

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	28.07.2015

IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresbericht
zum Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2014

Jahresbericht 2014 der IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. 2014 bis 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) hat am 28.05.2014 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 Altenpflegeeinrichtungen Seniorenzentrum „Marienhof in Ascheberg, Altenpflegeeinrichtung „Am Alten Domhof“ in Gütersloh und das Artemed Pflegestift „An der Rodau“ in Rädermark (nachstehend Seniorenresidenzen genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Ferner wurden von der Hanseatischen vor dem Erwerb der Immobilien externe Bewertungen für die Verkehrs-/Marktwertmittlung eingeholt. Zudem hat die Hanseatische in 2014 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft und der Objektbesitzgesellschaften eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Vorfeld die IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH (nachstehend IMMAC Verwaltung genannt) mit der Auswahl geeigneter Verpachtungsobjekte, 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 (die Fondsgesellschaft)

konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals 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 und ihrer Objektbesitzgesellschaften. Hierzu zählen unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Einhaltung der zwischen den Objektbesitzgesellschaften und den Pächtern getroffenen Vereinbarungen sowie die Überwachung und Durchführung der jeweiligen Kapitaldienste 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 besichtigt regelmäßig die Objekte, um ggf. Mängel am Objekt festzustellen und deren Beseitigung zu überwachen.

Die Hanseatische führt ferner für die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften 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 unmittelbaren oder mittelbaren langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung von Sozialimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Fondsgesellschaft zu gründen, die Sozialimmobilien „Seniorenzentrum Marienhof“ in Ascheburg, „Altenpflegeeinrichtung Am Alten Domhof“ in Gütersloh und das „Artemed Pflegestift an der Rodau“ in Rödermark über Objektbesitzgesellschaften hebel-finanziert zu erwerben und langfristige Pachtverträge mit den Pächtern abzuschließen.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilien sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung der Objekte durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung der Objekte sicherzustellen und deren Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen. Auch um gewährleisten zu können, dass die Objekte zu angemessenen Kaufpreisen erworben wurden, sind in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) externe Gutachten im November und Dezember 2013 eingeholt worden, wobei Verkehrswerte und Kaufpreise jeweils in einem ausgeglichenen Verhältnis waren.

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

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Pachtverträge der Objektbesitzgesellschaften mit den Betreibern über 20 Jahre (Ascheberg: 25 Jahre) mindestens bis zum Jahr 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 verliefen die Pachtverhältnisse störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaften konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihren Objektbesitzgesellschaften höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, haben die Objektbesitzgesellschaften im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit jeweiligem Auslauf der Vereinbarung zwischen dem 31.12.2023 und 30.06.2024 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2023 wieder relevant.

Bei der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbare Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt ist. Die Objektbesitzgesellschaften generierten im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geplanter Höhe und waren 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

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals die Investitionsobjekte erworben und auf Basis von langfristigen, indexierten Pachtverträgen an die Pächter übergeben.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurden zudem vor Fondsemission langfristige Darlehensverträge mit 10-jährigen Zinsbindungen abgeschlossen und ausgezahlt.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien 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 die Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Pachtverträgen nicht nachkommen und die Objektbesitzgesellschaften nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von dem Pächter generieren können.

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

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden mit Ausnahme der vorgenannten Vollendung der Objekterwerbe nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den drei Objekten.

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 November 2014 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des nächsten Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2015 angestellt. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 14.411 zum Stichtag 31.12.2014.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 01.07.2014 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in drei Sozialimmobilien als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab August 2014 in Deutschland öffentlich angeboten wurde.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um Pflegeheimimmobilien, die von regionalen und überregionalen Betreibergesellschaften langfristig gepachtet und betrieben werden. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für die Standorte wird planmäßig mit einer für die 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 (Rödermark: zudem auch bei entsprechender Vermietung der Plätze für das betreute Wohnen) die Mittel für die Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Im Zeitpunkt der Emission des Verkaufsprospektes waren die Investitionsobjekte erworben und an die Pächter übergeben. Zur anteiligen Finanzierung des jeweiligen Erwerbs des Investitionsobjektes wurden vor Fondsemission langfristige Darlehensverträge mit 10-jährigen Zinsbindungen abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaften, der Anleger und der Investitionsobjekte 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 Prozent gegenüber 2012 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt.¹

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 Prozent auf 858.756 in 2013. Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 640.289 um +19,4 Prozent 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.²

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.³ 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.⁴ Des Weiteren ist die Finanzierung der Pflegeleistungen langfristig nicht gesichert. Derzeit trägt die soziale Pflegeversicherung ca. 50 Prozent 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.⁵

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 Prozent erhöht.⁶ Dies gilt auch für alle Pflegebedürftigen, die in vollstationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden.⁷

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 Prozent gegenüber 2014 erhöht werden. Dies wird finanziert durch eine Erhöhung des Beitrages zur Pflegeversicherung um +0,2 Prozentpunkte.⁸

¹ www.gbe-bund.de; Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. E. April 2015. Anteil der Ausgaben für ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege an den Gesundheitsausgaben insgesamt abzüglich Art der Einrichtung „Ausland“.

² Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013: S. 9.

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

⁴ RWI „Pflegeheim Rating Report 2013 — Ruhiges Fahrwasser erreicht“. S. 73.

⁵ RWI „Pflegeheim Rating Report 2013 — Ruhiges Fahrwasser erreicht“. S. 76.

⁶ Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 2.

⁷ Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S.3.

⁸ Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 1.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war vom Erwerb der Investitionsobjekte geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 17.340 an Kommanditkapital durch die Kommanditisten eingezahlt und davon T€ 14.463 in die drei Objektbesitzgesellschaften eingelegt. Zusammen mit dem langfristigen Fremdkapital in Höhe von T€ 16.800 wurden in den Objektbesitzgesellschaften damit die Sozialimmobilien erworben.

Die Seniorenresidenzen wurden sämtlich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres übergeben. Die Kaufpreise von kumuliert T€ 27.090 wurden in den Objektbesitzgesellschaften in dieser Höhe als Vermögenswerte aktiviert.

Den Objektbesitzgesellschaften wurden für Ausschüttungszwecke T€ 437 aus deren laufendem Überschuss der Einnahmen über deren Ausgaben entnommen. Die Beteiligungswerte blieben aufgrund deren Neubewertung durch Zuschreibungen i. H. v. T€ 283 nahezu auf dem Niveau der ursprünglichen Einlage.

Die Beteiligungswerte der Objektbesitzgesellschaften in der Fondsgesellschaft resultieren im Wesentlichen aus den Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten abzüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betragen zum Stichtag T€ 14.397 inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an der Komplementärgesellschaft. Die Barmittel betragen zum Stichtag rund T€ 50. Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen in Höhe von T€ 18 gegenüber.

Der Erwerb der Seniorenresidenzen und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen und aus den langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und seiner Objektbesitzgesellschaften waren im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gegeben.

Seit Übergabe der Investitionsobjekte im ersten Halbjahr 2014 an die Pächter wurden in den drei Objektbesitzgesellschaften T€1.813 Einnahmen an umsatzfreien Erlösen generiert. Die Tilgung des Fremdkapitals in Höhe von T€ 246 erfolgte vertragsgemäß, sodass der Darlehensstand der drei Objektbesitzgesellschaften zum Stichtag T€ 16.554 betrug.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Vergütungen in Höhe von T€ 3.357 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -2.714.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 folgende Kennzahlen:

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 53,3 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 der Objektbesitzgesellschaften betrug im Geschäftsjahr T€ 805. 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 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 28.05.2014 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 schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die einmaligen Initialkosten der Fondsgesellschaft, die an die Hanseatische zu entrichten waren, belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt € 1.435.000 inklusive Umsatzsteuer, wovon die Hanseatische € 1.312.000 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet hat.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 6,10 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2014 (01.01.2014 - 31.12.2014) betrug die Gebühr € 33.083,31 inklusive Umsatzsteuer, was 0,23 Prozent 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

Die 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 Prozent zum Stichtag 31. Dezember 2014.

Bei den vorgenannten besonderen Regelungen müsste es sich gem. 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 Anlagen der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften mit ihren Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 01.07.2014 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr über die Objektbesitzgesellschaften die Immobilien „Seniorenzentrum Marienhof“ in Ascheburg, „Altenpflegeeinrichtung Am Alten Domhof“ in Gütersloh und das „Artemed Pflegestift an der Rodau“ in Rödermark erworben und langfristige Pachtverträge geschlossen. Aus den Verpachtungen sollen Überschüsse realisiert werden.

Durch die Verpachtungen der Immobilien in den Objektbesitzgesellschaften unterliegt die Fondsgesellschaft mittelbar 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 und seiner Objektbesitzgesellschaften überwacht sie die vordefinierten Risikolimits der Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein. Zum Stichtag befanden sich die Fondsgesellschaft und sämtliche Objektbesitzgesellschaften in der Bewirtschaftungs-Phase.

Die Hanseatische hat laufend die Pachteingänge der Objektbesitzgesellschaften 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 am Objekt.

