



IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Die Fondsgesellschaft wurde umfirmiert am 09.11.2021. 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 vollzog 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.

Der laufende Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE 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 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 Pächterin 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 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 im Berichtszeitraum über langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 31.12.2024 verfügt. 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€ 6.785,0 zum Stichtag 31.12.2022 (Vorjahr: T€ 6.950,0) und ist somit im Berichtsjahr um T€ 165,0 gesunken.

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

a a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der österreichische Pflegemarkt hat nach aktuellen Daten von Statistik Austria im Jahr 2020 ein Marktvolumen von rund € 6,392 Mrd. erreicht. Davon wurden für die stationäre Pflege € 3,503 Mrd. und für die häusliche Pflege € 2,889 Mrd. aufgewendet.[2] Die Finanzierung der Pflege erfolgte mit € 4,861 Mrd. zum Großteil durch staatliche Leistungen. Mit € 1,390 Mrd. waren die Aufwendungen der privaten Haushalte deutlich geringer.[3]

Zum Ende des Jahres 2021 haben in Österreich 465.814 Personen Bundespflegegeld bezogen und waren damit gemäß Bundespflegegeldgesetz pflegebedürftig. 62,4 Prozent davon waren Frauen und 37,6 Prozent Männer.[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. Hinsichtlich des Aufwands für Sachleistungen verpflichten sich die Länder für einen Mindeststandard an ambulanten, teilstationären und stationären Diensten (soziale Dienste) für pflegebedürftige Personen zu sorgen.[5]

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 Millionen Euro sichergestellt. Als Ergebnis der abgeschlossenen Verhandlungen zum Finanzausgleich im Jahr 2016 konnte eine Dotierung für die Jahre 2017 bis 2021 von insgesamt 1.914 Millionen Euro erzielt werden.[6] Seit dem Jahr 2018 wird eine jährliche Anpassung der Dotierung des Pflegefonds um 4,5 Prozent vorgenommen. Darüber hinaus wurde die Finanzierungsausgleichsperiode für die Jahre 2022 und 2023 verlängert.[7]

In Bezug auf die Entwicklung der Zahl der Pflegeheime ist ein positiver Trend zu beobachten. Würden im Jahr 2011 in Österreich insgesamt 862 Pflegeheime mit 74.870 Betten betrieben[8], sind es im Januar 2023 laut Infoservice des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz bereits 996 Einrichtungen.[9] Vor dem Hintergrund der in Österreich prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Nachfrage nach einer Pflegeinfrastruktur zukünftig steigen. Während in Österreich im Jahr 2022 zu Jahresbeginn 524.214 Personen 80 Jahre oder älter waren[10], wird die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis zum Jahresende 2030 auf 629.464 Menschen ansteigen.[11]

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 achte volle Geschäftsjahr nach Erwerb des Investitionsobjektes.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 6.800,0 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 5.700,0.

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 € 6.759,0 (Vorjahr: T€ 6.918,4) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an der Komplementärgesellschaft.

Die Barmittel in der Objektbesitzgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 310,1 (Vorjahr: T€ 285,2). In der Fondsgesellschaft betragen die Barmittel zum Stichtag T€ 0,8 (Vorjahr: T€ 2,3).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft beträgt der Verkehrswert der Immobilie T€ 10.997,0 (Vorjahr: T€ 11.236,0). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 64,9 auf T€ 118,9 (Vorjahr: T€ 183,8) und der Inventarzuschuss um T€ 8,0 auf T€ 134,7 (Vorjahr: T € 142,7) abgeschrieben.

Abweichend von den Angaben in der Produktinformation wurden in die Objektgesellschaft statt T€ 6.165,8 insgesamt T€ 6.392,0 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€ 127,0 auf T€ 4.777,1 (Vorjahr: T€ 4.904,1).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 796,2 Einnahmen an in Österreich umsatzsteuerpflichtigen Erlösen nach österreichischer Umsatzsteuer generiert (Vorjahr: T€ 796,2). Es bestehen keine Pachtrückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich für die Objektbesitzgesellschaft ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 610,0 (Vorjahr: T€ 613,4). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Inventarzuschuss) errechnet sich für die Objektbesitzgesellschaft ein Jahresergebnis von T€ 298,1 (Vorjahr: T€ 576,5).

