



IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

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

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten führte die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft 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 NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Der laufende Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg.

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

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Vollplatzierung des Eigenkapitals in der im Verkaufsprospekt ausgewiesenen Höhe erfolgte im Februar 2016. Die Kapitalerhöhung um weitere T€ 5.917,5 (Beschluss aus Dezember 2018) zur Realisierung des Anbaus erfolgte im August 2019 ausschließlich aus dem geschlossenen Kreis der Gesellschafter. Die an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Gesellschafter wurden mit Schreiben vom 13.10.2020 über den Abruf der Erhöhungsbeträge mit Zahlungsziel 18.11.2020 informiert. Die Einzahlungen erfolgten vollständig im Berichtsjahr 2020. 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 den 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 31.12.2045 (gemäß 3. Nachtrag zum Pachtvertrag) - 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 in erwarteter Höhe generiert werden. Detaillierte Informationen hierzu enthält das Kapitel „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“.



Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Objektbesitzgesellschaft für den Erwerb langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 31.03.2025 aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein langfristiges Darlehen für die Herstellung des Erweiterungsbaus mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 30.11.2030 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der 1. 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 Pachteinahmen 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.

Dem Vermietungsrisiko für den Erweiterungsbau wurde mit einem 2. Nachtrag zum vorhandenen Bestandsvertrag inklusive 1. Nachtrag begegnet, der die Einbindung des Erweiterungsbaus in den Bestandsvertrag ab Übergabe an die Pächterin regelt. Mit dem 3. Nachtrag wurde der 12.10.2020 als Übergabetag festgeschrieben. Durch die Platzierung der beschlossenen und genehmigten Kapitalerhöhung sowie den Abschluss eines Darlehensvertrages wurde die Finanzierung des Erweiterungsbaus und der damit zusammenhängenden sonstigen Kosten sichergestellt. Die Einzahlung der Kapitalerhöhung sowie die vollständige Inanspruchnahme der Finanzierung erfolgten im Geschäftsjahr 2020.

d) Portfoliostruktur

Das Investitionsobjekt inklusive des Erweiterungsbaus befindet sich mittelbar (über eine 99-prozentige Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Der Erweiterungsbau wurde am 12.10.2020 von dem Errichter übernommen und an den Pächter übergeben. Die Immobilie (Bestandsgebäude und Erweiterungsbau) wurde auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an den Pächter verpachtet.

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

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft und der Immobilie in der Objektbesitzgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben. Detaillierte Informationen hierzu enthält das Kapitel „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“.

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 Rehabilitationsdienstleistungen für die Pächterin negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte wurden während des Berichtszeitraumes nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb und der Übernahme des Erweiterungsbaus bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem Investitionsobjekt, dem Reha-Zentrum Münster (inklusive Erweiterungsbau) in Münster, 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 zum Stichtag 31.12.2022 T€ 38.432,3 (Vorjahr: T€ 38.089,2). Dies entspricht einer Erhöhung um T€ 343,1 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 ursprüngliches Eigenkapital (gemäß Verkaufsprospekt) im Februar 2016 vollständig platziert wurde.

Im Verkaufsprospekt war bereits eine Erweiterungsoption vorgesehen. Da diese inhaltlich von den Planungen für den im Oktober 2020 fertiggestellten Anbau abwichen, erfolgte zuvor im Dezember 2018 eine Beschlussfassung durch die Gesellschafter zur Erweiterung sowie deren Finanzierung durch Erhöhung des Kommanditkapitals und der Aufnahme eines weiteren langfristigen Kredites, zur erforderlichen Anpassung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Die geänderten Anlagebedingungen wurden mit Genehmigung der BaFin vom 06.02.2019 am 19.02.2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht und traten mit Wirkung zum 21.02.2019 in Kraft.



Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes sowie zur Herstellung des Erweiterungsbaus wurden seitens der Objektbesitzgesellschaft zwei langfristige Darlehensverträge jeweils 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. Die Dienstleistungsverträge wurden im Zusammenhang mit der Erweiterung des Objektes entsprechend angepasst.

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. Aufgrund der Corona-Pandemie kam es zu stärkeren Auslastungsschwankungen. Mit der Übernahme des Erweiterungsbaus wurde eine Steigerung der Bettenanzahl von 260 auf 332 erzielt.

