Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:
Alocava Real Estate
Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?
Alle Bereiche
Neue Suche starten

» Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG Tübingen	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	10.07.2018	100%

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Tübingen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Jahresbericht der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

A. Aktiva

		31.12.2017		31.12.2016
Bilanz		€		T€
I. Investmentanlagevermögen				
1. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		8.040.886,41		4.626
2. Forderungen				
a) Andere Forderungen		164,95		--
3. Sonstige Vermögensgegenstände		1.963,01		0
		8.043.014,37		4.626

B. Passiva

1. Rückstellungen		13.800,00		17
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		63.883,69		63
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		186,30		3
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	8.569.867,55		5.120	
b) Kapitalrücklage	500.000,01		286	
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.104.723,18	7.965.144,38	-864	4.542
		8.043.014,37		4.626

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

		2017		2016
GuV		€		T€
Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Sonstige betriebliche Erträge		1.462,26		--
2. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung	150.206,21		81	
b) Verwahrstellenvergütung	2.287,75		4	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.800,00		20	
d) Sonstige Aufwendungen	939.891,48		759	
Summe der Aufwendungen		1.106.185,44		864
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.104.723,18		-864
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.104.723,18		-864
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.104.723,18		-864

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine fremd verwaltete Investmentkommanditgesellschaft. Sie verfügt über kein eigenes Betriebsvermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind dem Investmentvermögen zugeordnet. Entsprechend wurden für sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften gem. § 135 KAGB angewendet.

Die Bilanz der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden sowie der Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 101 KAGB und den anzuwendenden allgemeinen Regelungen des HGB. Die Gliederung der Bilanz (in Staffelform) und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 135 Abs. 3 KAGB i. V. m. der KARBV.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bankguthaben werden zu Nominalwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Das Investmentanlagevermögen entspricht den Vorgaben des § 21 KARBV. Gemäß den Anlagebedingungen handelt es sich bei diesem Fonds um Investmentumlaufvermögen.

Zum 31. Dezember 2017 waren noch keine Immobilien angeschafft.

Die Bankguthaben umfassen täglich fällige Geldbestände bei den Verwahrstellen.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 ergab sich ein NAV von € 7.965.144,38.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt konnte die Gesellschaft sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 1 (Vorjahr T€ 0) vereinnahmen.

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 150, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von T€ 14, die Verwahrstellenvergütung in Höhe von T€ 2 sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von T€ 940. Diese beinhalten vor allem Emissionskosten in Höhe von T€ 908.

5. Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens – unverändert – von der alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH in Tübingen, geführt.

6. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Wert pro Anteil
2017	€ 7.965.144,38	80%
2016	€ 4.542.119,80	83%
2015	€ 2.258.116,81	94%

Im Gründungsjahr 2015 und in der Emissionsphase der Geschäftsjahre 2016 und 2017 waren noch keine wesentlichen Vermögensbestandteile vorhanden.

Bei dem Wert pro Anteil ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anleger jährlich eine Auszahlung i. H. v. 6,5 % erhalten hat während sich bei den Anlegern ohne jährliche Auszahlungen das virtuelle Kapitalkonto um 6,5 % erhöht. Der exakte Wert der persönlichen Beteiligung kann dem persönlichen Kontoauszug und dessen Erläuterungen entnommen werden.

7. Stand „Virtuelles Kapitalkonto" aller Beteiligten zum 31.12.2017

Gesamtanteile: € 10.233.062,86, hiervon eingezahlt: € 10.000.000,14.

Bei Nichtauszahlung der jährlich möglichen gewinnunabhängigen Entnahme erhöht sich der Stand des virtuellen Kapitalkontos um 6,5 % der Kommanditeinlage ohne Agio und erhöht damit die Summe der Gesamtanteile in der Form einer internen Gutschrift.

8. Vermögensaufstellung gem. § 10 Abs. 1 KARBV

Da der Nutzen- und Lasten-Übergang des im Dezember 2017 erworbenen Objektes erst in 2018 stattfand, werden zum 31.12.2017 noch keine Immobilien bilanziert. Somit setzt sich das Vermögen mit Ausnahme der sonstigen Vermögensgegenstände i.H.v. T€ 2,0 und der Forderungen i.H.v. T€ 0,2 ausschließlich aus täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von T€ 8.041 zusammen.

9. Angaben der Käufe und Verkäufe

Im Berichtsjahr wurde am 20.12.2017 ein notarieller Kaufvertrag über den Erwerb eines Objektes in Gelsenkirchen geschlossen. Zum Stichtag 31.12.2017 wurden noch keine Anzahlungen geleistet. Der Nutzen- und Lasten-Übergang fand am 06.04.2018 statt.

10. Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs.1 KARBV

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	€ -1.104.723,18
2. Belastung auf Kapitalkonten	€ 1.104.723,18
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	€ 0,00

11. Entwicklungsrechnung gem. § 24 Abs. 2 KARBV

Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Wirtschaftsjahres	€ 4.542.119,80
1. Entnahmen für das Vorjahr	€ 207.943,78
2. Zwischenentnahmen [1]	€ 0,00
3. Mittelzufluss netto	€ 4.735.691,54
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	€ 4.735.691,54
b. Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	€ 0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	€ -1.104.723,18
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	€ 0,00
Wert des Eigenkapitals am Ende des Wirtschaftsjahres	€ 7.965.144,38

[1] Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um die prospektierten gewinnunabhängigen Entnahmen.

Der Komplementär hat weder Einlagen geleistet noch ist er am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt, so dass das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital keinerlei Anteile enthält, die auf den Komplementär entfallen.

12. Eckdaten des Fonds

Im Fonds alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind mit Stichtag 31.12.2017 insgesamt 142 Anleger

mit insgesamt 100.000 Kommanditanteilen beteiligt. Ein Kommanditanteil beträgt hierbei € 100.

13. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 3,61 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung ist im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Für die Errechnung der Gesamtkostenquote werden die in der GuV unter Punkt 1. „Aufwendungen" aufgeführten Posten herangezogen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Emissionskosten in Höhe von € 907.903,71.

Transparenz

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine so genannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

14. Angaben gemäß § 300 KAGB

Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird.

Grundsätzlich sollten die monatlichen Erträge ausreichen, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind Nebenkosten der jeweiligen Immobilien und Kosten des Fonds (z.B. Verwaltungsvergütung und Verwahrstellengebühr).

Die Liquiditätsvorschau gibt an, für wie viele Monate Liquidität für künftige Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) zur Verfügung steht.

Die Liquiditätsvorschau ergibt eine ausreichende Liquidität für einen Zeitraum von über 6 Monaten. Eine Warnung würde bei weniger als 6 Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Da zum 31.12.2017 noch keine Immobilien angeschafft waren, liegt kein Anteil an Vermögensgegenständen vor, die entsprechend der Vorschriften des KAGB als schwer zu liquidieren gelten.

Im Geschäftsjahr wurde der Prozess von der Berechnung der Burn-Rate hin zur Liquiditätsvorschau umgestellt.

Unterrichtung über die Risikoprofile der Investmentvermögen

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die AVANA Invest GmbH über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management, das bis 31.05.2017 an die fairAM AG ausgelagert war und ab dem 01.06.2017 von der AVANA Invest GmbH übernommen wurde, bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken. Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risikolimits überschritten.

Bei den Ausfallrisiken wurde die Bonität von einer Bank aufgrund des zugrundeliegenden Ratings in Kategorie 3 (Warnung) eingestuft. Bei dieser Bank wurde ca. 21 % des gesamten Bankguthabens gehalten. Infolgedessen ist das Risiko als akzeptabel anzusehen.

Für Informationen zu den einzelnen Risikoprofilen und dem Risikomanagementsystem wird auf den Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

Angaben zum Leverage

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 40 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 40 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen

Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Derivate dürfen von der Gesellschaft gemäß den Anlagebedingungen nicht eingesetzt werden.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Höchstmaß)	150,00
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode (Höchstmaß)	150,00

Die Gesamthöhe des im Fonds eingesetzten Leverage zum 31. Dezember 2017 beträgt T€ 0.

Tübingen, 29.05.2018

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ingo Kursawe

Geschäftsführer

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Fondsgesellschaft wird in Immobilien, Immobilienobjektgesellschaften und Bankguthaben als Anlageobjekte investieren. Ziel der Gesellschaft ist es, Investitionen in der Assetklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals zu tätigen, wobei mindestens 60 % des Wertes des Investmentvermögens in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro und Handel angelegt werden sollen.

Auf Grund der seit einigen Jahren andauernden Situation auf den Kapitalmärkten und den nur noch geringfügigen Marktzinsen wird die Situation auf den Immobilienmärkten insgesamt positiv eingeschätzt.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Anlageziele und -politik des Fonds

Die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat sich innerhalb des Immobilienmarktes auf einen Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotenzial spezialisiert. Das Geschäftsmodell besteht in der Erzielung von Einkünften zum Nutzen der Anleger durch den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien. Die Fondsgesellschaft ist auch berechtigt, Anteile an Immobilien haltenden Objektgesellschaften zu erwerben, sofern damit mittelbar der Erwerb der von den Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilie(n) bezweckt wird.

Mit Datum vom 11.12.2014 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Anlagebedingungen des Fonds genehmigt.

Gemäß den Anlagebedingungen dürfen Immobilien unmittelbar oder mittelbar über eine Immobiliengesellschaft nur auf Grundlage einer gutachterlichen Bewertung nach Maßgabe des § 261 KAGB erworben werden, wenn der Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten (Anwalts- und Notargebühren, Gutachtervergütungen, Makler-Courtagen, Grunderwerbsteuer und Kosten, soweit diese durch den Kauf entstehen) sowie zzgl. Mehrwertsteuer oder auch nicht abzugsfähiger Vorsteuer aller Immobilien

a) nicht über dem 12,5-fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltmiete (Ist-Miete) liegt, wobei sich der vorstehend genannte Wert auf den Gesamtdurchschnitt bezieht

und

b) unter dem anhand des Gutachtens ermittelten Verkehrswertes liegt

c) wobei der Verkehrswert mindestens € 500.000,00 betragen muss.

2.2. Entwicklung des Fonds

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Wertentwicklung der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, unter

Berücksichtigung von Einzahlungen der Kommanditisten und dem Jahresergebnis, 75,36 % betragen. Es handelt sich bei der Wertentwicklung im Geschäftsjahr ausschließlich um Vermögensmehrungen aufgrund von Einzahlungen, da noch kein Ankauf von Immobilien stattgefunden hat.

Warnhinweis:

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Immobilienfonds zu.

2.3. Portfoliostruktur

Im Berichtsjahr wurde bisher nur ein notarieller Kaufvertrag für das Objekt in Gelsenkirchen geschlossen. Es erfolgte zum Stichtag 31.12.2017 jedoch noch kein Nutzen- und Lasten-Übergang.

2.4. Objektabgänge und -zugänge im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr wurde ein notarieller Kaufvertrag für das Objekt in Gelsenkirchen über ein Volumen in Höhe von € 2.350.000,00 getätigt. Dabei ist der Besitzübergang bis zum 31.12.2017 noch nicht erfolgt.

2.5. Liquidität

Der Fonds alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31.12.2017 über Liquiditätsanlagen in Höhe von € 8.040.886,41. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am NAV belief sich zum Stichtag auf 100,95 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die liquiden Mittel sind für Immobilieninvestitionen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

Zu weiteren Ausführungen zum Thema Liquidität verweisen wir auf den Anhang.

