

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 19.06.2014 bis zum 31.12.2014	22.07.2015

IMMAC  
Sozialimmobilie  
73. Renditefonds GmbH & Co. KG  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

**Inhalt**

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 19.06. 2014 bis 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 19.06.2014 bis 31.12.2014

Anhang für das Geschäftsjahr vom 19.06.2014 bis 31.12.2014

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. Juni 2014 bis zum 31. Dezember 2014

der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG

**1. Tätigkeitsbericht****a) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten**

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) hat am 04.09.2014 die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die im Berichtsjahr im Rahmen der Bestellung erbrachten Tätigkeiten der Hanseatischen für die Fondsgesellschaft lassen sich dabei in vorbereitende, von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die Hanseatische den Immobilienerwerb der Altenpflegeeinrichtung CURANUM Seniorenresidenz Am Mühlbach in Augsburg (nachstehend Seniorenresidenz genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Ferner wurde von der Hanseatischen vor dem Erwerb der Immobilie eine externe Bewertung für die Verkehrs-/Marktwertermittlung eingeholt. Zudem hat die Hanseatische in 2014 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische in 2014 die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH (nachstehend IMMAC Verwaltung genannt) mit der Auswahl eines geeigneten Verpachtungsobjekts, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

Auf Grundlage eines weiteren Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT. REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Hanseatische den Alternativen Investmentfonds (Fondsgesellschaft) konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals, der Vermittlung des Fremdkapitals sowie der Stellung einer Schließungsgarantie wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH von der Fondsgesellschaft beauftragt. Der Verwahrstellenvertrag wurde mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählen unter anderem

die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächter getroffenen Vereinbarungen sowie die Überwachung und Durchführung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen überwacht werden.

Daneben führt die Hanseatische das laufende Objektmanagement durch und wird regelmäßig das Objekt besichtigen, um ggf. Mängel am Objekt festzustellen und deren Beseitigung zu überwachen.

Die Hanseatische führt ferner für die Fondsgesellschaft und das Objekt 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.

#### **b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft**

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung einer Sozialimmobilie Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Fondsgesellschaft zu gründen, eine Sozialimmobilie (Altenpflegeeinrichtung CURANUM Seniorenresidenz Am Mühlbach in Augsburg) hebel-finanziert zu erwerben und einen langfristigen Pachtvertrag mit einer Pächterin abzuschließen.

#### **c) Wesentliche Risiken**

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilie sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung des Objektes durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung des Objektes und dessen Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen. Um gewährleisten zu können, dass das Objekt zu einem angemessenen Kaufpreis erworben wurde, ist in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) ein externes Gutachten im August 2014 eingeholt worden, wonach der Verkehrswert den Kaufpreis überstieg.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort (z.B. durch Neubauten im Einzugsgebiet oder durch entsprechend neue gesetzliche Anforderungen) wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch ein Pachtvertrag mit dem Betreiber über 20 Jahre bis zum 30.09.2034 nebst Verlängerungsoption für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende 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 konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.09.2024 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2024 wieder relevant.

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

#### **d) Portfoliostruktur**

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals das Investitionsobjekt erworben und auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an den Pächter übergeben.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde zudem vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen und ausgezahlt.

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

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

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft 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 der Pächter seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommt und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine

Einnahmen von dem Pächter generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen (einschließlich der Leistungen für das betreute Wohnen) für den Pächter negativ entwickeln und sein wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

### **g) Anlagegeschäfte**

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden mit Ausnahme des vorgenannten Objekterwerbs nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus diesem einen Objekt.

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. Zu Beginn des Berichtsjahres 2014 stand die Platzierung des Eigenkapitals noch aus. Im Berichtszeitraum wurde dieses Verhältnis mit Vollplatzierung im Dezember 2014 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2015 angestellt. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 5.098 zum Stichtag 31.12.2014.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 02.10.2014 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## **2. Weitere Lageberichtsangaben**

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

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab November 2014 in Deutschland öffentlich angeboten wurde.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine Pflegeheimimmobilie nebst Einheiten für das betreute Wohnen, die von einer überregionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort wird planmäßig mit einer für den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze als auch bei entsprechender Vermietung der Plätze für das betreute Wohnen die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Im Zeitpunkt der Emission des Verkaufsprospektes war das Investitionsobjekt erworben und an den Pächter übergeben. Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Im Berichtsjahr wurde das Eigenkapital des Immobilienfonds vollständig platziert und der Fonds geschlossen.

### **b) Wirtschaftsbericht**

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

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2013 mit einem Wachstum von knapp +5,8% gegenüber 2012 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt.<sup>1</sup>

Parallel zur Anzahl der pflegebedürftigen Menschen, die seit 2001 kontinuierlich anstieg, ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen angewachsen. Innerhalb von 10 Jahren erhöhte sich die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 694.939 in 2003 um +23,6% auf 858.756 in 2013. Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 640.289 um +19,4% auf 764.431 gestiegen. Die Pflegestatistik 2013 weist erstmalig 11.583 Personen ohne Pflegestufe, aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Entsprechend werden faktisch 776.014 Pflegebedürftige in vollstationären Pflegeeinrichtungen betreut.<sup>2</sup>

Die Zahl Pflegebedürftiger wird künftig weiter zunehmen. Dies zeigt eine Modellrechnung des Statistischen Bundesamtes, wonach die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2020 auf 2,95 Mio. und bis 2030 auf 3,37 Mio. ansteigt.<sup>3</sup> Auch das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 3,46 Mio. Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,10 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.

Die positiven Wachstumsaussichten im stationären Pflegemarkt haben neben Chancen auch Herausforderungen zur Folge. Insbesondere für den wachsenden Personalbedarf und die unsichere Finanzierungslage sind Lösungen zu finden: Das Basisszenario des RWI beziffert den Personalbedarf in der stationären Pflege bis 2020 auf 111.000 zusätzliche Beschäftigte.<sup>4</sup> Des Weiteren ist die Finanzierung der Pflegeleistungen langfristig nicht gesichert. Derzeit trägt die soziale Pflegeversicherung ca. 50% der insgesamt anfallenden Kosten für einen vollstationär versorgten Bewohner. Eine vom RWI durchgeführte Projektion der Einnahmen und Ausgaben der sozialen Pflegeversicherung zeigt, dass auf Grundlage der derzeitigen Beitragssätze die bis 2023 zu erwartenden Ausgaben aus den Einnahmen (inklusive gebildeter Kapitalreserven) gedeckt werden.<sup>5</sup>

Am 01.01.2015 ist das Pflegestärkungsgesetz I in Kraft getreten. Hiermit werden die Leistungen der Pflegeversicherung im Umfang von € 2,4 Mrd. erhöht. Ein Großteil der Leistungsbeträge je Pflegestufe wird pauschal um +4,0% erhöht.<sup>6</sup> Dies gilt auch für alle Pflegebedürftigen, die in vollstationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden.<sup>7</sup>

Zum Ende der aktuellen Legislaturperiode soll das Pflegestärkungsgesetz II in Kraft treten (2017). Mit dem in Planung befindlichen Gesetz soll ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt werden. Unter anderem soll eine Abstufung in fünf Pflegegrade erfolgen, die nicht mehr ausschließlich durch körperliche Beeinträchtigungen begründet sind, sondern auch demenzielle oder psychische Beeinträchtigungen berücksichtigen. Mit dem Pflegestärkungsgesetz II soll der Leistungsumfang der Pflegeversicherung um +20,0% gegenüber 2014 erhöht werden. Dies wird finanziert durch eine Erhöhung des Beitrages zur Pflegeversicherung um +0,2 Prozentpunkte.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> [www.gbe-bund.de](http://www.gbe-bund.de); Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. April 2015. Anteil der Ausgaben für ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege an den Gesundheitsausgaben insgesamt abzüglich Art der Einrichtung „Ausland“.

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013: S. 9.

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt. Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 2. Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. S. 29.

<sup>4</sup> RWI „Pflegeheim Rating Report 2013 Ruhiges Fahrwasser erreicht“. S. 73.

<sup>5</sup> RWI „Pflegeheim Rating Report 2013 Ruhiges Fahrwasser erreicht“. S. 76.

<sup>6</sup> Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 2.

<sup>7</sup> Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 3.

<sup>8</sup> Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 1.

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

Das Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr, das vom Erwerb des Investitionsobjekts geprägt war.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 6.450 an Kommanditkapital durch die Kommanditisten eingezahlt und langfristiges Fremdkapital in Höhe von T€ 5.900 aufgenommen.

Die Seniorenresidenz wurde durch den Verkäufer Anfang Oktober 2014 übergeben. Der Kaufpreis betrug T€ 10.400 und wird in dieser Höhe als Vermögenswert bilanziert. Die Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 10.864. Die Barmittel betragen zum Stichtag rund T€ 341. Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 256 gegenüber.

Der Erwerb der Seniorenresidenz und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen und aus dem langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gegeben.

Seit Übergabe des Investitionsobjektes im Oktober 2014 an den Pächter wurden T€ 200 an Einnahmen aus der Investmenttätigkeit generiert. Die Tilgung des Fremdkapitals in Höhe von T€ 30 erfolgte vertragsgemäß, sodass der Darlehensstand zum Stichtag T€ 5.870 betrug.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Vergütungen in Höhe von T€ 1.543 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -1.436.

## **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 folgende Kennzahlen:

### **Eigenkapitalquote:**

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme), ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,2 %.

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

Das Verhältnis der für den Erwerb der Sozialimmobilien aufgenommen Kredite in den Objektbesitzgesellschaften zum Wert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der genannten Kredite in den Objektbesitzgesellschaften beträgt zum Stichtag 52,27 Prozent und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 60,00 Prozent.

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

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 113. Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und der 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 Erwartungen.

#### **c) Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

#### **d) Weitere Angaben**

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 04.09.2014 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 einmaligen Initialkosten der Fondsgesellschaft, die an die Hanseatische zu entrichten waren, belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt € 605.000 inklusive Umsatzsteuer, wovon die Hanseatische € 540.000 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet hat.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 7,65 Prozent der Pachteinahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2014 (01.10.2014 - 31.12.2014) betrug die Gebühr € 15.250,00 inklusive Umsatzsteuer, was 0,30 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2014 entspricht.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2015 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

#### **e) Angaben zu Vergütungen**

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte 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.

### **3. Zusätzliche Informationspflichten gem. § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2014**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0% zum Stichtag 31.12.2014.

Bei den vorgenannten besonderen Regelungen müsste es sich gem. der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 um eine Regelung handeln, die sich unmittelbar aus der Illiquidität der Vermögenswerte eines Investmentvermögens ergibt, sich auf die speziellen Rückgaberechte der Anleger bei einer bestimmten Art von Investmentanteilen auswirken und die maßgeschneidert oder von der Regelung der allgemeinen Rückgaberechte der Anleger abgetrennt ist.

Derartige besondere Regelungen bestehen bei der Fondsgesellschaft nicht, zumal allgemeine Rückgaberechte bei der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen sind.

Das Liquiditätsmanagementsystem der Hanseatischen erfasst und überwacht für das Investmentvermögen die Liquiditätsrisiken. Ferner hat sie darauf zu achten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 02.10.2014 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr die Immobilie „CURANUM Seniorenresidenz Am Mühlbach“ erworben und einen langfristigen Pachtvertrag geschlossen. Aus der Verpachtung sollen Überschüsse realisiert werden.

Durch die Verpachtung der Immobilie unterliegt die Fondsgesellschaft Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts- sowie operationellen Risiken im Sinne von § 5 Abs. 3 KAVerOV. Das Risikomanagementsystem der Hanseatischen hat den Lebenszyklus der Fondsgesellschaft in fünf Phasen eingeteilt, in denen die genannten Risiken in unterschiedlicher Ausprägung auftreten können: Due Diligence, Erwerb und Finanzierung, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung sowie Liquidation/Veräußerung. Die Hanseatische hat die Subrisiken jeder Phase identifiziert. In Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Fondsgesellschaft überwacht sie die vordefinierten Risikolimits der Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

Zum Stichtag befand sich die Fondsgesellschaft in der Bewirtschaftungs-Phase. Dementsprechend hat die Hanseatische laufend die Pachteingänge der Fondsgesellschaft überwacht. Um frühzeitig etwaige risikobehaftete Entwicklungen beim Pächter erkennen zu können, wertet die Hanseatische unter anderem zusätzlich regelmäßig die Auslastungssituation aus.

Größere, ungeplante Aufwendungen werden dem Risikomanagement intern gemeldet, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen (z.B. Ausschüttungsreduzierungen zur Ansammlung zusätzlicher Liquidität) durchführen zu können. Die Nutzung regelmäßiger eigener Objektbesichtigungsberichte und die Überwachung etwaiger gesetzlicher neuer Anforderungen für den Betrieb oder den Objektstandort ermöglichen es der Hanseatischen, potenziell wertmindernde Faktoren zeitnah zu erkennen.