Der maximale Umfang von Krediten, den die Fondsgesellschaft einschließlich ihrer Objektbesitzgesellschaften einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der in den Objektbesitzgesellschaften befindlichen Kredite. Aufgrund des Platziens 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 einschließlich ihrer Objektbesitzgesellschaften 53,3 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich der in den Objektbesitzgesellschaften befindlichen Kredite.

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 und ihren Objektbesitzgesellschaften zum Stichtag 31.12.2014 beträgt 2,1 (Bilanzsumme zuzüglich Kreditfinanzierungen in den Objektbesitzgesellschaften im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

Hamburg, den 9. Juni 2015

**IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin**

gez. Harald Niedergesäß**JN Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin****gez. Harald Niedergesäß****IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin****gez. Peter Stein**

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
1. BETEILIGUNGEN	14.403.680,50	54.700,00
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	50.259,39	0,00
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	50.259,39	
3. NICHT DURCH VERMÖGENSEINLAGEN GEDECKTER VERLUSTANTEIL DER KOMMANDITISTEN	0,00	26.721,19
	14.453.939,89	81.421,19

PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
1. RÜCKSTELLUNGEN	15.370,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.899,00	56.421,19
a) gegenüber Gesellschaftern	2.899,00	
3. AUSGLEICHSPOSTEN FÜR AKTIVIERTE EIGENE ANTEILE	25.000,00	25.000,00
4. EIGENKAPITAL	14.410.670,89	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	14.693.621,97	0,00
- davon ausstehende Einlagen EUR 956.000,00 (Vj.: EUR 903.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-282.951,08	0,00
	14.453.939,89	81.421,19

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	437.062,42	
Summe der Erträge	437.062,42	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.444.583,31	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-9.625,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.281,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-1.956.899,21	-1.721,19
Summe der Aufwendungen	-3.434.388,52	-1.721,19
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.997.326,10	-1.721,19
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.997.326,10	-1.721,19
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	282.951,08	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	282.951,08	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.714.375,02	-1.721,19

	2014	2013
	EUR	EUR
7. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	0,00	-25.000,00
8. Belastung des laufenden Kontos V	2.997.326,10	26.721,19
9. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-282.951,08	0,00
10. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 71. 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 Sozialimmobilien 71. 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.

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i. V. m. mit § 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 Beteiligungen werden mit dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert der Immobilien-Gesellschaften wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das vereinfachte Ertragswertverfahren im Sinne der ImmoWertV 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 Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über drei Objektgesellschaften in drei Sozialimmobilien der stationären Altenpflege investiert.

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

	AIF	Objekt Rödermark	Objekt Gütersloh	Objekt Ascheberg	gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Verkehrswert der Immobilien	0	9.020	10.000	8.630	27.650
Anschaffungsnebenkosten	0	470	508	444	1.422
Inventarzuschüsse	0	707	0	270	977
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	25	100
Barmittel	50	86	720	80	936

	AIF	Objekt Rödermark	Objekt Gütersloh	Objekt Ascheberg	gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Wert der Vermögensgegenstände	75	10.308	11.253	9.449	31.085
Kredite	0	-5.436	-6.037	-5.081	-16.554
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-43	-26	-26	-26	-121
Nettoinventarwert	32	4.846	5.190	4.342	14.410

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 60 Prozent der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen. Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft längstens jedoch für einen Zeitraum von 18. Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Bei Verkehrswerten von insgesamt 31.085 T€ auf Grundlage der Vermögensaufstellung ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 53,25 Prozent (16.554 T€/31.085 T€).

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB) T€
IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100%	16.12.2013	25 T€
Objekt Rödermark Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	11.11.2013	4.846 T€
Objekt Gütersloh Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	7.9.2011	5.190 T€
Objekt Ascheberg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	7.9.2011	4.342 T€

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

Erläuterungen zur Beteiligung an der Objekt Rödermark Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Rödermark Besitz GmbH & Co. KG: 4.846 T€.

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

a) Grundstücksgröße	4.635 m ²
b) Art und Lage	Alten- und Pflegeeinrichtung Ober-Rodener- Straße 7-9, 63322 Rödermark
Baujahr	2014
c) Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	Jun 14
d) Gebäudenutzfläche	4.744 m ²
e) Leerstandsquote	0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0%
g) Fremdfinanzierungsquote	60,3%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	19,5 Jahre
i) Verkehrswert	9.020.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten	499.294,88 €
	%
	in Bezug auf den
Aufgliederung	Kaufpreis
Grunderwerbsteuer	5,00%
Notargebühren	0,50%
	Betrag in €

Sonstige Kosten	0,25%	21.768,00
Summe ANK	5,75%	499.294,88
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,34%	-29.125,53
Buchwert	5,41%	470.169,35
Kaufpreis	100,00%	8.690.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Erläuterungen zur Beteiligung an der Gütersloh Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Gütersloh Besitz GmbH & Co. KG: 5.190 T€.

