

## Suchen

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

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

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Tätigkeitsbericht

### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

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

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten führte die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft 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 Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg.

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

### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Vollplatzierung des Eigenkapitals erfolgte im Februar 2016. Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die laufende Bewirtschaftung des Investitionsobjektes und darüber hinaus die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen und den Kapitaldienst auf Ebene der Objektgesellschaft.

### c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Der objektseitigen Wertminderung an der Immobilie wurde durch die Überwachung der Objektinstandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch die Pächter erfolgte, entgegengewirkt.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen unbefristeten Pachtvertrag nebst Verlängerungsoption für die Pächterin zwischen der Objektbesitzgesellschaft und der Betreiberin, die für 25 Jahre mindestens bis zum 31.03.2040 auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichtet hat, begegnet, so dass bei planmäßigem Verlauf des Vertrages bis zum Ende des Kündigungsverzichts das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Objektbesitzgesellschaft langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit Auslauf der Vereinbarung am 31.03.2025 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung ab 2025 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt.

Bei der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßige Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind, um damit eine dauerhafte Liquidität sicherzustellen. Die Objektbesitzgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geplanter Höhe und war wirtschaftlich mit keinen wesentlichen, ungeplanten Kosten belastet. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

#### **d) Portfoliostruktur**

Das Investitionsobjekt befindet sich mittelbar (über eine 99-prozentige Beteiligung an der Objektbesitzgesellschaft) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Die Immobilie wurde auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an den Pächter verpachtet.

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

Die Anlagebedingungen wurden in § 2 Ziffer 7 durch Beschluss in 2017 und Genehmigung in 2018 dahingehend angepasst, dass der Pächter die Ausübung der Erweiterungsoption, wie sie im Prospekt und in den Anlagebedingungen (§ 2 Ziffer 5) dargestellt ist, nunmehr bis zum 31.12.2018 ausüben kann.

#### **e) Weitere wesentliche Ereignisse**

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft und der Immobilie in der Objektbesitzgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

#### **f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommen und die Objektbesitzgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von der Pächterin generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für die Pächterin negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

#### **g) Anlagegeschäfte**

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem Investitionsobjekt, dem Reha-Zentrum Münster in Münster, Österreich.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2017 T€ 24.179 (Vorjahr: T€ 23.897). Dies entspricht einer Erhöhung um T€ 282 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 angepasst.

## **2. Weitere Lageberichtsangaben**

### **a) Grundlagen des Unternehmens**

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in eine Sozialimmobilie als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab August 2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Februar 2016 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission seitens der Objektbesitzgesellschaft ein langfristiger Darlehensvertrag mit 10-jähriger Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der

Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

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

## **b) Wirtschaftsbericht**

### **aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

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

### **bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens**

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

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 26.300 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 23.200.

Die Beteiligungswerte der Objektbesitzgesellschaft in der Fondsgesellschaft resultieren im Wesentlichen aus den Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten abzüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betragen zum Stichtag T€ 24.150 (Vorjahr: T€ 23.896) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an den Komplementärgesellschaften.

Die Barmittel in der Fondsgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 2 (Vorjahr: T€ 0).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft wurde der Verkehrswert der Immobilie durch Aufwendungen aus der Neubewertung um T€ 100 auf T€ 43.900 (Vorjahr: T€ 44.000) reduziert. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 252 auf T€ 1.831 (Vorjahr: T€ 2.083) abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Tilgung in Höhe von T€ 477 auf T€ 22.346 (Vorjahr: T€ 22.823).

Im Berichtsjahr wurden in der Objektbesitzgesellschaft T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.000) Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen

generiert. Es bestehen keine Pachtrückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 2.213 (Vorjahr: T€ 775). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 1.860 (Vorjahr: T€ 3.371).

Im Berichtsjahr wurden von der Objektgesellschaft T€ 1.755 (Vorjahr: T€ 2.439) an die Fondsgesellschaft ausgezahlt.

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

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger in Höhe von T€ 1.578 (Vorjahr: T€ 1.557), dies entspricht 6,00 % p.a. (Vorjahr: 6,00 % p.a. pro rata temporis) des Kommanditkapitals.