Im Berichtsjahr 2014 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen.

Der maximale Umfang von Krediten, die die Fondsgesellschaft einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände. Aufgrund des Platzierens der Anteile während des Berichtszeitraumes wurde diese Quote vor dem Stichtag überschritten, jedoch gilt die vorgenannte Begrenzung während der ersten 18 Monate nach Platzierungsbeginn, und somit während des Berichtszeitraumes, nicht. Zum Stichtag 31.12.2014 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft 52,27 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände.

Die Wiederverwendung von etwaigen Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt werden, sind weiterhin nicht vorgesehen. Entsprechend gab es im Berichtszeitraum auch keine Änderungen etwaiger Rechte hierzu.

Die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft zum Stichtag 31.12.2014 beträgt 2,28 (Bilanzsumme im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

**Hamburg, den 01. Juni 2015**

**IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**  
**- Komplementärin -**

**gez. Harald Niedergesäß**

**gez. Peter Stein**

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**- geschäftsführende Kommanditistin -**

**gez. Harald Niedergesäß**

Bilanz zum 31. Dezember 2014

**A. AKTIVA**

31.12.2014

19.06.2014

	EUR	EUR
<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		
1. Sachanlagen	10.400.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	464.274,95	0,00
3. BETEILIGUNGEN	25.000,00	0,00
4. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE		
Täglich verfügbare Bankguthaben	340.902,07	0,00
5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
	50,00	0,00
	11.230.227,02	0,00
<b>B. PASSIVA</b>		
1. RÜCKSTELLUNGEN	6.200,00	0,00
2. Kredite		
von Kreditinstituten	5.870.437,76	0,00
3. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	19.051,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	236.476,79	0,00
a) gegenüber Gesellschaftern	2.276,79	0,00
b) Andere	234.200,00	0,00
5. AUSGLEICHSPOSTEN FÜR AKTIVIERTE EIGENE ANTEILE	25.000,00	0,00
6. EIGENKAPITAL	5.073.061,47	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.084.965,96	0,00
- davon ausstehende Einlagen EUR 398.000,00 (Vj.: EUR 398.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-11.904,49	0,00
	11.230.227,02	0,00

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 19. Juni 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	200.100,00	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	40,00	
Summe der Erträge		200.140,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-55.089,87	
b) Verwaltungsvergütung	-620.249,99	
c) Verwahrstellenvergütung	-2.750,00	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.612,98	
e) Sonstige Aufwendungen	-936.121,20	
Summe der Aufwendungen		-1.623.824,04
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.423.684,04
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.423.684,04
5. Zeitwertänderung		
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten		-11.904,49
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-11.904,49
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.435.588,53
7. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		-25.000,00
8. Belastung des laufenden Kontos V		1.448.684,04
9. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		11.904,49
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00

## Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. Juni bis zum 31. Dezember 2014

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. 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. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der IMMAC Sozialimmobilie 73. 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 § 274 a, 288 Abs. 1 i. V. m. 267 Abs. 1, 3, 264 a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 19. Juni 2014 errichtet und ist unter der Nummer HRA 117870 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

#### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Sachanlagen des Investmentanlagevermögens wurden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB ist für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anzusetzen.

Die Anschaffungsnebenkosten wurden nach § 271 Abs. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

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 Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, investiert und dieses langfristig an einen Pflegeheimbetreiber verpachtet.

Insgesamt ergibt sich für den AIF unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	T€
Verkehrswert Grundvermögen	10.400
Anschaffungsnebenkosten	464
Beteiligung an Komplementärin	25
Barmittel	341
Sonstige Vermögensgegenstände	0
Wert der Vermögensgegenstände	11.230
langfristige Kredite	-5.870
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-287
Nettoinventarwert	5.073

Gemäß §263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die Kredite geschlossener inländischer Publikums-AIF 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei einem Netto-Vermögen von insgesamt 11.230 T€ ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 52,27 %.

#### Erläuterungen zur Bilanz



## Sachanlagen

### Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der notariellen Urkunde vom 04. September 2014 wurden die Altenpflegeeinrichtung „CURANUM Seniorenresidenz „Am Mühlbach“ zum Kaufpreis von 10.400 T€ erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte sind am 30.09.2014 an die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

Gemäß des über 20 Jahre laufenden Pachtvertrags wurde die Seniorenresidenz, fristgerecht Anfang Oktober an die Pächterin übergeben.