Im Berichtsjahr wurden von der Objektgesellschaft T€ 457,5 (Vorjahr: T€ 463,7) an die Fondsgesellschaft ausgezahlt.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Die Fondsgesellschaft zahlte im Berichtsjahr T€ 408,0 an die Anleger aus. Dies entspricht 6,00 % p.a. des eingezahlten Kommanditkapitals und liegt somit 50 Basispunkte unter dem in den Verkaufsunterlagen prognostizierten Wert (6,50 % p.a.). Eine Beschlussfassung über eine Erhöhung wurde auch unter dem Aspekt der Auswirkungen des Normkostenmodells bisher nicht durchgeführt.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 beträgt der Leverage zum Stichtag 31.12.2022: 89,21 % (Vorjahr: 91,58 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital 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 der laufenden Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 610,0 (Vorjahr: T€ 613,4). Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

dd) Gesamtaussage

Bei den Erträgen und Aufwendungen kam es im Berichtsjahr, mit Ausnahme des oben erwähnten Sachverhaltes der nicht prospektgemäßen Ausschüttung, zu keinen wesentlichen 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 GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

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

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 0,50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 4,00 % der Pachteinnahmen der Objektgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2022 betrug die laufende Gesamtvergütung € 22.500,00 inklusive Umsatzsteuer, was 0,33 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2022 bzw. rund 2,83 % der Pachteinnahmen des Jahres entspricht.

[1] Bundespflegegeldgesetz; Fassung 26.08.2014.

[2] Statistik Austria (2023): Laufende Gesundheitsausgaben nach Gesundheitsleistungen und -gütern und Finanzierungssystemen in Österreich für das Jahr 2020. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/gesundheit/gesundheitsversorgung-und-ausgaben/gesundheitsausgaben>.

[3] Statistik Austria (2023): Laufende Gesundheitsausgaben nach Gesundheitsleistungen und -gütern und Finanzierungssystemen in Österreich für das Jahr 2020. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/gesundheit/gesundheitsversorgung-und-ausgaben/gesundheitsausgaben>.

[4] Statistik Austria (2022): Bundespflegegeldbezieherinnen und -bezieher sowie Ausgaben für das Bundespflegegeld 2021. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/sozialeleistungen/bundespflegegeld>.

[5] Rechtsinformationssystem des Bundes (2023): Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder für pflegebedürftige Personen samt Anlagen. Online: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001280>.

[6] Sozialministerium Österreich (2018): Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2017, S. 25. Online: <https://broschuerenservice.sozialministerium.at/Home/Download?publicationId=673>.

[7] Sozialministerium Österreich (2022): Österreichischer Pflegevorsorgebericht 2021, S. 31. Online: <https://broschuerenservice.sozialministerium.at/Home/Download?publicationId=954>.

[8] Kommunalkredit Austria (2010): Initiative Pflege der Kommunalkredit Austria, S. 6.

[9] Bundesministerium Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (Österreich) (2023): Begriffserklärungen Info-Service Alten-/Pflegeheime Österreich. Online: <https://www.infoservice.sozialministerium.at/suche/lebenssituation=:suchtext=:tags=5d1f7bf931ff2d1a7b41006d;order=ASC;location=:longitude=:latitude=:range=10;wirkungsbereich=:tab=:positiontab=:>

[10] Statistik Austria (2022): Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2022 nach fünfjährigen Altersgruppen und Geschlecht. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-nach-alter/geschlecht>.

[11] Statistik Austria (2022): Bevölkerungsprognose 2022-2100 für Österreich - Hauptvariante. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender>.

Bilanz zum 31.12.2022



	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	6.819.975,65	6.979.384,11
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	784,09	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	784,09	2.256,64
3. sonstige Vermögensgegenstände	35,33	311,32
4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	5.500,00
	6.820.795,07	6.987.452,07
Passiva		
B.		
1. Rückstellungen	9.850,00	9.140,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.340,65
2. sonstige Verbindlichkeiten	990,00	
a) sonstige	990,00	990,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
4. Eigenkapital	6.784.955,07	6.949.981,42
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.774.234,41	5.779.852,30
davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	1.010.720,66	1.170.129,12
	6.820.795,07	6.987.452,07

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	2022	2021
	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
I. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	457.499,96	463.685,62
Summe der Erträge	457.499,96	463.685,62

	2022 EUR	2021 EUR
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-18.500,04	-18.500,04
b) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96	-10.999,96
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.999,96	-12.501,68
d) Sonstige Aufwendungen	-13.617,89	-13.234,47
Summe der Aufwendungen	-55.117,85	-55.236,15
3. Ordentlicher Nettoertrag	402.382,11	408.449,47
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	402.382,11	408.449,47
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	112.827,31
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-159.408,46	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-159.408,46	112.827,31
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	242.973,65	521.276,78
7. Belastung des laufenden Kontos V	-402.382,11	-408.449,47
8. Gutschrift/Belastung Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	159.408,46	-112.827,31
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 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 **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert bewertet.

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

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

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

	AIF T€	Objekt Gössendorf T€	Summe T€	Vorjahr T€
Verkehrswert der Immobilie	0	10.997	10.997	11.236
Anschaffungsnebenkosten	0	119	119	184
Inventarzuschuss	0	135	135	143
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaft	35	0	35	35
Barmittel	1	310	311	287
Wert der Vermögensgegenstände	61	11.561	11.622	11.915
Kredite	0	-4.777	-4.777	-4.904
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-36	-25	-61	-62
Nettoinventarwert	25	6.759	6.785	6.950

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

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 11.622 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 41,10%.

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 106 % und zum Ende des Berichtsjahres 2022 rund 89 % des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB) T€
Austria XII Verwaltungs GmbH, Hamburg	100%	21.11.2014	25
APH XII IMMAC GmbH, Graz/Österreich	100%	07.06.2011	35



Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB) T€
APH XII IMMAC GmbH & Co. KG, Graz/Österreich	99%	01.03.2011	6.759

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:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
T€ 6.806	T€ 6.918	T€ 6.759

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

a) Grundstücksgröße		10.112 m²
b) Art	Alten-und Pflegeeinrichtung	
Lage	Eschenweg 1 + 7, A-8071 Gössendorf	
c) Baujahre	Eschenweg 7	1999
	Eschenweg 1	2002
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		11/2014
d) Gebäudenutzfläche		4.310 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		48,11 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		16,8 Jahre
i) Verkehrswert		€ 10.997.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 118.933,83
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)	-5,34	-529.796,17
Buchwert	1,20	118.933,83
Kaufpreis	100,00	9.930.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine



Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten für die Nutzung des Anlegerportals, der Jahresabschlussprüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 1,0 (Vorjahr T€ 1,0) die Kommanditeinlageverpflichtung gegenüber der APH XII IMMAC GmbH Co. KG, Graz/Österreich.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

Eigenkapital (Fondsvermögen)

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

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 6.784.955,07	€ 19.955,75	im Jahr 2022	€ 6.867.468,25
zum 31.12.2021	€ 6.949.981,42	€ 20.441,12	im Jahr 2021	€ 6.893.343,03
zum 31.12.2020	€ 6.836.704,64	€ 20.107,95	im Jahr 2020	€ 6.850.516,90

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

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

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	402.382,11	408.449,47
2. Belastung auf Kapitalkonto	-402.382,11	-408.449,47
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2022 €	31.12.2021 €
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
	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	6.949.981,42	6.836.704,64
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-408.000,00	-408.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	402.382,11	408.449,47
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-159.408,46	112.827,31



	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	6.784.955,07	6.949.981,42

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	680.000,00		685.500,00	685.500,00
Nicht geleistete Einlagen	0,00	-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	-1.320.287,30		-1.266.320,59	-1.260.702,70
Agiokonto IV	0,00	0,00	240.555,00		240.555,00	240.555,00
Kapitalanteile	0,00	53.966,71	5.720.267,70		5.774.234,41	5.779.852,30
Rücklage Zeitwertänderung					1.010.720,66	1.170.129,12
Eigenkapital					6.784.955,07	6.949.981,42

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen ausschließlich Beteiligungserträge. Wirtschaftlich handelt es sich um die entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaft.

Zeitwertveränderung

Die Zeitwertveränderung beträgt T€ -159. Sie resultiert aus dem Saldo der nicht entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 152 und der Abschreibung der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 311, welche die Abschreibungen des Verkehrswertes der Immobilie und die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Immobilie und des Inventars in der Objektgesellschaft betreffen.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	6.867.468,25	100,00 %
Gesamtkosten	55.117,85	0,80 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	18.500,04	0,27 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	3.999,96	0,06 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	22.500,00	0,33 %
laufende Vergütungen für die Verwahrstelle	10.999,96	0,16 %
sonstige Kosten	21.617,89	0,31 %

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.

Angabe nach Art. 7 der Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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.

Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

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.

Gesamthebezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils T€ 2,5 erhalten.

Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften bezahlen an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten 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 dem 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.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 29. Juni 2023

Austria XII Verwaltungs GmbH



Komplementärin

Die Geschäftsführung

Peter Stein

Harald Niedergesäß

Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

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 29.06.2023

**Austria XII. Verwaltungs GmbH
Komplementärin**

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

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 29.06.2023

Austria XII. Verwaltungs GmbH

Die Geschäftsführung

Peter Stein

Harald Niedergesäß

Komplementärin

Peter Stein, NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

geschäftsführende Kommanditistin

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen



- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 XII Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31.Dezember 2022 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 dolosen Handlungen oder Verstößen 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhaltet



- 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 29. Juni 2023

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft
Hamburg

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Christoph Rinck, Wirtschaftsprüfer