

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	02.08.2016

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

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächter getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, der von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurde. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben vollzog die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war die regelmäßige Objektbesichtigung, um gegebenenfalls Mängel am Objekt festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen beziehungsweise zu überwachen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und das Objekt ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

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

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH.

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 Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die Überwachung der Einhaltung der Instandhaltungsverpflichtungen des Pächters aus einer Modernisierungsvereinbarung.

c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit dem Betreiber 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 für den Erwerb der Immobilie langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.09.2024 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2024 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate (2015: ca. 2 %) begegnet.

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, um damit eine dauerhafte Liquidität sicher zu stellen. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Pachteinahmen in geplanter Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung. Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

d) Portfoliostruktur

Das Investitionsobjekt befindet sich im Eigentum der Fondsgesellschaft und wird auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an den Pächter verpachtet.

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

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft und der Immobilie 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 nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraumes aus dem Investitionsobjekt, der Altenpflegeeinrichtung „Curanum Seniorenresidenz Am Mühlbach“ in Augsburg.

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. Dieses wurde mit Vollplatzierung im Dezember 2014 erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit im Berichtsjahr angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 5.085 zum Stichtag (Vorjahr: T€ 5.073), was einer Zunahme von T€ 12 entspricht.

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 in 2014 öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital in dem Jahr vollständig platziert wurde.

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.

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 für Pflegeplätze, 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.

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. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2015 hervor.[1] Die Pflegestatistik wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder seit Dezember 1999 zweijährlich durchgeführt und gilt als Kernstatistik des deutschen Pflegemarktes. Ziel der Statistik ist laut Statistischem Bundesamt, dass Daten zum Angebot von und der Nachfrage nach pflegerischer Versorgung gewonnen werden sollen. Die aktuellste „Pflegestatistik 2013“ wurde 2015 veröffentlicht und bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2013. Die nächste Pflegestatistik wird voraussichtlich Ende 2016 / Anfang 2017 veröffentlicht und bezieht sich dann entsprechend auf Daten aus dem Jahr 2015.

Mit der im Januar 2015 veröffentlichten „Pflegestatistik 2013“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2013 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2011 um +5,0 % auf 2,63 Mio. gestiegen. Damit setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch in 2013 weiter fort. 47 % der 2,63 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2013 von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder einer Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 53 % der Pflegebedürftigen wurden 2013 professionell versorgt. Die vollstationäre Versorgung nahmen 29 % der Pflegebedürftigen in Anspruch, wonach diese Versorgungsform im Vergleich zur ambulanten Versorgung (24 %) stärker nachgefragt wurde.

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege in 2013 lag bei 764.431 Personen[2] und ist damit erneut gestiegen (+2,9 % im Vergleich zu 2011). 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.[3] 2013 hatten 38 % der 764.431 Pflegebedürftigen Pflegestufe I. 40 % aller vollstationär versorgten Personen besaßen die Pflegestufe II. Weitere 21 % der Pflegebedürftigen wurden vom MDK in die Pflegestufe III eingestuft.[4] In Deutschland haben 2013 rund 39 % aller Pflegebedürftigen in Einrichtungen (vollstationär, Kurzzeitpflege und teilstationär) eine finanzielle Unterstützung vom Sozialamt erhalten (Hilfe zur Pflege). Regional ist der Anteil der Sozialhilfeempfänger sehr unterschiedlich, er liegt zwischen 21,9 % in Sachsen und 59,2 % in Hamburg.[5]

Die 764.431 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 858.756 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. Kurzzeitpflegeplätze) in 2013 zu 89,0 % aus.[6] Dies entspricht einer um 0,7 Prozentpunkte höheren Auslastung als im Jahr 2011. Parallel zum kontinuierlichen Anstieg der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen innerhalb der letzten zehn Jahre (+19,4 %), ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen (+23,6 %).