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

a) Grundstücksgröße	2.193 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Altenpflegeeinrichtung Am Webereck 6, 86157 Augsburg
c) Baujahr	1999
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	9/2014
d) Gebäudenutzfläche	6.265 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote	0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0%
g) Fremdfinanzierungsquote	56,45%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	19,5 Jahre
i) Verkehrswert (entspricht dem Kaufpreis)	10.400.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten	476.179,44 €

Aufgliederung	in Bezug auf den	
	Kaufpreis	Betrag
	%	in €
Grunderwerbsteuer	3,70%	385.000,00
Notargebühren	0,61%	63.313,89
Sonstige Kosten	0,27%	27.865,55
Summe ANK	4,58%	476.179,44
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,11%	-11.904,49
Buchwert	4,46%	464.274,95
Kaufpreis	100,00%	10.400.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

### Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 99%ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt 25 T€.

### Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2014		
	Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€
Kredite	120	512	5.238
aus Lieferung und Leistung	19	0	0
sonstige	136	100	0

Die Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von 2 T€ die Komplementärin und in Höhe von 1 T€ die geschäftsführende Kommanditistin.

**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.

**Fondsvermögen**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag 5.073 T€  
 Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt 6.450 T€. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt 20 T€. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme wurden maximal 322 Anteile ausgegeben.

Der maximal durchschnittliche Nettoinventarwert je Anteil beträgt 15.755 €.

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

**Verwendungsrechnung**

	31.12.2014
	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.423.684,04
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	-25.000,00
3. Belastung des laufenden Kontos V	1.448.684,04
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00
	31.12.2014
	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	
1. Zwischenentnahmen	-77.675,00
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	6.611.325,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.448.684,04
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.904,49
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	5.073.061,47

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe
	€	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	€	
Haftkapitalkonto I	0	398.000,00	645.000,00	1.043.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0	-398.000,00	0	-398.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0	0	5.805.000,00	5.805.000,00	
Entnahmekonto III	0	42.624,81	-28.675,00	13.949,81	
Agiokonto IV	0	0	161.325,00	161.325,00	
laufendes Konto V	0	0	-1.540.308,85	-1.540.308,85	
Kapitalanteile	0	42.624,81	5.042.341,15	5.084.965,96	
Rücklage Zeitwertveränderung				-11.904,49	
Eigenkapital				5.073.061,47	

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinahmen aus der Immobilie.

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des

## Publikumsvermögens:

	Betrag in €	prozentual zum Nettoinventarwert
Durchschnittliche Nettoinventarwert	5.073.061,47	100,00%
Gesamtkosten	1.623.824,04	32,01%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	15.249,99	0,30%
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	605.000,00	11,93%
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	620.249,99	12,23%
- Vergütungen für die Verwahrstelle	2.750,00	0,05%
- Vergütungen an Dritte	129.000,00	2,54%
- Vergütungen für die Vermittlung von Anteilen	548.325,00	10,81%
- Vergütungen für Fremdfinanzierung	118.000,00	2,33%
- Gebühren für BAFIN	1.613,00	0,03%
- Gebühren für Sicherheiten	28.819,06	0,57%
- Bankgebühren	109.300,00	2,15%
sonstige einmalige Vergütungen	937.807,06	18,49%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	17.834,61	0,35%
- langfristige Fremdfinanzierung	37.255,26	0,73%
Finanzierungskosten	55.089,87	1,09%
sonstige Kosten	10.677,12	0,21%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

## 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 IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 T€. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Hamburg und Herr Peter Stein, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils 625 € erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

**Hamburg, den 01. Juni 2015**

**IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
- Komplementärin -**

**Die Geschäftsführung**

**gez. Harald Niedergesäß**

**gez. Peter Stein**

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH  
- geschäftsführende Kommanditistin -**

**gez. Harald Niedergesäß**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. Juni 2014 bis 31. Dezember 2014 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 der 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 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB in Verbindung mit § 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.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. Juni 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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.

**Hamburg, den 8. Juni 2015**

**TPW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

**gez. Martina Hedwig, Wirtschaftsprüferin**

**gez. Aykut Bußian, 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 1. Juni 2015**

**IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
- Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***Harald Niedergesäß***

***Peter Stein***

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH  
- geschäftsführende Kommanditistin -**

***Harald Niedergesäß***

---