2.6. Risiken

Bezüglich der Risiken der Gesellschaft verweisen wir auf den Abschnitt 6 im Lagebericht.

Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter Abschnitt 14 zu entnehmen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat 2017 an Dynamik gewonnen. Laut IWF ist die globale Wirtschaft 2017 um 3,7 % gewachsen, nach 3,2 % in 2016. Dabei hat sich das Wachstum 2017 in fast allen Regionen beschleunigt, so z. B. in den USA von 1,5 % auf 2,3 %, in der Eurozone von 1,8 % auf 2,4 % und in Japan von 0,9 % auf 1,8 %. Von den größeren Emerging Market Ländern konnte sich das Wirtschaftswachstum in Russland von -0,2 % auf + 1,8 % verbessern, in Brasilien von -3,5 % auf 1,1 %.

Das Jahr 2017 war politisch gesehen eher von positiven Überraschungen geprägt. So konnten sich in den Niederlanden und Frankreich die Rechtspopulisten nicht durchsetzen. In Italien kam es nicht zu vorgezogenen Neuwahlen und die befürchteten protektionistischen Maßnahmen der US-Regierung blieben ebenfalls aus. Auch die Separatismus-Bestrebungen Kataloniens scheinen für die Wirtschaft und Börse eher ein Non-Event zu sein.

Für 2018 erwartet der IWF eine weitere Beschleunigung des weltwirtschaftlichen Wachstums auf 3,9 %. Hierzu trägt auch die US-Steuerreform bei. So hat der IWF die Wachstumsschätzung für die USA für 2018 von 2,3 % auf 2,7 % angehoben und erwartet auch positive Effekte für die Handelspartner. Konjunkturell steht 2018 damit unter einem guten Stern. Allerdings hat die starke Konjunktur negative Auswirkungen auf die Zinsentwicklung und wahrscheinlich auch auf die Inflationsentwicklung. In den USA lief schon vor der Steuerreform die Konjunktur gut und die Arbeitslosigkeit ist im historischen Vergleich extrem niedrig. Das prozyklische konjunkturelle Gasgeben durch die Steuerreform bringt das Risiko mit sich, dass es an den Renten- und Aktienmärkten aufgrund von tatsächlichen oder erwarteten Zinssteigerungen zu Verwerfungen kommt, mit negativen Rückwirkungen auf die Konjunktur. In Europa stellt die Wahl in Italien ein politisches Risiko dar. Hinzu kommen die bekannten geopolitischen Krisenherde im Nahen Osten und Korea.

Deutschland

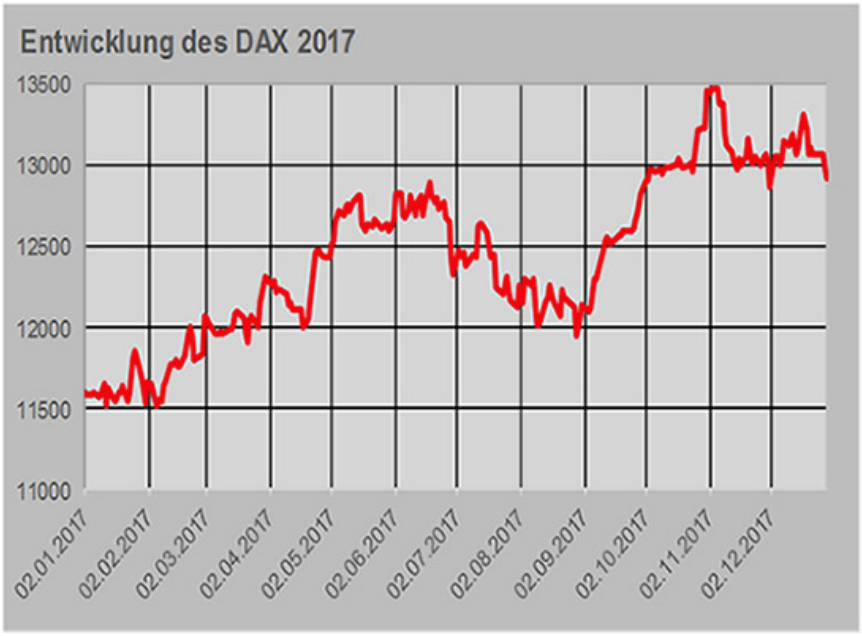
Die seit mehreren Jahren anhaltende positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich im Jahre 2017 fortgesetzt. So stieg das Bruttosozialprodukt preisbereinigt um 2,2% (2016: 1,9%; 2015: 1,7%) und das Bruttonationaleinkommen auf 3.323,5 Mrd. € (2016: 3.197,2 Mrd. €).

Die Erwerbslosenquote ist zum Ende des Jahres 2017 auf 3,6% gefallen (Vorjahr: 3,9%) und die Arbeitsproduktivität um 0,7% gestiegen. Bei einer um rund 360.000 gestiegenen Bevölkerungszahl hat sich die Zahl der Erwerbstätigen um rund 650.000 erhöht.

Insgesamt zeigt sich die deutsche Wirtschaft außerordentlich robust und es ist zu erwarten, dass sich der positive Trend im Jahr 2018 fortsetzt.