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.[1] Zum 1. Januar 2020 trat eine bereits im Jahr 2018 durch den Nationalrat beschlossene Reform in Kraft, in der beispielsweise die bisherigen 9 Gebietskrankenkassen zur Österreichischen Gesundheitskasse (kurz ÖGK) zusammengeführt wurden. Die letztendlich aus der Reform hervorgehenden nunmehr 5 Sozialversicherungsträger agieren unter einem Dachverband, der den bisher agierenden Hauptverband ablöste. Bei den 5 Sozialversicherungsträgern handelt es sich um die Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK), die Versicherungsanstalt für den öffentlichen Dienst, Eisenbahnen und Bergbau (BVAEB), die Sozialversicherung der Selbstständigen (SVS), die Pensionsversicherungsanstalt (PVA) sowie die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA).[2] Die Aufgabe des Dachverbandes ist es dabei, „eine bundesweit einheitliche Versorgung der Versicherten zu gewährleisten und die vorhandenen Qualitätsstandards zu halten und zu verbessern“.[3]

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.[4] In Österreich waren im Jahr 2021 rund 8,9 Millionen Menschen bzw. 99,9% der Bevölkerung krankenversichert, wodurch dieser Rechtsanspruch fast für die gesamte österreichische Bevölkerung besteht.[5]

Gemäß dem Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (kurz BMSGPK) umfasst der österreichische Rehabilitationsmarkt im Jahr 2021 insgesamt 84 Rehabilitationszentren, was dem Vorjahreswert entspricht.[6] Die Ausgaben der österreichischen Sozialversicherung im Bereich Rehabilitation wurden 2021 zum größten Teil von der Pensionsversicherung getätigt, während die Unfallversicherung die geringsten Ausgaben für den Bereich Rehabilitation aufweist.[7]

Das Land Österreich verfügt über einen sogenannten Rehabilitationsplan 2020, der wiederum auf dem Rehabilitationsplan 2016 aufbaut. Hier wird der Status-Quo ausgewiesen und der Bedarf im Jahr 2025 nach Rehabilitations-Indikationsgruppe berechnet. Der Rehabilitationsplan gilt in diesem Zusammenhang als richtungweisend und wurde von der Forschungs- und Planungs GmbH Gesundheit Österreich im Auftrag des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger erstellt.[8]

Der Rehabilitationsplan 2020 leitet für gesamt Österreich einen steigenden Bedarf an ambulanten Rehabilitationsverfahren ab.[9] Gründe für den Bedarf liegen u.a. in der demographischen Entwicklung Österreichs: Sowohl die Gesamtbevölkerung als auch insbesondere die 65-Jährigen und Älteren werden deutlich zunehmen.[10]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

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

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzte sich zusammen aus T€ 26.300,0 Kommanditkapital (nachfolgend Ursprungskapital) sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 23.200,0 (Darlehen 1). Im Rahmen der Realisierung des Erweiterungsbaus erhöht sich das Kommanditkapital um T€ 5.917,5 (nachfolgend Erhöhungskapital) auf T€ 32.217,5. Zusätzlich wurde ein weiteres langfristiges Darlehen in Höhe von T€ 5.800,0 (Darlehen 2) auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen, so dass sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von T€ 61.217,5 ergibt.

Die Beteiligungswerte der Objektbesitzgesellschaft in der Fondsgesellschaft resultieren im Wesentlichen aus den Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten sowie der Herstellungskosten abzüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betragen zum Stichtag T€ 38.395,8 (Vorjahr: T€ 38.066,3) inkl. Haftkapitaleinlagen und zuzüglich der Beteiligung an den Komplementärgesellschaften.

Die Barmittel in der Fondsgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 1,1 (Vorjahr: T€ 12,6).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft wurde der Verkehrswert der Immobilie auf Basis der Neubewertung um T€ 371,0 auf T€ 61.365,0 (Vorjahr: T€ 61.365,0) verringert. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 252,5 auf T€ 568,2 (Vorjahr: T€ 820,7) abgeschrieben.

