T€ 24.466 (Vorjahr: T€ 24.179).

d) Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaft bezahlen 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.

[1] Bundesministerium für Gesundheit und Frauen: das österreichische Gesundheitssystem: Zahlen – Daten - Fakten. Aktualisierte Auflage 2015, S.14. Abruf unter: <https://www.bmgf.gv.at/home/Service/Broschueren/>, Zugriff am 16.01.2018.

[2] Bundesministerium für Gesundheit und Frauen: das österreichische Gesundheitssystem: Zahlen – Daten - Fakten. Aktualisierte Auflage 2015, S.12. Abruf unter: <https://www.bmgf.gv.at/home/Service/Broschueren/>, Zugriff am 16.01.2018.

[3] Bundesministerium für Gesundheit und Frauen: Krankenanstalten nach Versorgungsfunktion 2005-2016. Abruf unter: http://www.kaz.bmgf.gv.at/fileadmin/user_upload/Krankenanstalten/2_T_KH_Versfunktion.pdf, Zugriff am 16.01.2017.

[4] Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger: Die österreichische Sozialversicherung in Zahlen. 37. Ausgabe: August 2017, S. 10 und 11. Abruf unter: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.643707&version=1504527408>, Zugriff am 16.01.2017.

[5] Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger: Die österreichische Sozialversicherung in Zahlen. 37. Ausgabe: August 2017, S. 10 und 11. Abruf unter: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.643707&version=1504527408>, Zugriff am 16.01.2017.

[6] Jahrbuch der Gesundheitsstatistik 2012, S. 73.

[7] Patienten über 18 Jahre und älter sowie mit Belagsdauer über 7 Tage

[8] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH: Rehabilitationsplan 2016, Tabelle 3: Parameter der Betteninanspruchnahme in Rehabilitationszentren nach Versorgungszonen und Rehabilitationsgruppen 2003 – 2014 UND Maria. M. Hofmayer: Das österreichische Gesundheitssystem. Akteure, Daten, Analysen, 2013, S. 214.

[9] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH: Rehabilitationsplan 2016, Tabelle 3: Parameter der Betteninanspruchnahme in Rehabilitationszentren nach Versorgungszonen und Rehabilitationsgruppen 2003 – 2014.

[10] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH: Rehabilitationsplan 2016, Tabelle 3: Parameter der Betteninanspruchnahme in Rehabilitationszentren nach Versorgungszonen und Rehabilitationsgruppen 2003 – 2014.

[11] Statistik Austria. Bevölkerung zum Jahresanfang 1952 bis 2076. Hauptszenario (mittlere Fertilität, Lebenserwartung und Zuwanderung) UND Bevölkerung zu Jahresbeginn 2017. Zugriff am 16.01.2018.

[12] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH: Rehabilitationsplan 2016, S. VII.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
I. Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva		24.513.246,11	24.226.412,05
1. Beteiligungen		24.497.589,50	24.210.693,60
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		1.710,40	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.710,40		1.683,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände		196,21	284,70
4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		13.750,00	13.750,00
		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
B. Passiva		24.513.246,11	24.226.412,05
1. Rückstellungen		8.310,00	8.170,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,00	



	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	250,00
3.	sonstige Verbindlichkeiten	13.490,00	
	a) gegenüber Gesellschaftern	990,00	1.130,70
	b) sonstige	12.500,00	12.511,70
4.	Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
5.	Eigenkapital	24.466.446,11	
	a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
	b) Kapitalanteile der Kommanditisten	23.093.817,15	23.093.759,71
	davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)		
	c) Rücklagenkonto für Zeitveränderungen	1.372.628,96	1.085.589,94

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 zum 31.12.2018

		2018		2017
		EUR	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT				
1.	Erträge			
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.731.264,41		2.361.780,84
	b) Sonstige betriebliche Erträge	83,36		0,00
	Summe der Erträge		1.731.347,77	2.361.780,84
2.	Aufwendungen			
	a) Verwaltungsvergütung	-75.000,00		-75.000,00
	b) Verwahrstellenvergütung	-27.499,96		-27.499,96
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.500,00		-22.520,00
	d) Sonstige Aufwendungen	-28.147,25		-24.044,49
	Summe der Aufwendungen		-153.147,21	-149.064,45
3.	Ordentlicher Nettoertrag		1.578.200,56	2.212.716,39



4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.200,56	2.212.716,39
5.	Zeitwertänderung		
	a) Erträge aus der Neubewertung	287.039,02	0,00
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-352.512,75
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	287.039,02	-352.512,75
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres	1.865.239,58	1.860.203,64
7.	Belastung des laufenden Kontos V	-1.578.200,56	-2.212.716,39
8.	Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-287.039,02	352.512,75
9.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeines

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV 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 2018 der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV 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 XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 118432 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 **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten bilanziert.

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.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Verkehrswert bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über eine österreichische Objektgesellschaft in eine Sozialimmobilie für Rehabilitation investiert.

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

	AIF	Objekt Münster	gesamt	Vorjahr
	TE	TE	TE	TE
Verkehrswert der Immobilie	0	43.800	43.800	43.900
Anschaffungsnebenkosten	0	1.578	1.578	1.831
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaften	35	0	35	35
Forderungen	0	0	0	0
Barmittel	2	1.351	1.353	1.157
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	14	0	14	14
Wert der Vermögensgegenstände	76	46.729	46.805	46.962
Kredite	0	-21.903	-21.903	-22.345
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-47	-390	-437	-437
Nettoinventarwert	29	24.436	24.465	24.180

Bei Verkehrswerten von insgesamt TE 46.805 (Vorjahr: TE 46.962) ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 46,70 % (Vorjahr: 47,58 %).

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 % des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 107 % und zum Ende des Berichtsjahres 2018 rund 101 % (Vorjahr: 103 %) des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz
Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)	TE
Austria XIV Verwaltungs GmbH, Hamburg	100%	21.11.2014		25
REHA XIV IMMAC GmbH, Graz/Österreich	100%	05.11.2014		35
REHA XIV IMMAC GmbH & Co KG, Graz/Österreich	99%	19.01.2015		24.437

Transaktionskosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände sind im Geschäftsjahr mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft entstanden und nachstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Erläuterungen zur Beteiligung an der REHA XIV IMMAC GmbH & Co KG, Graz/Österreich

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die REHA XIV IMMAC GmbH & Co KG, Graz/Österreich TE 24.437 (Vorjahr: TE 24.150).

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

a)	Grundstücksgröße		23.605 m ²
b)	Art und Lage		Klinikum für Rehabilitation Gröben 700, A-6323 Münster
c)	Baujahr		2011
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		4/2015
d)	Gebäudenutzfläche		13.550 m ²
e)	Leerstandsquote		0 %
f)	Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote (langfristiges Darlehen/Kaufpreis)		52,00 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		21,25 Jahre
i)	Kaufpreis		€ 43.800.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 1.578.204,71
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	4,20	1.769.040,00
	Notargebühren	1,32	555.984,00
	Sonstige Kosten	0,48	200.103,56
	Summe ANK	6,00	2.525.127,53
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-2,25	-946.922,82
	Buchwert	3,75	1.578.204,71
	Kaufpreis	100,00	42.120.000,00
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 sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 13 betreffen Kaufpreis- bzw. Einzahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Beteiligungen.

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 T€ 26.300. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme können maximal 1.315 Anteile ausgegeben werden.

Nettoinventarwert

Rechnerischer Anteilwert 13

Durchschnittlicher Nettoinventarwert

zum Stichtag	€ 24.466.446,11	€ 18.605,66	im Jahr 2018	€ 24.322.897,88
zum 31.12.2017	€ 24.179.349,65	€ 18.387,34	im Jahr 2017	€ 24.038.309,47
zum 31.12.2016	€ 23.897.269,28	€ 18.172,83	im Jahr 2016	€ 21.954.981,18

[1]

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

Verwendungsrechnung	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.200,56	2.212.716,39
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.578.200,56	-2.212.716,39
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
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	24.179.349,65	23.897.269,28
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischeneinnahmen	-1.578.143,12	-1.578.123,27
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.578.200,56	2.212.716,39
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	287.039,02	-352.512,75
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	24.466.446,11	24.179.349,65

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Vorjahr
	€	Gründungs-kommanditisten	diverseKapitalanleger	€		
	€	€	€	€	€	€
Hafitalkapitalkonto I	0,00	5.500,00	2.630.000,00	2.635.500,00	2.635.500,00	2.635.500,00
Nicht geleistete Einlagen	0,00	-5.500,00	0,00	-5.500,00	-5.500,00	-5.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	23.670.000,00	23.670.000,00	23.670.000,00	23.670.000,00

Entnahmekonto III	0,00	359.160,76	-4.126.583,61	-3.767.422,85	-2.951.425,40
Agiokonto IV	0,00	0,00	561.240,00	561.240,00	561.240,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	0,00	0,00	-816.054,89
Kapitalanteile	0,00	359.160,76	22.734.656,39	23.093.817,15	23.093.759,71
Rücklage Zeitwertänderung				1.372.628,96	1.085.589,94
Eigenkapital				24.466.446,11	24.179.349,65

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

Die Zeitwertveränderung in Höhe von T€ 287 resultiert aus der Abschreibung der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 353, welche die Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilie zum Verkehrswert und die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in der Objektgesellschaft betreffen. Darüber hinaus werden die nicht entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 640 in die Zeitwertveränderung eingestellt.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	24.322.897,88	100,00 %
Gesamtkosten	153.147,21	0,63 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	75.000,00	0,31 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	15.000,00	0,06 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	90.000,00	0,37 %
- Vergütungen für die Verwahrstelle	27.499,96	0,11 %
sonstige Kosten	35.647,25	0,15 %

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 XIV 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 JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Anlegerkommission

Zu Mitgliedern der Anlegerkommission wurden die Herr Eckart Kleinhempel, Industriekaufmann, Hamburg, Herr Hans Ulrich Kosmack, Bank- und Versicherungskaufmann, Hammersbach, und Herr Dr. Dieter Viemeisel, Rechtsanwalt, Planegg, gewählt.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils € 2.500 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 2018 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 29. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Peter Stein

Austria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

gez. Harald Niedergesäß

JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

[1] Der rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel: { Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme }.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

· beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

· ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

· beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

· beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 27. Mai 2019

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Britta Martens
- 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 29. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Peter Stein

Austria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

gez. Harald Niedergesäß

JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -