

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilien 80. 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 Sozialimmobilien 80. 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) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) hat am 09.02.2015 die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die im Berichtsjahr im Rahmen der Bestellung erbrachten Tätigkeiten der Hanseatischen für die Fondsgesellschaft lassen sich dabei in vorbereitende, von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellsungsvertrages, hat die Hanseatische den Immobilienerwerb der Altenpflegeeinrichtungen „Christoporus Haus Bestwig“ in Bestwig-Velmede und „Christoporus Haus“ in Brilon-Gudenhagen (nachstehend Altenpflegeeinrichtungen genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Ferner wurde von der Hanseatischen vor dem Erwerb der Immobilien jeweils eine externe Bewertung für die Verkehrs-/Marktwertermittlungen eingeholt. Zudem hat die Hanseatische in 2014 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

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

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

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

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

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählen unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächter getroffenen Vereinbarungen sowie die Überwachung und Durchführung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen überwacht werden.

Daneben führt die Hanseatische das laufende Objektmanagement durch und wird regelmäßig die Altenpflegeeinrichtungen besichtigen, um ggf. Mängel an den Objekten festzustellen und deren Beseitigung zu überwachen.

Die Hanseatische führt ferner für die Fondsgesellschaft und die Altenpflegeeinrichtungen ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem ist die Hanseatische verpflichtet, behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft zu erfüllen.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2014 davon geprägt, die Fondsgesellschaft zu gründen, zwei

Sozialimmobilien (Altenpflegeeinrichtungen „Christophorus Haus Bestwig“ in Bestwig-Velmede (inklusive Einheiten des betreuten Wohnens) und „Christophorus Haus“ in Brilon-Gudenhagen) hebelfinanziert zu erwerben und zwei langfristige Pachtverträge mit einer Pächterin abzuschließen. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf der Übernahme eines Erweiterungsneubaus am Objekt in Brilon-Gudenhagen zum Februar 2015, der Erstellung der Verkaufsunterlagen und der Platzierung des Eigenkapitals.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilien sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung der Objekte durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung der Objekte und dessen Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen. Um gewährleisten zu können, dass die Objekte zu angemessenen Kaufpreisen erworben wurden, sind in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) jeweils ein externes Gutachten im Geschäftsjahr 2014 eingeholt worden, wonach die Verkehrswerte die Kaufpreise bestätigen.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch zwei Pachtverträge mit dem Betreiber über jeweils 25 Jahre bis zum 31.07.2039 nebst Verlängerungsoption für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 31.03.2025 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2025 wieder relevant.

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

d) Portfoliostruktur

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

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde zudem vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Bis zur Fertigstellung des Erweiterungsneubaus in Brilon-Gudenhagen waren die Objekte über kurzfristige Kredite zwischenfinanziert. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im März 2015 ausgezahlt.

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

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Pachtverträgen nicht nachkommt und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von der Pächterin generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für den Pächter negativ entwickeln und sein wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden mit Ausnahme der vorgenannten Fertigstellung und Übernahme des Erweiterungsneubaus nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus diesen zwei Objekten.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Zu Beginn des Berichtsjahres 2015 stand die Platzierung des Eigenkapitals noch aus. Im Berichtszeitraum wurde dieses Verhältnis mit Vollplatzierung im August 2015 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2016 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 7.080 zum Stichtag 31.12.2015.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 08.04.2015 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab April 2015 in Deutschland öffentlich angeboten wurde.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Pflegeheimimmobilien, die von einer regionalen Betreibergesellschaft 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 den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtungen 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 die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Im Zeitpunkt der Emission des Verkaufsprospektes waren die Investitionsobjekte erworben und an den Pächter übergeben. Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte 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 der Investitionsobjekte abgeschlossen.

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

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2013 mit einem Wachstum von knapp +5,8 % 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 von der Fertigstellung und Übernahme des Erweiterungsneubaus am Objekt in Brilon-Gudenhagen, der Erstellung der Verkaufsunterlagen und der Platzierung des Eigenkapitals geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 8.000 an Kommanditkapital durch die Kommanditisten eingezahlt und langfristiges Fremdkapital in Höhe von T€ 6.900 aufgenommen.

Die Altenpflegeeinrichtungen (ohne den Erweiterungsneubau) wurden durch den Verkäufer Anfang August 2014 übergeben. Die Kaufpreise (einschließlich des Erweiterungsneubaus) betragen insgesamt T€ 12.400.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 13.010 (Vorjahr: T€ 12.400 auf Basis Ansatz der Anschaffungskosten). Die Anschaffungsnebenkosten (inklusive der nachträglich in 2015 aktivierten Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 81) wurden um T€ 72 (entspricht 10 %) gemäß KAGB auf T€ 623 abgeschrieben. Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 200 (Vorjahr: T€ 17).

Der Erwerb der Altenpflegeeinrichtungen und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen und aus dem langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gegeben.

Im Berichtsjahr wurden T€ 964 an Einnahmen aus der Investmenttätigkeit generiert. Die Tilgung des Fremdkapitals in Höhe von T€ 159 erfolgte vertragsgemäß, sodass der Darlehensstand zum Stichtag T€ 6.741 betrug.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Vergütungen in Höhe von T€ 1.755 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -1.103.

Die Fondsgesellschaft zahlte zeitanteilig 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 51,09 %.

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Das Verhältnis des für den Erwerb der Sozialimmobilien aufgenommenen Kredites zum Wert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände beträgt zum Stichtag 48,65 Prozent und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 60,00 Prozent.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Ein Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen konnte aufgrund der Fälligkeit der einmaligen Aufwendungen aus der Investitionsphase im Geschäftsjahr nicht erzielt werden. Der realisierte Jahresfehlbetrag zum Stichtag betrug T€ 1.103.

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 09.02.2015 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus §306 KAGB ggf. in Verbindung mit §307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die einmaligen Initialkosten der Fondsgesellschaft, die an die Hanseatische zu entrichten waren, belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt € 640.000,00 inklusive Umsatzsteuer, wovon die Hanseatische € 550.000,00 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet hat.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes*, maximal jedoch 7,55 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2015 (01.04.2015 - 31.12.2015) betrug die Gebühr € 48.000,00 inklusive Umsatzsteuer, was 0,68 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2015 entspricht.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2016 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

* Zum Vorjahresstichtag befand sich der AIF in der Investitions- bzw. Platzierungsphase. Da insofern ein Bezug auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert nicht aussagekräftig wäre, wurde hier der durchschnittliche Nettoinventarwert mit dem Stichtagswert gleichgesetzt.

e) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Initialkosten und Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste, noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenem Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen, noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht

erworben werden.

3. Zusätzliche Informationspflichten gem. § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2015

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 08.04.2015 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr den fertig gestellten Erweiterungsneubau der 2014 erworbenen Altenpflegeeinrichtung in Brilon-Gudenhagen übernommen und an den Pächter übergeben. Aus der Verpachtung der Altenpflegeeinrichtungen sollen Überschüsse realisiert werden.

Durch die Verpachtung der Immobilien 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 Objektstandorten 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 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände. Aufgrund des Platzierens der Anteile während des Berichtszeitraumes wurde diese Quote vor dem Stichtag überschritten, jedoch gilt die vorgenannte Begrenzung während der ersten 18 Monate nach Platzierungsbeginn, und somit während des Berichtszeitraumes, nicht. Zum Stichtag 31.12.2015 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft 48,65 % 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 1,96 (Bilanzsumme im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

Hamburg, den 3. Juni 2016

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

[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 EUR	31.12.2014 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	13.010.000,00	12.400.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	622.762,04	613.821,53
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	199.643,87	
Täglich verfügbare Bankguthaben	199.643,87	17.009,46
5. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag der Kommanditisten	0,00	39.655,68
	13.857.405,91	13.095.486,67

B. PASSIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Rückstellungen	6.380,00	200,00
2. Kredite	6.740.984,14	10.791.942,15
von Kreditinstituten	6.740.984,14	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	2.250.000,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.863,89	
a) gegenüber Gesellschaftern	4.863,89	26.113,89
b) andere	0,00	2.230,63

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
4. Eigenkapital	7.080.177,88	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	6.569.026,87	-12.967,78
- davon ausstehende Einlagen EUR 483.000,00 (VJ.: EUR 483.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	511.151,01	-26.687,90
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag der Kommanditisten	0,00	39.655,68
	13.857.405,91	13.095.486,67

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

	2015 EUR	2014 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	963.600,00	401.500,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	20,00	40,00
Summe der Erträge	963.620,00	401.540,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-215.523,68	-117.711,54
b) Verwaltungsvergütung	-661.249,97	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	-8.250,00	0,00
d) Prüfungs und Veröffentlichungskosten	-12.000,03	0,00
e) Sonstige Aufwendungen	-1.169.967,74	-1.796,24
Summe der Aufwendungen	-2.066.991,42	-119.507,78
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.103.371,42	282.032,22
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.103.371,42	282.032,22
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	610.000,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-72.161,10	-26.687,90
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	537.838,90	-26.687,90
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-565.532,52	255.344,32
7. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	0,00	-25.000,00
8. Belastung des Kapitalkontos	1.103.371,42	-257.032,22
9. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-537.838,90	26.687,90
10. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 80. 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 80. 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 Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 19. Juli 2014 errichtet und ist unter der Nummer HRA 117814 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Im Vorjahr erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den Vorschriften des HGB. Die Überleitung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB erfolgt in der Anlage zum Anhang.

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 den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Die Verkehrswerte werden 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 Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in zwei Grundstücke, bebaut mit zwei Altenpflegeeinrichtungen, investiert und diese langfristig an einen Pflegeheimbetreiber verpachtet.

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

	2015	2014
	T€	T€
Verkehrswert Grundvermögen	13.010	12.400
Anschaffungsnebenkosten	623	614
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	200	17
Wert der Vermögensgegenstände	13.858	13.056
langfristige Kredite	-6.742	0
kurzfristige Kredite	0	-10.792
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-36	-2.303
Nettoinventarwert	7.080	-39

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€ 7.080 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 48,65 %.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der notariellen Urkunde vom 09. Juli 2014 wurde die Altenpflegeeinrichtungen „Christophorus Haus“ belegen in Brilon-Gudenhagen und „Christophorus Haus Bestwig“ belegen in Bestwig-Velmede erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01. August 2014 auf die IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

Im Berichtsjahr wurden die Immobilien mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV bewertet. Aus der Bewertung erfolgte eine Zuschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 610.

Gemäß der über jeweils 25 Jahre laufenden Pachtverträge wurden die Altenpflegeeinrichtungen, fristgerecht Anfang August 2014 an die Pächterin übergeben.

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

a) Grundstücksgröße		2.702 m ²
b) Art und Lage	Altenpflegeeinrichtung, Bundesstraße 30, 59909 Bestwig- Velmede	
c) Baujahr		1996
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		8/2014
d) Gebäudenutzfläche		3.534 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		54,36 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		23,6 Jahre
i) Verkehrswert		5.290.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten		293.359,11 €
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	246.512,00
Notargebühren	0,75 %	37.107,61
Sonstige Kosten	0,20 %	9.739,50
Summe ANK	5,95 %	293.359,11
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,81 %	-40.013,06
Buchwert	5,14 %	253.346,05
Kaufpreis	100,00 %	4.930.240,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

a) Grundstücksgröße		24.569 m ²
b) Art und Lage	Altenpflegeeinrichtung, Gudenhagener Allee 3, 9929 Brilon- Gudenhagen	
c) Baujahr Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		1995 8/2014 9/2014
d) Gebäudenutzfläche		6.050 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		54,36 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		23,6 Jahre
i) Verkehrswert		7.720.000,00 €
j) Anschaffungsnebenkosten		428.251,93 €
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	373.488,00
Notargebühren	0,59 %	44.109,43
Sonstige Kosten	0,14 %	10.654,50
Summe ANK	5,73 %	428.251,93
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,79 %	-58.835,94
Buchwert	4,95 %	369.415,99
Kaufpreis	100,00 %	7.469.460,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100 %-ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 80. 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.

Verbindlichkeiten	2015			2014		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	216	915	5.610	10.792	0	0
aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0	0	0	2.250	0	0
sonstige	5	0	0	28	0	0

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 3 die Komplementärin und in Höhe von T€ 2 die geschäftsführende Kommanditistin.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

Fondsvermögen

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **T€ 7.080.**

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 8.000. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 400 Anteile ausgegeben werden. Diese Anteile hätten rechnerisch zum Stichtag jeweils einen Nettoinventarwert in Höhe von € 17.700,44.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Verwendungsrechnung	€	T€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.103.371,42	282
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	0,00	-25
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	1.103.371,42	-257
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	-39.655,68	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-498.388,92	-270
2. Mittelzufluss (netto)		
Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	8.183.755,00	0
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.103.371,42	257
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	537.838,90	-27
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	7.080.177,88	-40

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten			Summe
	Komple- mentärin	Gründungs- kommanditisten	Diverse Kapitalanleger	
	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	483.000,00	800.000,00	1.283.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-483.000,00	0	-483.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	7.200.000,00	7.200.000,00
Entnahmekonto III	0,00	114.273,07	-239.035,00	-124.761,93
Agiokonto IV	0,00	0,00	183.755,00	183.755,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.489.966,20	-1.489.966,20
Fondsvermögen	0,00	114.273,07	6.454.753,80	6.569.026,87

	Kommanditisten			Summe €
	Komple- mentärin €	Gründungs- kommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	
Rücklage Zeitwertveränderung				511.151,01
Eigenkapital				7.080.177,88

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinahmen aus den Immobilien.

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*
Durchschnittlicher Nettoinventarwert*	7.080.177,88	100,00 %
Gesamtkosten	2.066.991,12	29,19 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	41.249,67	0,58 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.000,03	0,08 %
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase	90.000,00	1,27 %
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	550.000,00	7,77 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	687.249,70	9,71 %
- Vergütungen für die Verwahrstelle	8.250,00	0,12 %
- Vergütung an Dritte	160.000,00	2,26 %
- Vergütungen für die Vermittlung von Anteilen	663.755,00	9,37 %
- Fremdkapitalvermittlung	138.000,00	1,95 %
- BaFin Gebühren	2.131,00	0,03 %
- Gebühren für Sicherheiten	29.359,99	0,41 %
- Bankgebühren	113.500,00	1,60 %
sonstige einmalige Vergütungen	1.114.995,99	15,75 %
- kurzfristige Fremdfinanzierung	101.299,54	1,43 %
- langfristige Fremdfinanzierung	114.224,14	1,61 %
Finanzierungskosten	215.523,68	3,04 %
sonstige Kosten	49.222,05	0,70 %

* Zum Vorjahresstichtag befand sich der AIF in der Investitions- bzw. Platzierungsphase. Da insofern ein Bezug auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert nicht aussagekräftig wäre, wurde hier der durchschnittliche Nettoinventarwert mit dem Stichtagswert gleichgesetzt.

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die IMMAC 80. 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 Sozialimmobilien 80. 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 und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils € 1.875 erhalten.

Hamburg, den 3. Juni 2016

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

Anlage zum Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Überleitungsrechnung der Handelsbilanz zum 31. Dezember 2014 und der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 19. Juni - 31. Dezember 2014 auf KAGB (ohne Berücksichtigung der Gliederung gemäß KAGB)

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2014

	HGB 31.12.2014	Überleitung	KAGB 31.12.2014
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücke	12.959.351,91	54.469,62	13.013.821,53)1
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	25.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.009,46	0,00	17.009,46
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag der Kommanditisten	94.125,30	-54.469,62	36.655,68
	13.095.486,67	0,00	13.095.486,67
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	0,00	0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditisten			
1. Festkapital	483.000,00	0,00	483.000,00)2
davon ausstehende Einlagen - der Gründungskommanditisten	-483.000,00	0,00	-483.000,00
2. Variables Kapital			
a) Ausschüttungen und Entnahmen	-270.000,00	0,00	-270.000,00
b) Kapitalkonto V	175.874,70	-54.469,62	230.344,32
3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag der Kommanditisten	94.125,30	54.469,62	39.655,68
	0,00	0,00	0,00
III. Kapitalrücklagen			
Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	0,00	25.000,00
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	200,00	0,00	200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.791.942,15	0,00	10.791.942,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	1.113,89	0,00	1.113,89)3
3. sonstige Verbindlichkeiten	2.277.230,63	0,00	2.277.230,63)4
	13.095.486,67	0,00	13.095.486,67

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 19. Juni - 31. Dezember 2014

	HGB 31.12.2014	Überleitung	KAGB 31.12.2014
1. Umsatzerlöse	401.500,00	40,00	401.540,00)5
2. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-81.157,52	-54.469,62	-26.687,90)6
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.796,24	0,00	-1.796,24
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40,00	-40,00	0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-117.711,54	0,00	-117.711,54
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	200.874,70	54.469,62	255.344,32
7. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	200.874,70	54.469,62	255.344,32
8. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	-25.000,00	0,00	-25.000,00
9. Gutschrift auf den Kapitalkonten	-175.874,70	-54.469,62	-230.344,32)7
10. Bilanzergebnis	0,00	0,00	0,00

)1 beinhaltet Sachanlagen in Höhe von EUR 12.400.000,00 und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 613.821,53.

)2 das Eigenkapital besteht aus Kapitalanteile der Kommanditisten in Höhe von EUR -12.967,78 sowie das Rücklagenkonto für Zeitwertänderung in Höhe von EUR -26.687,90.

)3 beinhaltet sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.113,89.

)4 beinhaltet Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2.250.000,00 und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 25.000,00 und sonstige Verbindlichkeiten (Andere) in Höhe von EUR 2.230,63.

)5 beinhaltet Zinserlöse in Höhe von EUR 40,00.

)6 beinhaltet nach KAGB Zeitwertveränderung aus Abschreibung aus Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 26.687,90. (Ausweis nach KAGB als nicht realisiertes Ergebnis)

)7 beinhaltet Gutschrift der Kapitalkonten in Höhe von EUR 257.032,22 und Belastung der Rücklage für Zeitwertveränderungen aus Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 26.687,90.

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 80. 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 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 80. 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.