Das Darlehen 1 reduzierte sich im Berichtsjahr um die Tilgung in Höhe von T€ 485,2 auf T€ 20.025,4 (Vorjahr: T€ 20.510,6). Das Darlehen 2 reduzierte sich um die Tilgung in Höhe von T€ 163,2 auf T€ 5.446,6 (Vorjahr: T€ 5.609,8). Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2022 insgesamt T€ 25.472,1 (Vorjahr: T€ 26.120,4).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 3.834,7 (Vorjahr: T€ 3.834,2) Einnahmen an Erlösen nach Abzug der österreichischen Umsatzsteuer (derzeit 20 %) generiert. Wie im Vorjahr berichtet, wurden für die Monate April und Mai 2020 die Pachten gestundet. Es bestehen entsprechende Pachtrückstände in Höhe von T€ 492,6 (Vorjahr: T€ 628,8). Dieser Stundungsbetrag wird gemäß der im Januar 2022 abgeschlossenen Stundungsvereinbarung in 60 gleichhohen Monatsraten (5 Jahre) beginnend ab Januar 2022 nachgezahlt.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich für die Fondsgesellschaft ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von T€ 1.917,0 (Vorjahr: T€ 1.908,3). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (nicht entnommene realisierte Gewinne der Objektgesellschaft sowie Neubewertung des Objektes und Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 2.246,5 (Vorjahr: T€ 2.593,6).



Im Berichtsjahr wurden von der Objektgesellschaft T€ 2.106,2 (Vorjahr: T€ 2.107,2) an die Fondsgesellschaft ausgezahlt.

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

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger insgesamt in Höhe von T€ 1.903,5 (Vorjahr: T€ 1.903,1). Dieser Betrag verteilt sich auf das ausschüttungsberechtigte Ursprungskapital (anteilig T€ 1.578,0) und entspricht vorjahresgemäß 6,00 % p.a. sowie auf das ausschüttungsberechtigte Erhöhungskapital (anteilig T€ 325,0) und entspricht planmäßig 5,50 % p.a. pro rata temporis.

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 21.02.2019 beträgt der Leverage zum Stichtag 31.12.2022: 97 % (Vorjahr: 99 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten 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€ 3.059,2 (Vorjahr: T€ 3.080,1). Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

dd) Gesamtaussage

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten im Geschäftsjahr 2022 zu enormen zusätzlichen Belastungen beim Betreiber der Reha-Einrichtung und dessen Personal. Auf die Entwicklung der Objektgesellschaft und nachfolgend der Fondsgesellschaft hatte sie jedoch trotz den in der Betreiberliquidität begründeten zeitweisen Pachtausfällen keinen wesentlichen Einfluss.

Trotz aller Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird nicht damit gerechnet, dass sich daraus wesentliche negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft ergeben. Hinsichtlich der im Jahr 2020 erfolgten Pachtausfälle (Stundung) wurde im Januar 2022 mit der Pächterin eine Stundungsregelung vereinbart, welche die Nachzahlung des Stundungsbetrages über einen Zeitraum von 5 Jahren (beginnend ab Januar 2022) in 60 gleich hohen Raten festschreibt.

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die kalkulierten Werte, die sich aus der im Zusammenhang mit der Realisierung des Erweiterungsbaus aktualisierten Prognoserechnung ergeben. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen. Ab dem Geschäftsjahr 2020, in dem der Erweiterungsbau fertiggestellt wurde, ist eine Bezugnahme auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte nicht mehr aussagekräftig.

c) 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 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 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 Objektgesellschaft. Im Kalenderjahr 2022 betrug die laufende Gebühr € 110.625,00 (Vorjahr: € 110.625,00) inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht zum 31.12.2022 0,29 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2022 bzw. 2,89 % der Pachteinnahmen im Jahr 2022.

Der Nettoinventarwert erhöhte sich im Berichtsjahr um T€ 343,1 und betrug zum 31.12.2022 T€ 38.432,3 (Vorjahr: T€ 38.089,2). Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Berichtsjahres 2022 betrug T€ 38.260,8 (Vorjahr: T€ 37.744,0).

[1] Dachverband der österreichischen Sozialversicherungen (August 2022): Die österreichische Sozialversicherung in Zahlen, S. 28. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.771008&version=1664356080>.

[2] Bundesministerium Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (Österreich) (2022): Strukturreform Sozialversicherung. Online: <https://www.sozialministerium.at/Themen/Soziales/Sozialversicherung/Strukturreform-Sozialversicherung.html>.