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

a) Grundstücksgröße		6.685 m ²
b) Art und Lage		Alten- und Pflegeeinrichtung Neuenkirchener Straße 37-41, 33332 Gütersloh
c) Baujahr		1996
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		2/2014
d) Gebäudenutzfläche		7.744 m ²
e) Leerstandsquote		0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0%
g) Fremdfinanzierungsquote		60,4%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,1 Jahre
i) Verkehrswert		10.000.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten		559.370,58 €

	%	Betrag n €
Aufgliederung	in Bezug auf den Kaufpreis	
Grunderwerbsteuer	5,00%	495.000,00
Notargebühren	0,49%	48.045,58
Sonstige Kosten	0,17%	16.325,00
Summe ANK	5,65%	559.370,58
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,52%	-51.275,64
Buchwert	5,13%	508.094,94
Kaufpreis	100,00%	9.900.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Erläuterungen zur Beteiligung an der Ascheberg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Ascheberg Besitz GmbH & Co. KG: 4.342 T€.

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

a) Grundstücksgröße		8.604 m ²
b) Art und Lage		Alten- und Pflegeeinrichtung Am Marienhof 19, 24326 Ascheberg
Baujahr c)		2004
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		Jan 14
d) Gebäudenutzfläche		6.637 m ²
e) Leerstandsquote		0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0%
g) Fremdfinanzierungsquote		58,9%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19 Jahre
i) Verkehrswert		8.630.000,00 €

j) Anschaffungsnebenkosten		793.189,78 €
	%	
	in Bezug auf den	Betrag
	Kaufpreis	in €
Aufgliederung		
Inventarzuschuss	3,53%	300.000,00
Grunderwerbsteuer	5,00%	425.000,00
Notargebühren	0,56%	47.682,28
Sonstige Kosten	0,19%	20.507,50
Summe ANK	9,28%	793.189,78
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,93%	-78.908,02
Buchwert	8,35%	714.281,76
Kaufpreis	100,00%	8.500.000,00

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von 1 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.

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: 14.410 T€.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt 17.340 T€. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt 10 T€. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme wurden maximal 1.734 Anteile ausgegeben.

Der maximal durchschnittliche Nettoinventarwert je Anteil beträgt 8.307 €.

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

Verwendungsrechnung	2014
	T€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.997.326,10
2. Belastung des laufenden Kontos V	2.997.326,10
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00
	2014
	T€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	
Wert des Eigenkapitals der Komplementärin I. am Beginn des Geschäftsjahres	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0
Wert des Eigenkapitals der Komplementärin III. am Ende des Geschäftsjahres	0
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten	
1. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-26.721,19
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	
1. Entnahmen Vorjahr	0
2. Zwischenentnahmen	-730.442,90
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	17.882.210,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-2.997.326,10
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	282.951,08
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	14.410.670,89

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

Komplementärin

Kommanditisten

		Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	956.000,00	1.734.000,00	2.690.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-956.000,00	0,00	-956.000,00
Kapital rücklagekonto II	0,00	0,00	15.606.000,00	15.606.000,00
Entnahmekonto I II	0,00	345.531,81	-233.859,49	111.672,32
Agiokonto IV	0,00	0,00	542.210,00	542.210,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-3.866.162,51	-3.866.162,51
Kapitalanteile	0,00	345.531,81	13.782.188,00	14.127.719,81
Rücklage für Zeitwertänderung				282.951,08
Eigenkapital				14.410.670,89

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 Objektgesellschaften. Daneben sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Zeitwertänderung

Die nicht realisierten Erträge aus Zeitwertveränderungen betreffen die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert abzüglich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten aus den Objektgesellschaften.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	prozentual zum Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	14.410.670,89	100,00%
Gesamtkosten	3.434.388,52	23,83%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	29.583,31	0,21%
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	1.415.000,00	9,82%
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	1.444.583,31	10,02%
- BaFin Gebühren	3.031,00	0,02%
- Vergütungen an die Verwahrstelle	9.625,00	0,07%
- Vergütungen an Dritte	346.800,00	2,41%
- Vergütungen für die Vermittlung von Anteilen	1.582.500,00	10,98%
sonstige einmalige Vergütungen	1.941.956,00	13,48%
sonstige Kosten	47.849,21	0,33%

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 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem Stammkapital in Höhe von 25 T€. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Hamburg und Peter Stein, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 71. 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.

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

Hamburg, den 9. Juni 2015

**IMMAC 71. 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 Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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 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 16. 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 9. Juni 2015

**IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin**

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin**

gez. Harald Niedergesäß