In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2020 ca. 2,95 Mio. und bis 2030 rund 3,37 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.[7] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 3,51 Mio. Menschen steigt.[8] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,11 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[9]

Seit dem 01.01.2015 gilt das Pflegestärkungsgesetz I. 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.[10] Dies gilt auch für alle Pflegebedürftigen, die in vollstationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden. Das Pflegestärkungsgesetz II ist am 01.01.2016 in Kraft getreten. Das damit zusammenhängende Neue Begutachtungsassessment (NBA) sowie die Umstellung der Leistungsbeiträge der Pflegeversicherung werden hingegen erst zum 01.01.2017 wirksam.[11] Mit dem Gesetz wurde ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt: Durch das NBA wird zukünftig zwischen fünf unterschiedlichen Pflegegraden (statt bisher drei Stufen) unterschieden.[12] Zentraler Maßstab des neuen Begutachtungsinstrumentes ist der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen.

Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wird der Leistungsumfang der Pflegeversicherung um insgesamt +20,0 % gegenüber 2014 erhöht werden. Dies wird finanziert durch eine Erhöhung des Beitrages zur Pflegeversicherung um weitere +0,2 Prozentpunkte auf 2,55 % (Kinderlose 2,8 %).[13] Dadurch stehen dann insgesamt ab 2017 etwa € 5,0 Milliarden mehr pro Jahr für Pflegeleistungen zur Verfügung.[14] Mit dem Pflegestärkungsgesetz II müssen auch die bestehenden Vereinbarungen zu den Vergütungen im stationären Bereich an die neue Systematik angepasst und auf den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff hin ausgerichtet werden.[15]

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 oben beschriebene Basisszenario des RWI beziffert den Personalbedarf in der stationären Pflege bis 2020 auf 82.000 zusätzliche Beschäftigte.[16] Des Weiteren ist die Finanzierung der Pflegeleistungen langfristig nicht ausreichend 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 im Basisszenario die Beitragssätze die bis 2021 zu erwartenden Ausgaben aus den Einnahmen (inklusive gebildeter Kapitalreserven) gedeckt werden. Ab 2022 übertreffen die Ausgaben die Einnahmen, sodass ein Defizit entsteht und die Kapitalreserve schrittweise abgebaut wird.[17]

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage. Der Kapitalbedarf der stationären Pflege in den kommenden Jahren kann kaum von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt. Letztlich ist festzuhalten, dass die prognostizierten Entwicklungen regional sehr unterschiedlich ausfallen und eine intensive Analyse der vielfältigen Parameter einer Investitionsentscheidung notwendig ist. Hierzu zählen die Lage und Ausstattung des Objektes, die Versorgungssituation am jeweiligen

Standort, die Pflegequalität sowie die Wirtschaftlichkeit des Betreibers.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das erste volle Geschäftsjahr nach Erwerb des Investitionsobjekts.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 6.450 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 5.900.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 10.300 (Vorjahr: T€ 10.400 auf Basis Ansatz der Anschaffungskosten). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 48 auf T€ 417 abgeschrieben.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 278 (Vorjahr: T€ 341). T€ 149 davon betreffen eine Instandhaltungsrücklage (Vorjahr: T€ 100), die als Sicherheit für Instandhaltungen zur Verfügung stehen. Im Berichtsjahr erhielt die Fondsgesellschaft T€ 399 als Rücklage von der Pächterin und zahlte T€ 350 im Dezember 2015 aufgrund von der Pächterin geleisteter Modernisierungsmaßnahmen vertragsgemäß an diese zurück.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 120 auf T€ 5.750 (Vorjahr: T€ 5.870).

Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht in Höhe von T€ 800 geleistet. Es bestehen keine Rückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 548. Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 400.

Die Fondsgesellschaft zahlte im Berichtsjahr prospektgemäß 6 % auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2015 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 46,2 %.

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Das Verhältnis des für den Erwerb der Sozialimmobilie aufgenommenen Kredites zum Wert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zuzüglich des genannten Kredites beträgt zum Stichtag 52,18 % und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 60,00 %.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 548. 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 Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 7,65 % der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2015 betrug die Gebühr € 56.499,96 inklusive Umsatzsteuer, was 1,11 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2015 entspricht.

e) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten 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 31.12.2015

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2015.