[3] Österreichische Sozialversicherung (2021): Medizinische Rehabilitation. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/?contentid=10007.846043&portal=svportal>.

[4] Bundesministerium Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (Österreich) (2019): Das österreichische Gesundheitssystem - Zahlen - Daten - Fakten Aktualisierte Auflage 2019, S. 7. Online: https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:04404433-1321-4c4c-93af-861727f8d8b0/BMASGK_Das-oesterreichische-Gesundheitssystem__Zahlen-Daten-Fakten__WEB.pdf.



- [5] Dachverband der österreichischen Sozialversicherungen (August 2022): Die österreichische Sozialversicherung in Zahlen, S. 13. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.771008&version=1664356080>.
- [6] Bundesministerium Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (Österreich) (2022): Krankenanstalten nach Versorgungsfunktion 2011-2021. Online: http://www.kaz.bmg.gv.at/fileadmin/user_upload/Krankenanstalten/2_T_KH_Versfunktion.xlsx.
- [7] Dachverband der österreichischen Sozialversicherungen (August 2022): Die österreichische Sozialversicherung in Zahlen, S. 10 ff. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.771008&version=1664356080>.
- [8] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH (2020): Rehabilitationsplan 2020. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.742311&version=1611835415>.
- [9] Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH (2020): Rehabilitationsplan 2020, S. 107–115. Online: <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.742311&version=1611835415>.
- [10] Statistik Austria (2022): Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Österreich 2020-2100 laut Hauptvariante. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender>.

Bilanz

		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
I.	Investmentanlagevermögen		
A.	Aktiva		
1.	Beteiligungen	38.455.792,77	38.126.339,30
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente	1.050,43	
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.050,43	12.594,31
3.	sonstige Vermögensgegenstände	210,92	770,63
4.	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	17.047,56	0,00
		38.474.101,68	38.139.704,24
B.	Passiva		
1.	Rückstellungen	15.710,00	12.600,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.529,67
3.	sonstige Verbindlichkeiten	1.140,00	
	a) gegenüber Gesellschafter	150,00	335,82
	b) sonstige	990,00	990,00
4.	Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
5.	Eigenkapital	38.432.251,68	38.089.248,75
	a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
	b) Kapitalanteile der Kommanditisten	28.489.446,16	28.475.896,70
	davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)		

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	9.942.805,52	9.613.352,05
	38.474.101,68	38.139.704,24

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022	2021
	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.106.222,72	2.107.247,54
Summe der Erträge	2.106.222,72	2.107.247,54
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-92.250,00	-92.250,00
b) Verwahrstellenvergütung	-34.095,12	-34.095,12
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-30.594,53	-31.094,51
d) Sonstige Aufwendungen	-32.278,01	-41.552,19
Summe der Aufwendungen	-189.217,66	-198.991,82
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.917.005,06	1.908.255,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.917.005,06	1.908.255,72
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	329.453,47	685.317,43
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	329.453,47	685.317,43
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.246.458,53	2.593.573,15
7. Gutschrift/Belastung des laufenden Kontos V	-1.917.005,06	-1.908.255,72
8. Gutschrift des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-329.453,47	-685.317,43
9. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang



Allgemeines

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. 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 XIV Renditefonds GmbH & Co. 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. 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.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. 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 Vermögenüberblick:

	AIF	Objekt Münster	gesamt	Vorjahr
	T€	T€	T€	T€
Verkehrswert der Immobilie	0	60.994	60.994	61.365
Anschaffungsnebenkosten	0	568	568	821
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaften	35	0	35	35
Barmittel	1	2.299	2.300	1.876
Forderungen	0	492	492	629
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	1
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	17	0	17	0
Wert der Vermögensgegenstände	78	64.353	64.431	64.752
Kredite	0	-25.472	-25.472	-26.120

	AIF	Objekt Münster	gesamt	Vorjahr
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-42	-487	-543	-543
Nettoinventarwert	36	38.395	38.431	38.089

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 64.431 (Vorjahr: T€ 64.752) ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 39,53 % (Vorjahr: 40,34 %).

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 2022 rund 96 % (Vorjahr: 99 %) des bei Vollplatzierung (inklusive Kapitalerhöhung) für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)
			T€
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	38.395

Transaktionskosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände sind, sofern diese im Geschäftsjahr mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft entstanden, nachstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt.