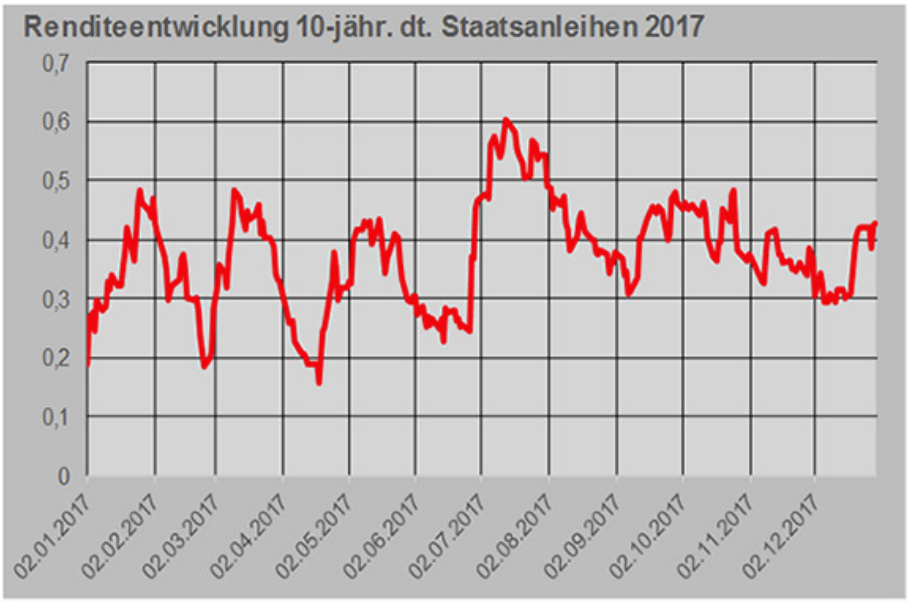
3.2. Kapitalmärkte 2017

Das positive konjunkturelle Umfeld spiegelte sich auch an den nicht mehr günstig bewerteten Aktienmärkten wider. Es gab per Saldo nur eine Richtung: Weiter nach oben! Gemessen am deutschen Leitindex DAX konnte ein Anstieg von ca. 12,8 % verzeichnet werden. Dabei wurde die Marke von 13.000 Index-Punkten deutlich überschritten. Lediglich in den Sommermonaten Juni bis August korrigierte der Markt um 7,3 %.

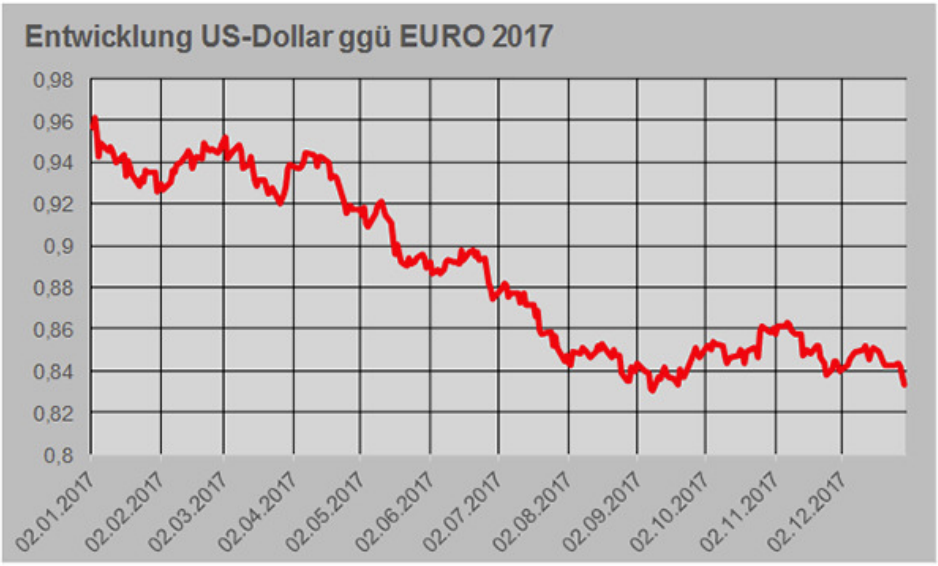


Die Treiber für diesen, auf die gesamte Jahresperiode betrachteten Kursanstieg waren zum einen die reichlich vorhandene Liquidität, die von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) den Kapitalmärkten immer noch zur Verfügung gestellt wurde, und zum anderen mangelnde interessante Anlagealternativen an den Zinsmärkten, die einer Dividendenrendite der im DAX vertretenen Aktienwerte in Höhe von ca. 2,6 % gegenüberstand.

Die Zinsen an den Rentenmärkten verharrten weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. So lag die Rendite für Bundesanleihen mit 10-jähriger Laufzeit zum Jahresbeginn 2017 bei ca. 0,2 % und pendelte im weiteren Jahresverlauf überwiegend in einer Bandbreite zwischen ca. 0,2 % und 0,5 %. Zum Jahresultimo 2017 lag das Renditeniveau bei 0,4 %. Dabei ist zu konstatieren, dass sich die von der US-Notenbank FED eingeleitete restriktivere Geldpolitik, mit ansteigenden Zinsen, bislang nur marginal auf das europäische Zinsniveau ausgewirkt hat.



Bedingt durch die Politik des lockeren Geldes von Seiten der EZB lagen die Geldmarktsätze, gemessen am EONIA (Euro OverNight Index Average) zwischen minus 0,4 % und minus 0,2 %.



An den Devisenmärkten verlor der US-Dollar gegenüber dem EURO 12,4 %. Stärkere Verluste gegenüber dem EURO mussten nur noch der Brasilianische Real (-13,8 %), Türkische Lira (-18,5 %), HongKong-Dollar (-13 %) und Indonesische Rupie (-12,7 %) hinnehmen.

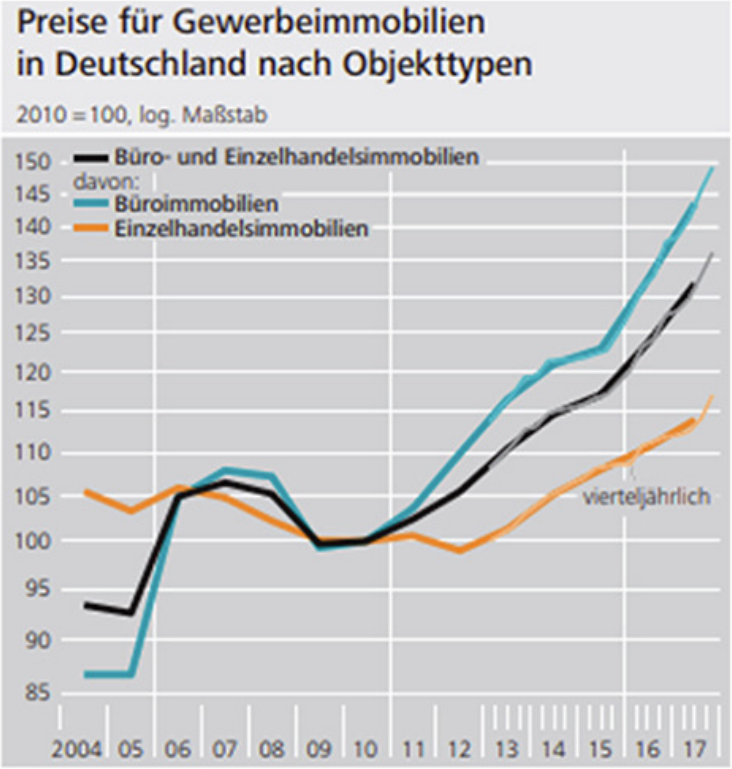
3.3. Immobilienmarkt Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich auch 2017 als solides Fundament für den Immobilienmarkt erwiesen. Die deutsche Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs und das Wachstum dürfte auch in 2018 kaum schwächer ausfallen. Wachstumstreiber sind weiter die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und niedrige Zinsen.

Der deutsche Immobilienmarkt läuft nach wie vor „hochtourig", angesichts niedriger Kapitalmarkt-renditen und dem historisch niedrigen Zinsniveau investieren nationale und internationale Investoren, genauso wie der private Anleger in Immobilien aller Assetklassen. In allen Regionen Deutschlands und allen Segmenten (Wohnen, Büro, Handel) sind die Immobilienpreise teilweise sehr deutlich gestiegen. Der stärkste Anstieg war in den 7 Großstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zu verzeichnen. Diese Entwicklung geht auch mit steigenden Mietpreisen einher.

Gewerbeimmobilien

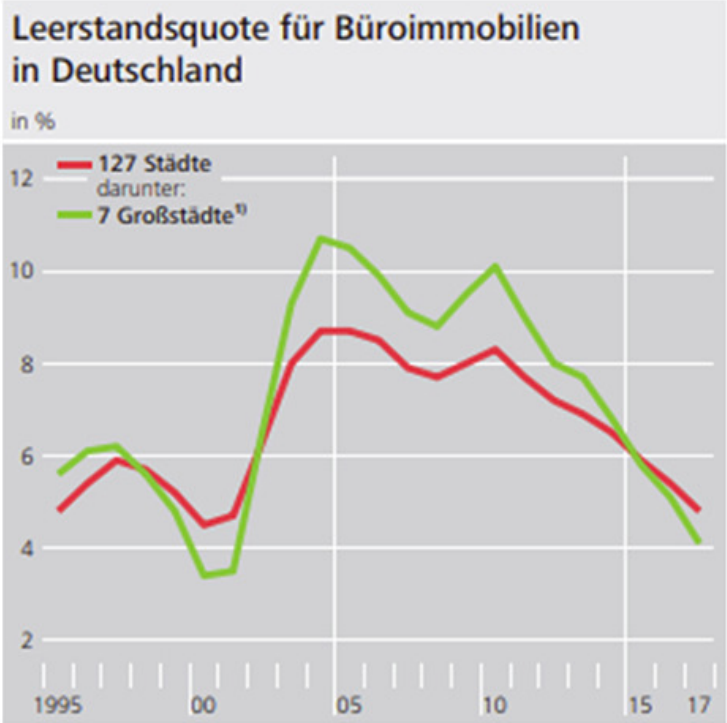
Der Trend steigender Immobilienpreise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Die Preise sind im Vergleich zu den Vorjahren (2013 bis 2016), durch die große Nachfrage nationaler Investoren, institutionell wie privat, prozentual noch stärker angestiegen. Viele Teilmärkte konnten für 2017 „all-time-highs" melden, Flächen- und Geldumsatz erreichten Höchststände. Die Preisentwicklung für reine Einzelhandelsimmobilien verlief etwas flacher, der stationäre Einzelhandel spürt den Einfluss des Onlinehandels doch zunehmend. Die Märkte dürften sich, setzt man eine stabile Gesamtwirtschaft und weiterhin niedriges Zinsniveau voraus, tendenziell ähnlich entwickeln.



