

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2024 bis 31.12.2024

GHS Senior Housing Immobilien II AG
1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16

	2024	2023
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	2.094.233,36	2.067
2. Personalaufwand		
a) Gehälter	-7.252,00	-7
b) soziale Aufwendungen	-294,80	0
	<u>-7.546,80</u>	<u>-7</u>
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.135.014,69	-2.136
4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3 (Betriebsergebnis)	-48.328,13	-77
5. Erträge aus Beteiligungen	8.460.319,01	9.450
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>8.460.319,01</i>	<i>9.450</i>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.365,15	8
7. Erträge aus der Zuschreiben zu Wertpapieren des Umlaufvermögens	588.439,99	358
8. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-8.059.021,17	-3.200
<i>davon aus Abschreibungen</i>	<i>-8.059.021,17</i>	<i>-3.200</i>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>-8.059.021,17</i>	<i>-3.200</i>
9. Zwischensumme aus Z 5 bis 8 (Finanzergebnis)	1.005.102,98	6.616
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 4 und Z 9)	956.774,85	6.539
11. Steuern vom Einkommen	-127.800,00	-72
12. Ergebnis nach Steuern	828.974,85	6.467
13. Jahresüberschuss	828.974,85	6.467
14. Auflösung von Kapitalrücklagen	0,00	3.040
15. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-41.500,00	-323
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.220,29	64
17. Bilanzgewinn	807.695,14	9.248

Wien, 10. März 2025



ANHANG

zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für 2024

der

GHS Senior Housing Immobilien II AG

I. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, wurden beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Anlagevermögen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Projektgesellschaften mit dem Zweck der indirekten Veranlagung in Immobilien. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet.

3. Umlaufvermögen

- a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

- b) Wertpapiere

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit dem Börsenwert zum 31.12.2024 bzw. mit dem niedrigeren Anschaffungskurs zum Bilanzstichtag bewertet.

- c) Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

4. Rückstellungen

Die übrigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im angeschlossenen Anlagespiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände gliedern sich wie folgt:

<i>Restlaufzeiten bis 1 Jahr</i>	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Finanzamt Forderungen	47.632,38	110.420,80
Sonstige Forderungen	923,30	518,00
	<u>48.555,68</u>	<u>110.938,80</u>

3. Eigenkapital

Das Grundkapital der GHS Senior Housing Immobilien II AG beträgt zum 31.12.2024 EUR 213.105.000,00 (2023: TEUR 213.105). Es ist in 2.131.050 Stück (2023: 2.131.050 Stück) Namensaktien zerlegt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Prüfungskosten, Rechts- u. Beratungsaufwand	20.000,00	18.500,00
	<u>20.000,00</u>	<u>18.500,00</u>

5. Verbindlichkeiten

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr grundsätzlich Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr auf.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2.135.014,69 (2023: TEUR 2.136) entfallen im Wesentlichen auf Verwaltungsvergütungen, die in weiterer Folge an die Tochtergesellschaften verrechnet wurden.

IV. Sonstige Angaben

1. Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2024 einen (2023: 1) Mitarbeiter.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung seit Geschäftsjahresende

Vorgänge von besonderer Bedeutung oder sonstige bedeutsame Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs nicht zu verzeichnen.

3. Angabe zu verbundenen Unternehmen:

Zusammensetzung verbundene Unternehmen und Beteiligungen zum 31.12.2024

<i>Beteiligungen</i>	Beteil. in %	Eigenkapital zum 30.09.2024 EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres zum 30.09.2024* EUR	Beteiligungs- Ansatz zum 31.12.2024 EUR
GHS S II Berlin Pankow Grundstücks GmbH	100	8.543.389,21	543.413,00	10.931.092,00
GHS S II Berlin Obersee Grundstücks GmbH	100	10.559.189,83	628.845,00	12.589.609,96
GHS S II Wiesbaden Sonnenberg Grundstücks GmbH	100	11.033.185,37	553.540,00	13.018.486,16
S II Velden Grundstücks GmbH	100	7.925.284,76	-1.236.402,50	10.220.050,27

GHS SII Zwickau Grundstücks GmbH	100	5.336.924,36	349.577,00	6.929.010,00
GHS S II Aldenhoven (ehem. Reinickendorf) Grundstücks GmbH	100	6.484.112,89	378.315,00	7.799.082,53
GHS S II Bellevue (ehm.Bottrop) Grundstücks GmbH	100	163.036.693,01	5.941.517,00	178.523.567,29
SHI II Berlin Biesdorf Grundstücks GmbH	100	n. a.	n. a.	13.169.556,00
SHI II Berlin Gartenstadt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	415.104,43	189.087,47	676.981,51
SHI II Berlin Weigandufer Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	569.848,77	147.253,84	802.458,82
Gesamt		213.903.732,63		254.659.894,54

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Wertberichtigungen auf das Anlagevermögen in Höhe von EUR -8.059.021,17 (2023: TEUR -3.200) vorgenommen.

Zusammensetzung verbundene Unternehmen und Beteiligungen zum 31.12.2023

<i>Beteiligungen</i>	Beteil. in %	Eigenkapital zum 30.09.2023 EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres zum 30.09.2023* EUR	Beteiligungs- Ansatz zum 31.12.2023 EUR
GHS S II Berlin Pankow Grundstücks GmbH	100	9.127.746,98	207.524,00	11.828.307,00
GHS S II Berlin Obersee Grundstücks GmbH	100	11.501.137,47	596.614,00	13.847.774,00
GHS S II Wiesbaden Sonnenberg Grundstücks GmbH	100	11.483.427,24	468.626,00	13.318.486,16
S II Velden Grundstücks GmbH	100	9.304.461,26	342.774,00	10.683.769,40

GHS SII Zwickau Grundstücks GmbH	100	5.643.689,27	349.934,00	7.079.010,00
GHS S II Aldenhoven (ehem. Reinickendorf) Grundstücks GmbH	100	6.371.281,41	377.383,00	7.799.082,53
GHS S II Bellevue (ehm.Bottrop) Grundstücks GmbH	100	167.081.571,99	5.986.191,00	185.918.869,33
SHI II Berlin Gartenstadt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	435.543,10	-112.415,41	669.429,08
SHI II Berlin Weigandufer Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	5,10	606.423,14	35.060,85	795.157,64
Gesamt		221.555.281,86		251.939.885,14

*Diese Angaben beziehen sich jeweils auf das gesamte dargestellte Unternehmen, somit auf 100% der Anteile.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine sonstigen Verbindlichkeiten aus Haftungen oder abgegebenen Garantien und auch keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

5. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Vorstandsmitglieder der GHS Senior Housing II Immobilien AG sind:

- Mag. Anton Resch
- Herr Dipl.-Kfm. Jochen Lindner
- Herr Constantin Gutknecht

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Mag. Friedrich Strasser (Vorsitzender)
- Mag. Günther Schiendl (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Dir. Günther Haslinger, MSc
- Mag. Michaela Attermeyer
- Dr. Nikolaus Arnold
- Ing. Mag. Martin Vörös
- Mag. Gernot S. Heschl (bis 27.06.2024)
- Mag. Michael Kirnstötter, LL.M.oec
- Dr. Gert Kollegger
- Mag. Harald Amon, CPM
- MR DDr. Georg Andreas Koffler
- Dr. Erwin Bernklau
- Mag. Ronald Laszlo (ab 27.06.2024)

An die Vorstandsmitglieder sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden wie im Vorjahr im Geschäftsjahr 2024 keine (2023: 0) Vergütungen und Kostenersätze ausbezahlt.

Vorschüsse und Kredite im Sinne des § 237 Abs 1 Z 3 UGB wurden weder an die Vorstandsmitglieder noch an die Mitglieder des Aufsichtsrates vergeben. Weiters wurden auch keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eingegangen.

Wien, am 10. März 2025






GHS Senior Housing Immobilien II AG

Anlagenspiegel

Anlagenposition	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 EUR	Zugänge	Abgänge	kumulierte Abschreibung 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	253.809.446,91	13.369.556,00	2.605.379,04	264.573.623,87	3.334.148,49	8.059.021,17	0,00	11.393.169,66	253.180.454,21	250.475.298,42
Beteiligungen	1.464.586,72	14.853,61	0,00	1.479.440,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.479.440,33	1.464.586,72
	255.274.033,63	13.384.409,61	2.605.379,04	266.053.064,20	3.334.148,49	8.059.021,17	0,00	11.393.169,66	254.659.894,54	251.939.885,14

Wien, 10. März 2025

Lagebericht

GHS Senior Housing Immobilien II AG

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die GHS Senior Housing Immobilien II AG beschäftigt sich mit dem Management eines diversifizierten Portfolios aus langfristig vermieteten Seniorenimmobilien.

Der verwaltete Immobilienbestand umfasst vollstationäre Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen, Seniorenresidenzen und eine Demenzeinrichtung. In den Objekten können sich auch Flächen mit arrondierenden Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Büro, ambulante medizinische und pflegerische Dienstleistungen sowie sonstige Gemeinschaftsflächen befinden. Die Investments wurden in Deutschland und Österreich getätigt. Ziel der Anlagepolitik ist es, vom demographischen Wandel in Form sicherer und nachhaltiger Mieterträge sowie nachhaltiger Wertentwicklung der Liegenschaften zu profitieren.

Investmentmarkt Gesundheitsimmobilien Deutschland

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,3 Mrd. schneidet der Healthcare-Investmentmarkt gemäß Cushman & Wakefield im Jahr 2024 rund 30% über dem schwachen Transaktionsjahr 2023 ab, verfehlt aber immer noch deutlich das langjährige durchschnittliche Transaktionsvolumen von über EUR 2 Mrd.

Trotz einer leichten Entspannung auf der Zinsseite gegenüber den starken Zinsanstiegen in den Jahre 2022 und 2023, bleiben die Auswirkungen der Zinswende somit auf dem Immobilienmarkt weiterhin spürbar. Die Zurückhaltung der Investoren bei Pflegeimmobilien ist hierbei aber nicht nur auf die Zinsen, sondern auch auf das für Pflegeheimbetreiber wirtschaftlich schwierige Jahr 2023 zurückzuführen, in dem es zu mehreren Insolvenzen und Restrukturierungen gekommen ist. Im Jahr 2024 konnte sich der Betreibermarkt zwar wieder deutlich stabilisieren, die entstandene Unsicherheit hat aber auch dazu geführt, dass Investoren zurückhaltender und abwartend agiert haben. So konnte die größte Pflegeimmobilientransaktion, der Verkauf des Katharinenhof Portfolios (27 Pflegeeinrichtungen mit einem Kaufpreis von rd. EUR 300 Mio.) von der Vonovia-Tochter Deutsche Wohnen, auch erst im letzten Quartal 2024 realisiert werden.

Spiegelbildlich zur Seitwärtsbewegungen der Zinsen haben sich auch die Spitzenrenditen entwickelt. Das Maklerhaus Cushman & Wakefield berichtet von konstanten Spitzenrenditen im Jahr 2024 bei Pflegeimmobilien von 5,1%. CBRE sieht bei der Spitzenrenditen ein leicht höheres Niveau von 5,4%, wobei ein Anstieg von 20 Basispunkten in der ersten Jahreshälfte verzeichnet wurde und die Spitzenrendite dann in der zweiten Jahreshälfte konstant blieb.

Geschäftsentwicklung 2024

Am 25.10.2024 wurde der Ankauf der Seniorenresidenz Biesdorfer Höhe in Berlin beurkundet. Das Objekt wird im Rahmen eines Asset Deals durch eine neu gegründete Objektgesellschaft und 100%ige Tochtergesellschaft der GHS Senior Housing Immobilien II AG erworben. Der Nutzen-/Lastenübergang erfolgt mit 01.01.2025.

Die Seniorenresidenz Biesdorfer Höhe wird von der Seniorenresidenzen Bürgerpark GmbH, einer Tochtergesellschaft des französischen Betreibers emeis (vormals Orpea), betrieben. Die Transaktion wird aus eigenen Mitteln der Gesellschaft mit einer Fremdfinanzierungsquote von 49,7% finanziert.

Die laufende Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien spielte auch im Jahr 2024 eine wesentliche Rolle. Die Belegungsquoten des Portfolios liegen zum Jahresende auf einem guten bis sehr gutem Niveau. Bei zwei Einrichtungen konnten Zimmer aufgrund von Schadensfällen nicht ganzjährig genutzt werden. In einem der beiden Objekte waren rund 1/3 der Belegungsplätze aufgrund der Folgen eines größeren Wasserschadens nicht belegbar. Die jährlich wiederkehrende Aktualisierung der Verkehrswerte der Objekte führte insgesamt – dem Markttrend folgend - zu einer leichten Abwertung des Portfolios von rund EUR 3,5 Mio., wobei sich auf Einzelobjektebene ein recht heterogenes Bild mit Auf- als auch Abwertungen ergibt.