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:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
T€ 37.381	T€ 38.065	T€ 38.395

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

a)	Grundstücksgröße	23.605 m²
b)	Art und Lage	Klinikum für Rehabilitation Gröben 700, A-6323 Münster
c)	Baujahr	2011
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	4/2015
	Fertigstellung (Erweiterungsbau)	10/2020
d)	Gebäudenutzfläche (13.905 m ² + 3.878 m ²)	17.783 m ²
e)	Leerstandsquote	0 %
f)	Nutzungsentgeltausfallquote	0 %

a)	Grundstücksgröße		23.605 m²
g)	Fremdfinanzierungsquote (langfristiges Darlehen/Kaufpreis)		48,55 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		23,00 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 60.994.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 568.153,71
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Gründerwerbsteuer	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)	-4,65	-1.956.973,82
	Buchwert	1,35	568.153,71
	Kaufpreis	100,00	42.120.000,00
	Herstellungskosten Erweiterungsbau		10.370.914,60
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	Keine	
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Keine	

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0,2 betreffen die Kommanditisten und in Höhe von T€ 1,0 die 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 nach Kapitalerhöhung T€ 32.217,5. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme können maximal 1.610 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert[1]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 38.432.251,68	€ 23.858,00	im Jahr 2022	€ 38.260.750,21
zum 31.12.2021	€ 38.089.248,75	€ 23.645,07	im Jahr 2021	€ 37.744.009,97
zum 31.12.2020	€ 37.398.771,20	€ 23.216,43	im Jahr 2020	€ 31.822.268,77

[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 }.

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

Verwendungsrechnung		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.917.005,06	1.908.255,72
2.	Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.917.005,06	-1.908.255,72
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	38.098.248,75	37.398.771,20
II.	Veränderungen des Geschäftsjahres		
	1. Zwischenentnahmen	- 1.903.455,60	- 1.903.095,60
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.917.005,06	1.908.255,72
	3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	329.453,47	685.317,43
III.	Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	38.432.251,68	38.098.248,75

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Vorjahr
	Gründungs-kommanditisten		diverseKapitalanleger			
	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	3.221.750,00		3.227.250,000	3.227.250,000
Nicht geleistete Einlagen	0,00	-5.500,00	0,00		-5.500,00	-5.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	28.995.750,00		28.995.750,00	28.995.750,00
Entnahmekonto III	0,00	359.160,76	-4.748.819,60		-4.389.658,84	-4.403.208,30
Agiokonto IV	0,00	0,00	661.605,00		661.605,00	661.605,00
Kapitalanteile	0,00	359.160,76	28.130.285,40		28.489.446,16	28.475.896,70
Rücklage Zeitwertänderung					9.942.805,52	9.613.352,05
Eigenkapital					38.432.251,68	38.089.248,75



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Erträge

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

Zeitwertveränderung

Die Zeitwertveränderung in Höhe von T€ 329 resultiert aus der Einstellung der nicht entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 953 in die Zeitwertveränderung und der Abschreibung der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von T€ 624 (Neubewertung der Immobilie zum Verkehrswert und Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie).

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	38.260.750,21	100,00 %
Gesamtkosten	189.217,66	0,49 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	92.250,00	0,24 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	18.375,00	0,05 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	110.625,00	0,29 %
- Vergütungen für die Verwahrstelle	34.095,12	0,09 %
sonstige Kosten	44.497,54	0,12 %

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 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. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Anlegerkommission

Der Anlegerkommission gehören die Herren Eckart Kleinhempel, Industriekaufmann, Hamburg, Hans Ulrich Kosmack, Bank- und Versicherungskaufmann, Hammersbach, und Dr. Dieter Vierneisel, Rechtsanwalt, Planegg, an.

Gesamtbezüge 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

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte 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 eigenen 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 der HKA verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessensidentität 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 erhoben 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 30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Peter SteinAustria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

gez. Harald NiedergesäßJN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. 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. 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 XIV 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 darstellt. 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. Manipulation 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 von 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 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 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 Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung 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 XIV 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 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 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 unser Prüfungsurteil 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 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 29. Juni 2023

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

Britta Martens
Wirtschaftsprüferin

Christoph Rinck
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 30. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Harald Niedergesäß Peter SteinAustria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -

Harald NiedergesäßJN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -