

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	01.09.2017

IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 1. Tätigkeitsbericht

### a) 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. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

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

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

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

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

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

### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung zweier 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 Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft.

### c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren 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 Pachteinahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Pachtverhältnisse 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. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate (2016: ca. 3,1 %) begegnet.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind 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. Die Liquidität war jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet.

#### **d) Portfoliostruktur**

Die Investitionsobjekte befinden sich im Eigentum der Fondsgesellschaft und werden auf Basis von zwei langfristigen, indexierten Pachtverträgen an einen 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 durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

#### **f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

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

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

#### **g) Anlagegeschäfte**

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des 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. Dieses wurde mit Vollplatzierung im August 2015 erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit im Berichtsjahr angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 7.138 zum Stichtag 31.12.2016 (Vorjahr: T€ 7.080), was einer Veränderung von T€ 58 entspricht.

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 in 2015 in Deutschland öffentlich angeboten wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsungsvertrag 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.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Pflegeheimimmobilien nebst Einheiten für das betreute Wohnen in einem Objekt, 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.

## b) Wirtschaftsbericht

### aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2015 mit einem Wachstum von knapp +6,5 % gegenüber 2014 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Februar 2017 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 2015“ wurde im Januar 2017 veröffentlicht und bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2015. Am 01.01.2017 erfolgte gemäß Pflegestärkungsgesetz II u.a. die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade. Da die aktuellste Pflegestatistik 2015 im Januar 2017 veröffentlicht wurde, erfasst diese entsprechend noch nicht die neue Systematik. Im Folgenden wird entsprechend noch Bezug auf die alte Systematik der Pflegestufen und der damit zusammenhängenden Pflegebedürftigkeit genommen. Die nächste Pflegestatistik wird voraussichtlich Ende 2019 / Anfang 2020 veröffentlicht und bezieht sich dann entsprechend auf Daten aus dem Jahr 2017. Hier wird dann die Klassifikation der Pflegegrade auch statistisch erfasst und dargestellt.

Mit der im Januar 2017 veröffentlichten „Pflegestatistik 2015“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2015 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2013 um +8,9 % auf 2,86 Mio. gestiegen. Damit setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch in 2015 weiter fort. 48,4 % der 2,86 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2015 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. 51,8 % der Pflegebedürftigen wurden 2015 professionell versorgt. Die vollstationäre Versorgung nahmen 27,4 % der Pflegebedürftigen in Anspruch, wonach diese Versorgungsform im Vergleich zur ambulanten Versorgung (24,2 %) stärker nachgefragt wurde.

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege in 2015 lag bei 783.416 Personen[2] und ist damit erneut gestiegen (+2,5 % im Vergleich zu 2013). Die Pflegestatistik 2015 weist zum zweiten Mal in Folge Personen ohne Pflegestufe, aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus (2015: 18.448 Personen). Entsprechend werden faktisch 801.864 Pflegebedürftige in vollstationären Pflegeeinrichtungen betreut.[3] 2015 hatten 39 % der 783.416 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]

Die 783.416 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 877.116 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. Kurzzeitpflegeplätze) in 2015 zu 89,3 % aus.[5] Dies entspricht einer um 0,3 Prozentpunkte höheren Auslastung als im Jahr 2013. Parallel zum kontinuierlichen Anstieg der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen innerhalb der letzten zehn Jahre (+15,8 %), ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen (+18,9 %).

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.[6] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 3,51 Mio. Menschen steigt.[7] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,11 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[8]

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.[9] 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 Leistungsbeträge der Pflegeversicherung erfolgte hingegen erst zum 01.01.2017.[10] Mit dem Gesetz wurde ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt: Durch das NBA wird nun zwischen fünf unterschiedlichen Pflegegraden (statt bisher drei Stufen) unterschieden.[11] Zentraler Maßstab des neuen Begutachtungsinstrumentes ist der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen.

Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde 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 %).[12] Dadurch stehen dann insgesamt seit 2017 etwa € 5,0 Milliarden mehr pro Jahr für Pflegeleistungen zur Verfügung.[13]

Das Pflegestärkungsgesetz II sieht vor, dass für die Pflegeheime neue Pflegesätze im Hinblick auf die neuen fünf Pflegegrade zu vereinbaren sind. Davon ausgehend sind für die Pflegegrade 2 bis 5 einrichtungseinheitliche Eigenanteile (EEE) für den pflegebedingten Aufwand durch das Pflegeheim zu ermitteln. Der von den Pflegebedürftigen zu tragende Eigenanteil steigt damit nicht mehr mit der Schwere der Pflegebedürftigkeit. Entsprechend bezahlen alle pflegebedürftigen Bewohner in den Pflegegraden 2 bis 5 den gleichen Beitrag für die nicht von der Pflegeversicherung gedeckten Kosten. Darüber hinaus fallen nach wie vor die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie die Investitionskosten an. Dies hat zur Konsequenz, dass in den Pflegegraden 2 bis 5 innerhalb einer Einrichtung stets die gleichen monatlichen Eigenanteile zu zahlen sind. Die Vergleichbarkeit der Preise wurde damit deutlich erhöht.

Bereits vor der Verabschiedung des Pflegestärkungsgesetzes II wurde im Jahr 2015 für das Jahr 2016 ein weiteres Gesetz zur Stärkung der Pflege in Aussicht gestellt: Der Bundesrat hat letztlich am 16. Dezember 2016 dem Pflegestärkungsgesetz III zugestimmt, und es ist zum 01.01.2017 in Kraft getreten. Das Pflegestärkungsgesetz III bildet damit den Abschluss der Pflegereform. Das Pflegestärkungsgesetz III setzt u.a. die Empfehlungen der Bund-Länder-AG zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege um. Hintergrund ist, dass sich in den vergangenen Jahren mehr und mehr gezeigt hat, dass es Verbesserungspotenzial bei der Pflege

vor Ort, insbesondere in Bezug auf die Koordination, Kooperation und Steuerung, gibt und den Kommunen im Bereich der Pflege nur begrenzt Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem werden die Regelungen zur im Kapitel sieben des SGB XII verankerten Hilfe zur Pflege an die bereits im Pflegeförderungsrecht II erfolgte Neudefinition des Pflegebedürftigkeitsbegriffes angepasst.

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.[14] 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.[15]

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 der Investitionsobjekte.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 8.000 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 6.900.

Der Verkehrswert der Immobilien wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 12.900 (Vorjahr: T€ 13.010). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 72 auf T€ 550 abgeschrieben. Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 221 (Vorjahr: T€ 200).

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 216 auf T€ 6.525 (Vorjahr: T€ 6.741).

Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht in Höhe von T€ 964 geleistet. Es bestehen keine Rückstände.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 720. Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objekte sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 538.

Die Fondsgesellschaft zahlte zeitanteilig im Berichtsjahr prospektgemäß 6,00 % auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

## **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2016 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 52,11 %.

### **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 47,64 Prozent und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 60,00 Prozent.

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

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 720. Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und der monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

## **dd) Gesamtaussage**

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

## **c) 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.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 7,55 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Gebühr € 63.000,00 inklusive Umsatzsteuer, was 0,89 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2016 entspricht.

#### **d) 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 31.12.2016**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 Prozent zum Stichtag 31.12.2016.

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 2016 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. Zum Stichtag 31.12.2016 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft 47,64 % 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 31.12.2016 beträgt 1,92 (Bilanzsumme im Verhältnis zum Nettoinventarwert).

**Hamburg, den 23. Februar 2017**

**gez. Harald Niedergesäß**

**IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH- Komplementärin -**

**gez. Peter Stein**

**IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH- Komplementärin -**

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH- geschäftsführende Kommanditistin -**

[1] Gesundheitsberichtserstattung des Bundes ([www.gbe.bund.de](http://www.gbe.bund.de)): Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Februar 2017. Anteil der Ausgaben für ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege an den Gesundheitsausgaben insgesamt abzüglich Art der Einrichtungen „Ausland“

[2] Die Pflegestatistik 2015 weist zusätzlich 18.448 Personen ohne Pflegestufe aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Entsprechend werden faktisch 801.864 Pflegebedürftige in der vollstationären Pflege betreut.