Quelle: vdpResearch GmbH.
Deutsche Bundesbank

Büroimmobilien

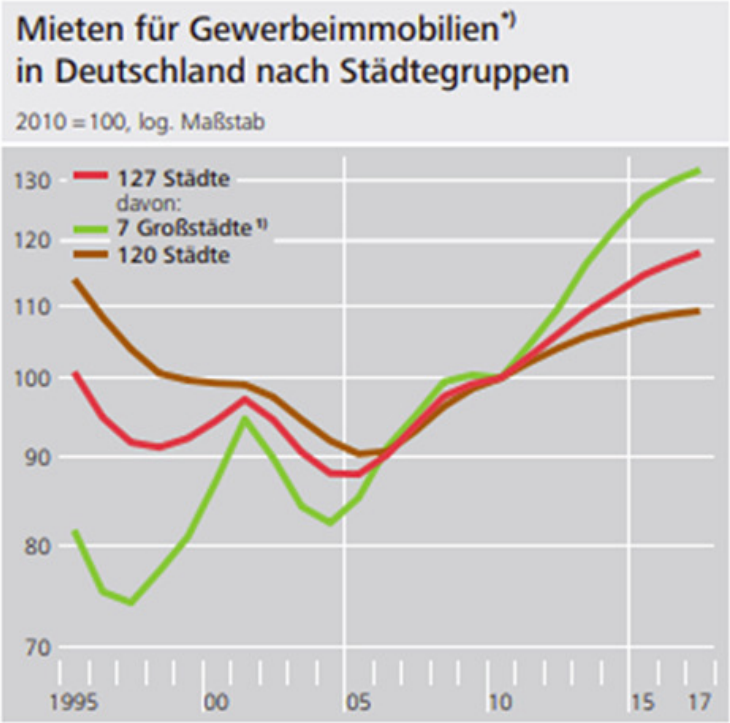
Nicht nur in den BIG 7, auch in 127 untersuchten Städten wurden, durch hohe Nachfrage getrieben, die Leerstände deutlich abgebaut.



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.
1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank

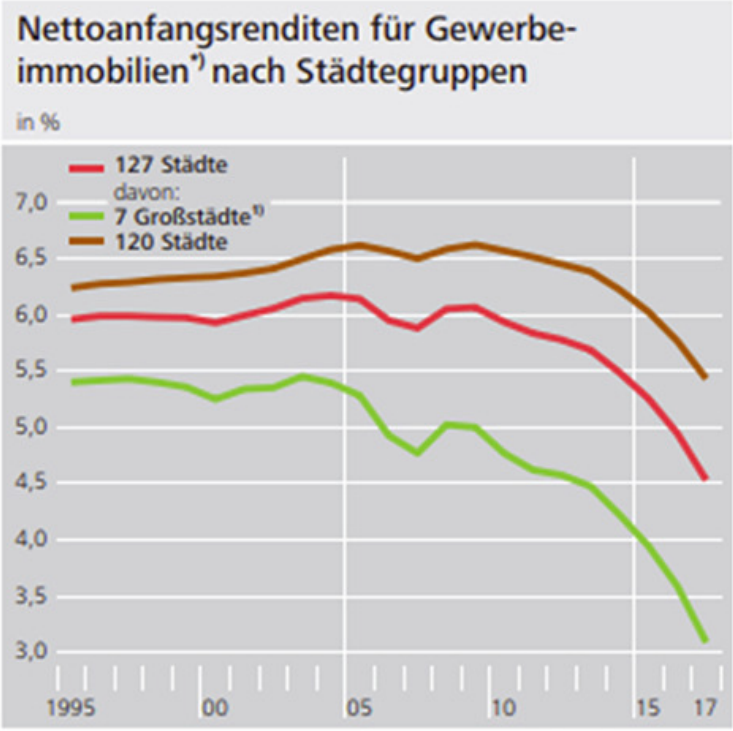
Die Mieten haben sich in vielen regionalen Märkten, teilweise drastisch nach oben entwickelt. Gerade in den „Bürohochburgen"

(Berlin, Hamburg, München) sind die Mieten in exponierten Lagen um bis zu 20 % gestiegen. Die spekulative Projektentwicklung ist kein Tabu mehr, die Bereitschaft der finanzierenden Banken, sich zu engagieren, im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höher.



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.
* Büro- und Einzelhandelsimmobilien (Core-Objekte). 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank

Während sich die Nachfrage in den zurück liegenden Jahren auf die sogenannten BIG 7 konzentriert hat, kann bei zunehmender Marktenge festgestellt werden, dass die B-Städte in der Anlegergunst gewonnen haben. Metropolenregionen (z.B. Nürnberg, Rhein-Neckar, Rhein-Ruhr) haben profitiert und bieten heute die Potenziale, die bei sinkenden Renditen in den BIG 7 nicht mehr zu erzielen sind.



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.
* Büro- und Einzelhandelsimmobilien (Core-Objekte). **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Retail

Das Umfeld für Einzelhandelsimmobilieninvestments bleibt günstig: Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit vielen Jahren auf einem stabilen Wachstumspfad; die Konsumstimmung und Anschaffungsneigung der Verbraucher profitieren von einem guten Arbeitsmarktumfeld sowie steigenden Löhnen. Die deutschen Einzelhändler konnten ihre Umsätze sowohl stationär als auch im Online-Geschäft steigern und blicken optimistisch in die Zukunft.

Für nationale und internationale Immobilieninvestoren sind deutsche Einzelhandelsimmobilien eine gefragte Assetklasse, die in Verbindung mit den vielen infrage kommenden regionalen Teilmärkten eine große Anziehungskraft ausübt. Das Transaktionsvolumen ist hoch, die Kaufneigung scheint ungebrochen. Teilweise entwickeln sich leicht gegenläufige Trends, der stationäre Non-Food-Sektor beispielsweisesieht sich bei einzelnen Branchen einem zunehmend starken Wettbewerb mit E-Commerce-Anbietern ausgesetzt.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt Deutschland folgt den Tendenzen des gewerblichen Immobilienmarktes. Die Zuwanderung in die 7 Großstädte hat zu sehr starken Anstiegen der Mieten in den Ballungsräumen geführt. Die aktuelle Bautätigkeit reicht bei weitem nicht aus, die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Es ist daher absehbar, dass sich der Trend steigender Mieten in vielen, auch kleineren Städten anhalten wird. Auch in den sogenannten B-Städten, vor allem auch in Universitätsstädten haben die Mieten ein Niveau erreicht, auf dessen Basis untere Einkommensschichten und Familien mit geringeren Einkommen an die Peripherie dieser Städte verdrängt werden. Ordnungspolitisch gewollte Eingriffe (z.B. Mietpreisbremse) haben das Gegenteil bewirkt und diese Entwicklungen eher verstärkt.

