

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	12.07.2016

IMMAC Sozialimmobilien 71. 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) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten**

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 28.05.2014 Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten erfüllte 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, der von der Hanseatischen überwacht wird.

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

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften 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 Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.

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 Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die Überwachung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an einem Objekt.

c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Pachtverträge der Objektbesitzgesellschaften mit den Betreibern über 20 Jahre für die Objekte in Gütersloh und Rödermark sowie über 25 Jahre für das Objekt in Ascheberg mindestens bis zum Jahr 2034 nebst Verlängerungsoption für den jeweiligen Pächter begegnet, so dass bei planmäßigem Verlauf der Verträge 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, verfügen die Objektbesitzgesellschaften im Berichtszeitraum jeweils über langfristiges Fremdkapital mit ursprünglichen Zinsbindungen von jeweils zehn Jahren, deren Ausläufe zwischen dem 31.12.2023 und 30.06.2024 liegen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der ersten Zinsbindung in 2023 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine bei Darlehensaufnahme beginnende annuitätische Tilgung begegnet.

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, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind, um damit eine dauerhafte Liquidität sicher zu stellen. 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. Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

d) Portfoliostruktur

Die Investitionsobjekte befinden sich mittelbar (über eine jeweils 99-prozentige Beteiligung an den Objektbesitzgesellschaften) im Eigentum der Fondsgesellschaft. Sie wurden auf Basis von langfristigen, indexierten Pachtverträgen an die Pächter verpachtet.

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 und der Immobilien in den Objektbesitzgesellschaften 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 nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den drei Investitionsobjekten „Seniorenzentrum Marienhof“ in Ascheburg, „Altenpflegeeinrichtung Am Alten Domhof“ in Gütersloh und das „Artemed Pflegestift an der Rodau“ in Rödermark.

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 November 2014 erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit im Berichtsjahr angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 14.018 zum Stichtag (Vorjahr: T€ 14.410), was einer Abnahme von T€ 392 entspricht. Diese resultierte im Wesentlichen aus der Neubewertung der Objekte.

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

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurden in den jeweiligen Objektbesitzgesellschaften 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.

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 (bei dem Objekt in Rödermark; zudem auch bei entsprechender Vermietung der Plätze für das betreute Wohnen) die Mittel für die 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 39,0% 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 aller Investitionsobjekte.

Das Investitionsvolumen der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften betrug T€ 34.140 und wurde durch das eingeworbene Kommanditkapital i.H.v. T€ 17.340 sowie die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in den Objektbesitzgesellschaften in Höhe von anfänglich T€ 16.800 finanziert.

Die bei der Fondsgesellschaft bilanzierten Beteiligungen wurden mit dem Verkehrswert bewertet und betreffen die Objektbesitzgesellschaften und die Beteiligung an der Komplementärgesellschaft. Die Werte der Objektbesitzgesellschaften wurden auf der Grundlage von Vermögensaufstellungen ermittelt und sind im Wesentlichen durch die Verkehrswerte der Immobilien und die Restvaluta der langfristigen Fremdmittel geprägt.

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften wurden die Verkehrswerte der Immobilien um T€ 470 auf T€ 27.180 und die Inventarzuschüsse um T€ 105 auf T€ 872 abgeschrieben. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 155 auf T€ 1.267 abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 365 auf T€ 16.189 (Vorjahr: T€ 16.554).

Die Barmittel der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betrugen zum Stichtag rund T€ 937. Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen in Höhe von T€ 149 gegenüber.

Im Berichtsjahr wurden in den drei Objektbesitzgesellschaften T€ 2.205 Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen keine Rückstände. Aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen der Objektgesellschaften erfolgten durch die Fondsgesellschaft Entnahmen, welche zur Deckung eigener Ausgaben und für prospektgemäße Ausschüttungen an die Kapitalanleger (T€ 954 bzw. 5,50 % auf das Kommanditkapital) verwandt wurden.

Unter Berücksichtigung der Überschüsse aus den Vermietungstätigkeiten in den Objekt-gesellschaften (Erträge aus Sachwerten) hat die Fondsgesellschaft nach Abzug ihrer eignen laufenden Aufwendungen ein ordentliches Geschäftsergebnis von T€ 954 realisiert. Unter Berücksichtigung der Verkehrswert-/Zeitwertveränderungen der Beteiligungen errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 561.

Insgesamt hat sich der Nettoinventarwert (Eigenkapital) der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr von T€ 14.411 um T€ 393 auf T€ 14.018 vermindert.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2015 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 laut Anlagebedingungen 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€ 1.396. Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung, die Verwaltungskosten des AIF 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 grob 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 Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 6,50 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2015 (01.01.2015 - 31.12.2015) betrug die Gebühr € 53.500 inklusive Umsatzsteuer auf Fondsebene und € 86.600 auf Ebene der Objektgesellschaften. Zusammen betrug die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit € 140.100, was 1,00 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes in 2015 entspricht.

e) Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften bezahlten 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 Prozent zum Stichtag 31. Dezember 2015.

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 in 2014 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. Dementsprechend hat die Hanseatische 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 2015 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen.

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. Zum Stichtag 31.12.2015 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 31.12.2015 beträgt 2,16 (Bilanzsumme zuzüglich Kreditfinanzierungen in den Objektbesitzgesellschaften im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

Hamburg, den 3. Juni 2016

**IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- Komplementärin -**

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH
- geschäftsführende Kommanditistin -**

gez. Harald Niedergesäß

[1] Gesundheitsberichtserstattung 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/BMGS_PSGII_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	31.12.2014
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Beteiligungen	14.010.600,26	14.403.680,50
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	52.639,41	
täglich verfügbare Bankguthaben	52.639,41	50.259,39
	14.063.239,67	14.453.939,89

B. PASSIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	15.530,00	15.370,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.323,00	2.899,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
4. Eigenkapital	14.018.386,67	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	14.128.475,76	14.127.719,81
- davon ausstehende Einlagen EUR 956.000,00 (VJ.: EUR 956.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-110.089,09	282.951,08
	14.063.239,67	14.453.939,89

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

	2015	2014
	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
Zinsen und ähnliche Erträge	1.058.603,08	437.062,42
Summe der Erträge	1.058.603,08	437.062,42
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-53.499,96	-1.448.523,31

	2015	2014
	EUR	EUR
b) Verwahrstellenvergütung	-16.500,00	-9.625,00
c) Prüfungs und Veröffentlichungskosten	-25.019,16	-23.281,00
d) sonstige Aufwendungen	-9.089,98	-1.952.959,21
Summe der Aufwendungen	-104.109,10	-3.434.388,52
3. Ordentlicher Nettoertrag	954.493,98	-2.997.326,10
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	954.493,98	-2.997.326,10
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	282.951,08
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-393.040,17	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-393.040,17	282.951,08
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	561.453,81	-2.714.375,02
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-954.493,98	2.997.326,10
8. Belastung / Gutschrift des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	393.040,17	-282.951,08
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 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.

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 Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

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
	€	€	€	€	€
Verkehrswert der Immobilien	0	8.970	9.650	8.560	27.180

Anschaffungsnebenkosten	0	420	452	395	1.267
Inventarzuschüsse	0	632	0	240	872
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	25	100
Barmittel	53	114	651	119	937
Wert der Vermögensgegenstände	78	10.161	10.778	9.339	30.356
Kredite	0	-5.306	-5.909	-4.974	-16.189
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-45	-28	-48	-28	-149
Nettoinventarwert	33	4.827	4.822	4.337	14.018

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.

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 30.356 auf Grundlage der Vermögensaufstellung ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 53,33 Prozent (T€ 16.189/T€ 30.356).

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

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

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)
IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100%	16.12.2013	33 T€
Objekt Rödermark Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	11.11.2013	4.827 T€
Objekt Gütersloh Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	07.09.2011	4.822 T€
Objekt Ascheberg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99%	07.09.2011	4.337 T€

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: T€ 4.827.

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
c) Baujahr	2014
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	18,5 Jahre
i) Verkehrswert	8.970.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten	499.294,88 €
	% in Bezug auf den Kaufpreis
Aufgliederung	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,00 434.500,00
Notargebühren	0,50 43.026,88
Sonstige Kosten	0,25 21.768,00
Summe ANK	5,75 499.294,88
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,91 -79.055,02
Buchwert	4,84 420.239,86
Kaufpreis	100,00 8.690.000,00

Inventarzuschuss	750.000,00
Abschreibung (10 Jahre)	-117.739,73
Verkehrswert Inventar	632.260,27

k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Gütersloh Besitz GmbH & Co. KG: **TE 4.822.**

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 Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	1996 2/2014
d) Gebäudenutzfläche	7.744 m ²
e) Leerstandsquote	0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0%
g) Fremdfinanzierungsquote	60,4%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	18,1 Jahre
i) Verkehrswert	9.650.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten	559.370,58 €

Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
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)	-1,08	-107.212,69
Buchwert	4,57	452.157,89
Kaufpreis	100,00	9.900.000,00

k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Ascheberg Besitz GmbH & Co. KG: TE 4.337 .

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
c) Baujahr	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	18 Jahre

i) Verkehrswert		8.560.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten		493.189,78 €
	% in Bezug auf	Betrag in €
Aufgliederung	den Kaufpreis	
Grunderwerbsteuer	5,00	425.000,00
Notargebühren	0,56	47.682,28
Sonstige Kosten	0,24	20.507,50
Summe ANK	5,80	493.189,78
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,16	-98.637,96
Buchwert	4,64	394.551,82
Kaufpreis	100,00	8.500.000,00
Inventarzuschuss		300.000,00
Abschreibung (10 Jahre)		-59.589,04
Verkehrswert Inventar		240.410,96
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 4 die Komplementärin und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: T€ 14.018.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2014: T€ 14.410.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 17.340. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 1.734 Anteile ausgegeben werden. Diese Anteile hätten rechnerisch zum Stichtag jeweils einen Nettoinventarwert in Höhe von rund € 8.084 (Vj. rund € 8.310).

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

Verwendungsrechnung

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	954.493,98	-2.997
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-954.493,98	2.997
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
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

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€

	31.12.2015	31.12.2014
	€	TE
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	14.410.670,89	-27
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-953.738,03	-730
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	17.882
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	954.493,98	-2.997
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-393.040,17	283
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	14.018.386,67	14.411

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Summe Vorjahr
	€	Gründungs- kommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	956.000,00	1.734.000,00	2.690.000,00	2.690.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-956.000,00	0,00	-956.000,00	-956.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	15.606.000,00	15.606.000,00	15.606.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	332.284,93	-1.174.350,64	-842.065,71	111.672,32	
Agiokonto IV	0,00	0,00	542.210,00	542.210,00	542.210,00	
laufendes Konto V	0,00	0,00	-2.574.523,17	-2.574.523,17	-3.866.162,51	
Kapitalanteile	0,00	332.284,93	14.133.336,19	14.465.621,12	14.127.719,81	
Rücklage für Zeitwertänderung				-447.234,45	282.951,08	
Eigenkapital				14.018.386,67	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

Das nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Zu- bzw. Abschreibung der Beteiligung an den Objektgesellschaften, welche die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert abzüglich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Objektgesellschaften betreffen.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	14.214.528,78	100,00%
Gesamtkosten	104.109,10	0,73%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	47.499,96	0,33%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.000,00	0,04%
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	53.499,96	0,37%
- Vergütungen an die Verwahrstelle	16.500,00	0,12%
sonstige Kosten	34.109,14	0,24%

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 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 Sozialimmobilien 71. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von € 2.882 und die geschäftsführende Kommanditistin hat im Geschäftsjahr eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von € 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

IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

gez. Harald Niedergesäß

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilie 71. 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 Kapitalanlagegesetzes (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens 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

**IMMAC 71. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- Komplementärin -**

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH
- geschäftsführende Kommanditistin -**

gez. Harald Niedergesäß

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.