#### **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2017 folgende Kennzahlen:

#### **Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:**

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 beträgt der Leverage zum Stichtag 31.12.2017: 103 % (Vorjahr: 106 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

#### **Ergebnis aus laufender Tätigkeit:**

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der Objektbesitzgesellschaft betrug im Geschäftsjahr rund T€ 2.362 (Vorjahr: T€ 2.319). Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

#### **dd) Gesamtaussage**

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den in den Verkaufsunterlagen dargestellten Erwartungen.

#### **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 AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

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

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt bis zu 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 4,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2017 betrug die Gebühr € 90.000 (Vorjahr: € 90.000) inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht zum 31.12.2017 0,37 % (Vorjahr: 0,37 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Der Nettoinventarwert erhöhte sich im Berichtsjahr um T€ 282 und betrug zum 31.12.2017 T€ 24.179 (Vorjahr: T€ 23.897).

#### **d) Angaben zu Vergütungen**

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaft bezahlten an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Initialkosten und Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste, noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenem Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen, noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter

der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

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

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

[3] Bundesministerium für Gesundheit und Frauen: Krankenanstalten nach Versorgungsfunktion 2005-2016. Abruf unter: [http://www.kaz.bmg.gv.at/fileadmin/user\\_upload/Krankenanstalten/2\\_T\\_KH\\_Versfunktion.pdf](http://www.kaz.bmg.gv.at/fileadmin/user_upload/Krankenanstalten/2_T_KH_Versfunktion.pdf), Zugriff am 16.01.2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Bilanz zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017			31.12.2016
	€	€	€	€
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva			24.226.412,05	23.956.889,78
1. Beteiligungen		24.210.693,60		23.956.717,13
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		1.683,75		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.683,75			172,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände		284,70		0,00
4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		13.750,00		0,00
		31.12.2017		
	€	€	€	31.12.2016
				€

	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
B. Passiva			24.226.412,05	23.956.889,78
1. Rückstellungen		8.170,00		8.045,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		250,00		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	250,00			0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten		13.642,40		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.130,70			13.085,50
b) sonstige	12.511,70			13.490,00
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
5. Eigenkapital		24.179.349,65		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	23.093.759,71			22.459.166,59
davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	1.085.589,94			1.438.102,69

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 zum 31.12.2017

	2017		2016
	EUR	EUR	EUR
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.361.780,84		1.350.508,81
Summe der Erträge		2.361.780,84	1.350.508,81
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-75.000,00		-75.000,00
b) Verwahrstellenvergütung	-27.499,96		-27.499,96
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.520,00		-22.520,00
d) Sonstige Aufwendungen	-24.044,49		-450.840,10
Summe der Aufwendungen		-149.064,45	-575.860,06
3. Ordentlicher Nettoertrag		2.212.716,39	774.648,75
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.212.716,39	774.648,75
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		2.596.392,51
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-352.512,75		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-352.512,75	2.596.392,51
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.860.203,64	3.371.041,26
7. Belastung des laufenden Kontos V		-2.212.716,39	-774.648,75
8. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		352.512,75	-2.596.392,51
9. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

**Allgemeines**

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der

Nummer HRA 118432 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. mit § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Beteiligungen** werden mit dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert an der Immobilien-Gesellschaft wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilie der Beteiligungsgesellschaft wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **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. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über eine österreichische Objektgesellschaft in eine Sozialimmobilie für Rehabilitation investiert.

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

	AIF T€	Objekt Münster T€	gesamt T€	Vorjahr T€
Verkehrswert der Immobilie	0	43.900	43.900	44.000
Anschaffungsnebenkosten	0	1.831	1.831	2.083
Beteiligung an Komplementärin	25	0	25	25
Beteiligung an Kapitalgesellschaften	35	0	35	35
Forderungen	0	0	0	0
Barmittel	2	1.155	1.157	981
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	14	0	14	0
Wert der Vermögensgegenstände	76	46.885	46.962	47.124
Kredite	0	-22.345	-22.345	-22.822
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-47	-390	-437	-405
Nettoinventarwert	29	24.150	24.179	23.897

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 46.947 (Vorjahr: T€ 47.124) ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 47,58 % (Vorjahr: 48,43 %).