Der Wohnungsbau hinkt dem steigenden Bedarf nach Wohnraum weiter hinterher. Reserven aus Leerstand sind aufgezehrt, auch spürbar gestiegene Fertigstellungszahlen halten mit der Nachfrage nicht Schritt. Mieten werden also in strukturstarken Regionen weiter steigen, in ländlichen und strukturschwachen Räumen auf niedrigerem Niveau verharren.

In den Top-Städten Deutschlands konnten 2017 Mietsteigerungen für Erstbezug im zweistelligen Bereich festgestellt werden. Die Spitzenmieten in sehr guten Wohnlagen von Berlin und München erreichen zwischenzeitlich regelmäßig Quadratmeterpreise von mehr als 25 €.

Hinter den 7 größten Städten zeigen die kreisfreien Städte die höchsten Mietsteigerungen. Der Bevölkerungszuwachs ist im Großraum München, Berlin, Hamburg, Rhein-Main-Gebiet, Stuttgart und Großraum Düsseldorf-Köln am stärksten. Des Weiteren zeichnen sich Dresden, Erfurt, Leipzig, Münster und Nürnberg durch besonderes Wachstum aus.

Fazit

Insgesamt erwarten wir auch für die nächsten beiden Jahre eine stabile Entwicklung der Immobilienmärkte (gewerbliche Immobilien und Wohnimmobilien). Die Risiken einer deutlichen Abschwächung des positiven Investitionsklimas nehmen damit aus unserer Sicht jedoch insgesamt zu, wenn Angebot und Nachfrage auseinanderdriften und Preise weiter steigen.

3.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Fonds

Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Fonds verwendet das Portfolio-Management nach Investitionen in Immobilien im Wesentlichen Steuerungsgrößen, die sich aus der Entwicklung der Verkehrswerte, des NAVs, der Liquidität, der Investitionsquote sowie den Ausschüttungen ableiten. Im Jahr 2017 wurde eine Investition in Immobilien getätigt, wobei zum 31.12.2017 noch kein Nutzen- und Lasten-Übergang erfolgte.

Weitere Erläuterungen sind im Rahmen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresabschluss sowie im Anhang und im Lagebericht aufgeführt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zieht das Portfolio-Management im Wesentlichen Faktoren heran, die aus der Objektsicherheit, d.h. der technischen und baulichen Sicherheit der Immobilien sowie volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten abgeleitet werden und bei künftigen Investitionen Berücksichtigung finden.

3.5. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die AVANA Invest GmbH mit Sitz in München bestellt. Die AVANA Invest GmbH hat als Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM) die Portfolioverwaltung bis zum 31.05.2017 im Rahmen eines Auslagerungsvertrages nach § 36 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die fairAM AG ausgelagert. Ab 01.06.2017 hat die AVANA Invest GmbH die Aufgaben der Portfolioverwaltung übernommen. Die Aufgabe der Verwahrstelle gem. §§ 80 ff. KAGB für den geschlossenen AIF nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr. AVANA Invest GmbH und Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Vertrag	Dauer	Kündigungsfrist	
Bestellungsvertrag KVG	unbestimmte Zeit	Fondsgesellschaft: drei Monate zum Ende des Kalenderquartals	Fondsverwalter: angemessene Zeit zur Bestellung eines neuen Verwalters, mind. sechs Monate
Verwahrstellenvertrag	unbestimmte Zeit	jeweils drei Monate zum Ende des Kalenderjahres	

3.6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Berichtsjahr betrugen € 150.206,21. Bezogen auf den Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2017 entspricht dies 1,89 %.

3.7. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurden mangels bereits angeschaffter Immobilien noch keine Erträge aus Sachwerten ausgewiesen.

Die Summe der Aufwendungen beträgt T€ 1.106. Diese beinhalten im Wesentlichen Emissionskosten in Höhe von T€ 908.

Als Ergebnis ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -T€ 1.105.

3.8. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt T€ 8.043 und beinhaltet mit Ausnahme der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 2,1 ausschließlich die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Bankguthaben der Gesellschaft.

3.9. Finanzlage

Die Finanzierung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt in Höhe von T€ 7.965 durch Eigenkapital. In Höhe von T€ 14 bestehen Rückstellungen. In Höhe von T€ 64 bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die aus noch an die fairvesta Group AG zu erstattenden Provisionszahlungen resultieren. Des Weiteren bestehen in Höhe von T€ 0,2 sonstige Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit 99,0 %.

3.10. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

In der Emissionsphase wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin Kundengelder eingeworben. Es konnte im Berichtsjahr lediglich eine Immobilie im Fonds erworben werden, bei dem der Nutzen- und Lastenübergang im April des neuen Geschäftsjahres stattgefunden hat.

4. Nachtragsbericht

Bei dem im abgelaufenen Geschäftsjahr gekauften Objekt in Gelsenkirchen fand im April 2018 der Nutzen- und Lastenübergang statt.

Des Weiteren wurde im neu angelaufenen Geschäftsjahr ein Objekt in Baunatal gekauft. Der Nutzen- und Lastenübergang fand noch nicht statt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Lageberichts nicht ereignet.

5. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft beurteilen wir zuversichtlich. Mit Blick auf ein adäquates Chance-Risiko-Verhältnis bleiben Immobilien für Anleger im Jahr 2018 eine interessante Anlageklasse – auch weil mögliche Alternativen im Rentenbereich aufgrund der nach wie vor vergleichsweise niedrigen Kapitalmarktzinsen kaum zu finden sind. Die zentralen Wachstumstreiber in Deutschland sind die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen und weiterhin niedrige Zinsen. Daraus resultieren eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Wohnungen sowie eine große Kaufbereitschaft der Investoren. Die attraktiven Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt in Deutschland sollten weiterhin greifen, auch wenn die wirtschaftliche Dynamik etwas nachlassen dürfte. Insofern gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büros, Handelsflächen und Wohnungen fortsetzt. Auch das Investoreninteresse an deutschen Gewerbeimmobilien und größeren Wohnobjekten dürfte fortbestehen.

Wir gehen davon aus, auch zukünftig immer in der Lage zu sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Für das kommende Geschäftsjahr planen wir den Fonds vollständig zu investieren. Gemäß Verkaufsprospekt ist die Veräußerung der noch anzukaufenden Immobilien in einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren zu erwarten.

6. Risikobericht

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die AVANA Invest GmbH über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken. Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

6.1. Adressenausfallrisiken

Liquiditätsanlagen bestanden im Geschäftsjahr bei drei Kreditinstituten, deren Durchschnittsbonität durchgängig zwischen Aa2 und Baa1 lag. Bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter wird künftig zudem ein regelmäßiges Monitoring erfolgen.

6.2. Marktpreisrisiken

Es wird eine breite geografische und sektorale Streuung des Immobilienportfolios angestrebt, um so durch Diversifikationseffekte das Risiko gering zu halten. Investitionszielland des Immobilienportfolios ist Deutschland. Bisher erfolgte erst eine Investition im Fonds, wobei der Nutzen- und Lastenübergang erst im Jahr 2018 erfolgte, so dass bisher keine Diversifikation stattfinden konnte.

- Zinsänderungsrisiken: Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufender Zinsbindung. Der Fonds verfügt über keine Fremdfinanzierungen. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf die Bewertung von Objekten im Zeitpunkt einer möglichen Veräußerung dieser ist der Zins zwar grundsätzlich ein Bewertungsfaktor, spielt aber gegenüber dem Marktpreisrisiko eine untergeordnete Rolle.

- Währungsrisiken: Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Der Fonds investiert und finanziert sich ausschließlich in Euro.

6.3. Liquiditätsrisiken

Für den Fonds alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG dürfen mit dem Investment in Immobilien im Wesentlichen Vermögensgegenstände erworben werden, die an keiner Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt werden. Der Erwerb derartiger Vermögensgegenstände ist grundsätzlich mit der Gefahr verbunden, dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann.

Dem Risiko, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können, wird durch ein regelmäßiges Controlling begegnet. Die Liquiditätsvorschau wird monatlich ermittelt, berichtet und mit einem Sollwert verglichen. Die Steuerung der Liquidität erfolgt durch das Portfolio-Management. Liquiditätsrisiken aufgrund von Fremdfinanzierungen bestehen nicht. Der Fonds alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfügte zum 31.12.2017 über Liquiditätsanlagen in Höhe von € 8.040.886,41. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt.

6.4. Operationelle Risiken

Die Verwaltung eines Fonds unterliegt grundsätzlich operationellen (betrieblichen) Risiken. Sofern sich operationelle Risiken realisieren und weder den Verwalter noch die vom ihm beauftragten Dienstleister ein Verschulden trifft (z.B. bei höherer Gewalt), hätte der Fonds möglicherweise die Nachteile zu tragen. Die Prozesse der AVANA Invest GmbH sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit als möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keinen nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner.

7. Sonstige Angaben

7.1. Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gemäß § 37 Abs. 1 KAGB legen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion bzw. mit gleicher Einkommensstufe wie Geschäftsleiter ein Vergütungssystem fest, das mit dem Risikomanagement- und Anreizsystem der Gesellschaft vereinbar ist.

Die als Risikoträger identifizierten Personen und Personengruppen erhalten ausschließlich eine feste Vergütung. Variable Vergütungen werden an diese Personengruppen nicht gewährt.

Im Geschäftsjahr 2017 waren bei der AVANA Invest GmbH insgesamt 13 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Die für das Geschäftsjahr 2017 gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter gliedern sich wie folgt:

	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
Fixe Vergütung	€ 1.174.585,36	€ 460.600,80	€ 0,00
Variable Vergütung	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gesamtvergütung	€ 1.174.585,36	€ 460.600,80	€ 0,00

Diese Angaben betreffen die AVANA Invest GmbH gesamt. Diese angegebenen Beträge sind nicht die Kosten, die der Fonds zu tragen hat.

7.2. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

1. Gesellschaft	keine Änderung
2. Verwahrstelle	keine Änderung
3. Abschlussprüfer	keine Änderung
4. AAB/BAB/Verkaufsprospekt	keine Änderung
5. Anlagestrategie	keine Änderung
6. Anlageziel	keine Änderung
7. Risiken	Liquiditätsrisiko: Umstellung auf Liquiditätsvorschau
8. Auslagerung	Beendigung der Auslagerung des Portfolio-Managements an fairAM AG zum 31.05.2017; neu ab 01.06.2017: AVANA Invest GmbH
9. Leverage	keine Änderung
10. Bewertungsverfahren	keine Änderung
11. sonstige Sachverhalte den AIF betreffend	keine Änderung

7.3. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement wird im Anhang im Abschnitt 14 erläutert.

Tübingen, 29.05.2018

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ingo Kursawe

Geschäftsführer

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 i. V. m. § 136 Abs. 1 S. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Köln, den 30. Mai 2018

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Barndt)

Wirtschaftsprüfer

(Engelshove)

Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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.

Tübingen, 29.05.2018

alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ingo Kursawe

Geschäftsführer

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Petra Hamacher-Weiß

Geschäftsführerin

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Dieser Jahresbericht/Jahresabschluss wurde am 19.06.2018 durch die Gesellschafterversammlung der alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG festgestellt.