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 in 2014 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 2015 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 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände. Zum Stichtag 31.12.2015 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft 52,18 % 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 31.12.2015 beträgt 2,16 (Bilanzsumme im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

Hamburg, den 1. Juni 2016

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

[1] Gesundheitsberichterstattung des Bundes (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 Einrichtungen „Ausland“

[2] Die Pflegestatistik 2013 weist zusätzlich 11.583 Personen ohne Pflegestufe aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Entsprechend werden faktisch 776.014 Pflegebedürftige in der vollstationären Pflege betreut.

[3] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013: S. 9.

[4] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013, S. 23. Weitere rund 2 % der Pflegebedürftigen wurden bisher noch keiner Pflegestufe zugeordnet.

[5] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013 UND Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zur Pflege im Laufe des Jahres 2013.

[6] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2013: S. 22.

[7] Statistisches Bundesamt. Demographischer Wandel in Deutschland. Heft 2. Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. S. 29.

[8] RWI „Pflegeheim Rating Report 2015“. S. 62.

[9] RWI „Pflegeheim Rating Report 2015“. S. 62.

[10] Bundesministerium für Gesundheit. Die Pflegestärkungsgesetze. Stand Kabinettsbeschluss 28.05.2014. S. 2.

[11] <http://www.bmg.bund.de/ministerium/meldungen/2015/pflegestaerkungsgesetz-ii.html>, Zugriff am 24.08.2015.

[12] <http://www.bmg.bund.de/ministerium/meldungen/2015/pflegestaerkungsgesetz-ii.html>, Zugriff am 24.08.2015.

[13] <http://www.bmg.bund.de/themen/pflege/pflegestaerkungsgesetze/fragen-und-antworten-zum-psg-ii.html>, Zugriff am 10.02.2016.

[14] <http://www.bmg.bund.de/themen/pflege/pflegestaerkungsgesetze/pflegestaerkungsgesetz-i.html>, Zugriff am 25.08.2015.

[15] Bundesministerium für Gesundheit: Wir stärken die pflege: Das Pflegestärkungsgesetz II, Stand 12.08.2015.

Der Weg zu einem neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff,

S. 6. Abruf unter: http://www.pflegestaerkungsgesetz.de/fileadmin/user_upload/Unterseite_Informationsmaterial/Downloads/BMGPSGII_0815_Flyer.pdf, Zugriff am 25.08.2015.

[16] RWI „Pflegeheim Rating Report 2015“. S. 71.

[17] RWI „Pflegeheim Rating Report 2015“. S. 75.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

A. AKTIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	10.300.000,00	10.400.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	416.657,01	464.274,95
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	277.886,62	
Täglich verfügbare Bankguthaben		340.902,07
5. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	50,00
	11.019.543,63	11.230.227,02

B. PASSIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Rückstellungen	6.380,00	6.200,00
2. Kredite	5.750.303,15	
von Kreditinstituten	5.750.303,15	5.870.437,76
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	15.235,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	3.815,50
4. Sonstige Verbindlichkeiten	152.625,00	
a) gegenüber Gesellschaftern	3.125,00	2.276,79
b) andere	149.500,00	234.200,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
4. Eigenkapital	5.085.235,48	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.244.757,91	5.084.965,96
- davon ausstehende Einlagen EUR 398.000,00 (Vj.: EUR 398.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-159.522,43	-11.904,49
	11.019.543,63	11.230.227,02

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015 EUR	2014 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	800.400,00	200.100,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	20,00	40,00
Summe der Erträge	800.420,00	200.140,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-147.135,39	-55.089,87
b) Verwaltungsvergütung	-49.500,00	-618.500,00
c) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96	-2.750,00
d) Prüfungs und Veröffentlichungskosten	-14.020,00	-9.612,98
e) Sonstige Aufwendungen	-30.732,31	-937.871,19
Summe der Aufwendungen	-252.387,66	-1.623.824,04
3. Ordentlicher Nettoertrag	548.032,34	-1.423.684,04
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	548.032,34	-1.423.684,04
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-100.000,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-47.617,94	-11.904,49
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-147.617,94	-11.904,49
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	400.414,40	-1.435.588,53
7. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	0,00	-25.000,00
8. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-548.032,34	1.448.684,04

	2015 EUR	2014 EUR
9. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	147.617,94	11.904,49
10. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 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, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

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 **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 einschließlich Einheiten mit betreutem Wohnen, investiert und dieses langfristig an einen Pflegeheimbetreiber verpachtet.

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

	2015 T€	2014 T€
Verkehrswert Grundvermögen	10.300	10.400
Anschaffungsnebenkosten	417	464
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	278	341
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Wert der Vermögensgegenstände	11.020	11.230
langfristige Kredite	-5.750	-5.870
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-185	-287

	2015	2014
	T€	T€
Nettoinventarwert	5.085	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 T€ 11.020 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 52,18 %.

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“ (inklusive der Einheiten des betreuten Wohnens) zum Kaufpreis von T€ 10.400 erworben.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 30. September 2014 an die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 2 ImmoWertV bewertet. Aus der Bewertung erfolgte eine Abschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 100.

Gemäß dem über 20 Jahre laufenden Pachtvertrag wurde die Seniorenresidenz fristgerecht Anfang Oktober 2014 an die Pächterin übergeben.

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

a) Grundstücksgröße		2.193 m ²
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 ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (bezogen auf Anschaffungskosten)		55,83 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,75 Jahre
i) Verkehrswert		10.300.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten		416.657,01 €
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)	-0,57	-59.522,43
Buchwert	4,01	416.657,01
Kaufpreis	100,00	10.400.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100 %-ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	2015			2014		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	123	525	5.102	120	512	5238
aus Lieferung und Leistung	0	0	0	19	0	0
sonstige	153	0	0	136	100	0

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 3 (Vorjahr: T€ 2) die Komplementärin.

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: **T€ 5.085.**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2014: **T€ 5.073.**

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 6.450. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 322 Anteile ausgegeben werden. Diese Anteile hätten rechnerisch zum Stichtag jeweils einen Nettoinventarwert in Höhe von rund € 15.793 (Vj. rund € 15.755).

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

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	548.032,34	-1.424
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	0,00	-25
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-548.032,34	1.449
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0
	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	5.073.061,47	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-388.240,39	-78
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	6.611
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	548.032,34	-1.449
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-147.617,94	-12
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	5.085.235,48	5.073

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin	Kommanditisten		Summe
		Gründungs-kommanditisten	diverse Kapitalanleger	
	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	398.000,00	645.000,00	1.043.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-398.000,00	0	-398.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0	5.805.000,00	5.805.000,00
Entnahmekonto III	0,00	41.384,42	-415.675,00	-374.290,58
Agiokonto IV	0,00	0	161.325,00	161.325,00
laufendes Konto V	0,00	0	-992.276,51	-992.276,51
Kapitalanteile	0,00	41.384,42	5.203.373,49	5.244.757,91

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe
	€		Gründungs- kommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	
Rücklage Zeitwertveränderung					-159.522,43
Eigenkapital					5.085.235,48

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 Ø Nettoinventarwert
Durchschnittliche Nettoinventarwert	5.079.148,48	100,00 %
Gesamtkosten	252.387,66	4,97 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	49.500,00	0,97 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.999,96	0,14 %
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	56.499,96	1,11 %
Vergütungen für die Verwahrstelle	10.999,96	0,22 %
- langfristige Fremdfinanzierung	147.135,39	2,90 %
Finanzierungskosten	147.135,39	2,90 %
sonstige Kosten	37.752,35	0,74 %

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen werden nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. 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 T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, 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, Finanzkaufmann, Hamburg.

Anlegerkommission

Als Mitglied der Anlegerkommission wurde Herr Ulrich Behrend, Fotograf, Stuttgart gewählt.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

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

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

Hamburg, den 3. Juni 2016

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 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 2015 bis 31. Dezember 2015 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 10. Juni 2016

**TPW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

gez. Aykut Bußian, Wirtschaftsprüfer

Entsprechenserklärung – 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 3. Juni 2016

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

Hinweis zur Offenlegung

Der Jahresbericht 2015 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 und des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 durch die Gesellschafter offengelegt.