Vor dem Hintergrund von Bewertungsanpassungen bei Immobilien als Folge der Zinswende, welche auch durch die im Jahr 2024 eingeholten Wertgutachten reflektiert wird, sowie im Hinblick auf die bei einem Objekt vorausschauend getroffene Wertanpassung in Bezug auf die Behebung eines vorliegenden Wasserschadens wird vorsorglich eine Wertberichtigung an dem Beteiligungsansatz bei zwei Objektgesellschaften in der Höhe von insgesamt EUR 8.059.021,17 vorgenommen.

Geschäftsergebnis, Ertragslage

In der GHS Senior Housing Immobilien II AG führte die Geschäftsentwicklung 2024 zu einem positiven Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 956.774,85 (EUR 6.539.117,03 im Vorjahr). Die Erträge aus Beteiligungen betragen EUR 8.460.319,01 (EUR 9.450.172,80 im Vorjahr).

Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 20.220,29 (EUR 64.249,04 im Vorjahr) und der Zuweisung zu Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 41.500,00 (EUR 323.400,00 im Vorjahr) ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 807.695,14 (EUR 9.247.666,07 im Vorjahr). Die Eigenmittelquote beträgt 99,92% (99,97% im Vorjahr) und der laufende Return on Equity 0,35% (2,36% im Vorjahr).

Die Gesellschaft beschäftigt einen Mitarbeiter.

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt weder eigene Projektentwicklungen noch Forschung im Sinne des § 243 Abs. 3 (2) UGB.

Risikoberichterstattung

Portfoliostruktur

Das Portfolio besteht per 31.12.2024 aus 16 Einrichtungen (16 Einrichtungen im Vorjahr) sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Pflegeeinrichtungen mit einem aktuellen Immobilienwert von rd. EUR 385,76 Mio (EUR 385,76 Mio im Vorjahr). Das Portfolio ist über unterschiedliche Pflege- und Versorgungskonzepte (stationäre Pflege, betreutes Wohnen, Residenzen und Demenzpflege), unterschiedliche Betreibergruppen sowie regionale Verteilung im deutschsprachigen Raum vergleichsweise gut diversifiziert.

Die Liegenschaften befinden sich in sieben Bundesländern in Deutschland und dort insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, Leipzig und dem Rhein-Main-Gebiet. Eine Einrichtung befindet sich im Bundesland Kärnten in Österreich.

Umfeld für Betreiber von Pflegeheimen / Mieterstruktur

Zum Betreibermarkt ist positiv zu vermerken, dass es im Jahr 2024 zu keiner größeren Insolvenz gekommen ist. Durch starke Kostensteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 (v.a. durch Inflation, Energiepreissteigerungen und Personalkostensteigerung im Zusammenhang mit dem Pflegestärkungsgesetz) sind Betreiber wirtschaftlich unter Druck geraten, weil die Kostensteigerungen nicht kurzfristig refinanzierbar waren. Dies konnte durch die Budgetverhandlungen nunmehr nachgeholt werden. Durch zufriedenstellende Ergebnisse der Budgetverhandlungen mit den Kostenträgern hat sich der Ausblick der Betreiber merklich verbessert. Das operative Geschäft auf Betreiberseite verbessert sich somit sukzessive. Bei Neugeschäft, also der Eröffnung neuer Standorte oder der Übernahme von Betrieben, sieht man jedoch noch Zurückhaltung auf Seiten von Betreibergesellschaften. Im Bereich der Pflegekräfte ist auf Grund der Flexibilisierung der Fachkraftquote eine leichte Entspannung erkennbar.

Bei den 16 Einrichtungen bestehen Pachtverträge mit neun Betreibern (sechs privatwirtschaftlichen, zwei gemeinnützigen und einem kommunalen Betreiber) bzw. deren Tochtergesellschaften. Emeis (vormals ORPEA) ist mit einem Anteil von rund 44% an den Mieteinnahmen für die Gesellschaft der größte Betreiber. In Europa gehört emeis zu den Marktführern und ist in Deutschland viertgrößter Betreiber (bezogen auf die Bettenzahl).