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 2017 rund 103 % (Vorjahr: 106 %) des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

### Erläuterungen zur Bilanz

#### Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB) T€

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	24.150

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

#### Erläuterungen zur Beteiligung an der APH 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 T€ 24.150 (Vorjahr: T€ 23.896).

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

a) Grundstücksgröße		23.605 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage		Klinikum für Rehabilitation Gröben 700, A-6323 Münster
c) Baujahr		2011)
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		4/2015
d) Gebäudenutzfläche		13.550 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (langfr. Kredit/Kaufpreis)		53,05 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		22,25 Jahre
i) Kaufpreis		€ 43.900.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 2.525.127,53
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	4,20	1.769.040,00
Notargebühren	1,32	555.984,00
Sonstige Kosten	0,48	200.103,56
Summe ANK	6,00	2.525.127,53
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,65	-694.410,07
Buchwert	4,95	1.830.717,46
Kaufpreis	100,00	42.120.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

#### Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 14 betreffen in Höhe von T€ 13 Kaufpreis- bzw. Einzahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Beteiligungen.

#### Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

#### Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **T€ 24.179**. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2016: **T€ 23.897**.

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

Der rechnerische Nettoinventarwert je Anteil beträgt € 18.387.



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

	31.12.2017	31.12.2016
Verwendungsrechnung	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.212.716,39	774.648,75
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-2.212.716,39	-774.648,75
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	23.897.269,28	20.012.693,07
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-1.578.123,27	-1.594.265,05
2. Mittelzufluss		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	2.107.800,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	2.212.716,39	774.648,75
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-352.512,75	2.596.392,51
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	24.179.349,65	23.897.269,28

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten					Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe		
	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	2.630.000,00	2.635.500,00	2.635.500,00	2.635.500,00
Nicht geleistete Einlagen	0,00	-5.500,00	0,00	-5.500,00	-5.500,00	-5.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	23.670.000,00	23.670.000,00	23.670.000,00	23.670.000,00
Entnahmekonto III	0,00	359.160,76	-3.310.586,16	-2.951.425,40	-1.373.302,13	-1.373.302,13
Agiokonto IV	0,00	0,00	561.240,00	561.240,00	561.240,00	561.240,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-816.054,89	-816.054,89	-3.028.771,28	-3.028.771,28
Kapitalanteile	0,00	359.160,76	22.734.598,95	23.093.759,71	22.459.166,59	22.459.166,59
Rücklage				1.085.589,94	1.438.102,69	1.438.102,69
Zeitwertänderung						
Eigenkapital				24.179.349,65	23.897.269,28	23.897.269,28

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Zinsen und ähnliche Erträge

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

#### Zeitwertveränderung

Das nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Zuschreibung der Beteiligung an der Objektgesellschaft.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	24.038.309,47	100,00 %
Gesamtkosten	149.064,45	0,62 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	75.000,00	0,31 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	15.000,00	0,06 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	90.000,00	0,37 %
- BaFin Gebühren	250,00	0,00 %

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
- Vergütungen für die Verwahrstelle	27.499,96	0,11 %
sonstige Kosten	31.314,49	0,13 %

**Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

**Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

**Gesellschaftsorgane**

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die Austria XIV Verwaltungs GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25.

Geschäftsführer der Gesellschaft sind

Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg

und

Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

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

Anlegerkommission

Zu Mitgliedern der Anlegerkommission wurden die Herr Eckart Kleinhempel, Hamburg, Herr Hans Ulrich Kosmack, Hammersbach, und Herr Dr. Dieter Vierneisel, Planegg, gewählt.

**Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane**

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils € 2.500 erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht bzw. die nachstehenden Informationen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

**Hamburg, den 02. Mai 2018**

**Austria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

***gez. Peter Stein***

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

***gez. Harald Niedergesäß***

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Austria Sozialimmobilie XIV Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung

und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

**Hamburg, den 28. Juni 2018**

**Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

***Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin***

***Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer***

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB

i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

**Hamburg, den 02. Mai 2018**

**Austria XIV Verwaltungs GmbH - Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

***gez. Peter Stein***

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

***gez. Harald Niedergesäß***