Nachhaltigkeitsrisiken

Klimabedingte Extremwetterereignisse nehmen sukzessive zu und haben im Jahr 2024 in Mitteleuropa – unter anderem auch in Österreich und Deutschland – massive Schäden verursacht. Insbesondere Starkregenereignisse können bei Immobilien unterschiedlichste Schadensfälle verursachen. Obwohl in der Vergangenheit schon Maßnahmen getroffen wurden, welche die Risiken reduzieren sollten, waren zwei Immobilien im Portfolio von solchen Ereignissen betroffen. Die Behebungsmaßnahmen bei einem größeren Schadensfall werden ins Jahr 2025 fort dauern.

In dem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Kosten für Versicherungen laufend steigen und einen zusätzlichen Kostenfaktor für Eigentümer und/oder Betreiber darstellen.

Verschuldungsgrad/Liquiditätssteuerung

Fremdfinanzierungen dürfen gemäß den Anlagestatuten bis zu einem Anteil von 50% des Investitionsvolumens getätigt werden. Die Fremdfinanzierungsquote auf Basis der Verkehrswerte liegt bei moderaten rund 33%.

Die freie Liquidität der Gesellschaft wird risikobewusst in auf EURO lautende Wertpapiere europäischer Staaten, Länder, Gemeinden, Internationaler Organisationen oder Banken mit einem Mindestrating von A sowie Fonds der Gutmann KAG, welche großteils in kurzlaufende Anleihen und Geldmarktinstrumente investieren, veranlagt. Kontoguthaben bei Kreditinstituten sind limitiert. Zum Bilanzstichtag war ein Großteil der Liquidität in den Gutmann Reserve T1 Fonds investiert. Der verbleibende Teil wurde als Guthaben bei der Bank Gutmann AG gehalten.

Zinssensitivität und Inflation

Finanzinstrumente wie Devisentermingeschäfte und Zinsswaps werden nicht eingesetzt. Sämtliche Finanzierungen wurden auf eine Laufzeit von 10 Jahren mit einer fixen Zinsbindung langfristig abgeschlossen. Damit haben Zinsanstiege wie z.B. in den Jahren 2022 und 2023 erfreulicherweise in den nächsten Jahren keine negativen Effekte auf die laufende Rendite der Investitionen.

Der für die Veranlagung des Großteils der Liquidität in Verwendung stehende Gutmann Reserve T1 Fonds hat im Jahr 2024 eine positive Rendite von 3,49% erzielt.

Die in den Vorjahren stark angestiegene Inflation wirkt sich auf die Pachtzahlungen der Objekte positiv aus. Bei den Pachtverträgen sind mehrheitlich Indexierungen der Mieten zwischen 60% und 70%, meist bei 10%-iger Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI), vereinbart.

Aussicht für 2025

Die im Jahr 2025 zu erwartenden Zinssenkungen im Euroraum können zu einer weiteren Entspannung am Immobilienmarkt führen. Damit könnte sich auch der Druck auf die Verkehrswerte, welcher auch das Jahr 2024 geprägt hat, im Jahr 2025 reduzieren. Trotz weiterhin herausfordernder Marktbedingung für die Pflegebetreiber scheint sich eine Stabilisierung im Marktumfelds abzuzeichnen. Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes zur wirtschaftlichen Situation der Pächter des Portfolios sowie der operativen Performance der Betriebe des Portfolios wird davon ausgegangen, dass die generellen schwierige Betreibersituation auf die Gesellschaft auch im Jahr 2025 keine negativen Auswirkungen haben dürfte.

Auf aktuellem Zinsniveau gehen wir davon aus, dass die Veranlagung der freien Liquidität eine Wertentwicklung von etwa 2,25% erzielen wird.

Für 2025 wird mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Größenordnung von EUR 8,93 Mio. gerechnet.

Seit dem Bilanzstichtag gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

Wien, am 10. März 2025



4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der GHS Senior Housing Immobilien II AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- ▶ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 10.3.2025

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Julia Newertal, 10.03.2025 12:14
qualifiziert elektronisch signiert

Julia Newertal, MSc (WU) MSc (WU)
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.