[3] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015: S. 9.

[4] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015, S. 9.

[5] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015: S. 22.

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

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

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

[9] Bundesministerium für Gesundheit. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684c4058>, Abruf am 27.02.2017.

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

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

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

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

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

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

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>			13.696.869,64	13.857.405,91
1. Sachanlagen	12.900.000,00			13.010.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	550.600,94			622.762,04
3. Beteiligungen	25.000,00			25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	221.268,70			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	221.268,70			199.643,87
	€	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>B. Passiva</b>			13.696.869,64	13.857.405,91
1. Rückstellungen		6.545,00		6.380,00
2. Kredite		6.524.787,26		
a) von Kreditinstituten	6.524.787,26			6.740.984,14
3. sonstige Verbindlichkeiten		2.500,00		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.500,00			4.863,89
4. Ausgleichposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
5. Eigenkapital		7.138.037,38		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	6.809.047,47			6.569.026,87
davon ausstehende Einlagen EUR 483.000 (Vorjahr: EUR 483.000)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	328.989,91			511.151,01

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 zum 31.12.2016

	2016 EUR	2015 EUR
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	963.600,00	963.600,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	5,00	20,00
Summe der Erträge	963.605,00	963.620,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-148.123,12	-215.523,68
b) Verwaltungsvergütung	-54.999,96	-661.249,97
c) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96	-8.250,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.020,04	-12.000,03
e) sonstige Aufwendungen	-15.441,32	-1.169.967,74
Summe der Aufwendungen	-243.584,40	-2.066.991,42
3. Ordentlicher Nettoertrag	720.020,60	-1.103.371,42
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	720.020,60	-1.103.371,42
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	610.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-110.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-72.161,10	-72.161,10
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-182.161,10	537.838,90
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	537.859,50	-565.532,52
7. Belastung / Gutschrift des laufenden Kontos V	-720.020,60	1.103.371,42
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	182.161,10	-537.838,90
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

**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. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i. V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

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

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

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. mit § 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 gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Die Verkehrswerte werden durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 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:

	2016 T€	2015 T€
Verkehrswert Grundvermögen	12.900	13.010
Anschaffungsnebenkosten	551	623
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	221	200
Wert der Vermögensgegenstände	13.697	13.858
langfristige Kredite	-6.525	-6.742
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-34	-36
Nettoinventarwert	7.138	7.080

Gemäß §263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite geschlossener inländischer Publikums-AIF 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei einem Wert der Vermögensgegenstände von insgesamt T€ 13.697 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 47,64 %.

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 107 Prozent und zum Ende

des Berichtsjahres 2016 rund 102 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

## 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 erfolgten Abschreibungen in Höhe von T€ 110.

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:

Standort: Bestwig-Velmede

a) Grundstücksgröße		2.702 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage		Altenpflegeeinrichtung, Bundesstraße 30, 59909 Bestwig- Velmede Am Webereck 6, 86157 Augsburg
c) Baujahr Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		1996 8/2014 9/2014
d) Gebäudenutzfläche		3.534 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote(zu Anschaffungskosten)		52,62 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		22,6 Jahre
i) Verkehrswert		€ 5.240.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 293.359,11
	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Aufgliederung		
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)	-1,41	-69.348,97
Buchwert	4,54	224.010,14
Kaufpreis	100,00	4.930.240,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Standort: Brilon-Gudenhagen

a) Grundstücksgröße		24.569 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage		Altenpflegeeinrichtung, Gudenhagener Allee 3, 59929 Brilon- Gudenhagen
c) Baujahr Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		1995 8/2014 9/2014
d) Gebäudenutzfläche		6.050 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote(zu Anschaffungskosten)		52,62 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		22,6 Jahre
i) Verkehrswert		€ 7.660.000,00

j) Anschaffungsnebenkosten		€ 428.251,93
	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Aufgliederung		
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)	-1,36	-101.661,13
Buchwert	4,37	326.590,80
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.

	2016			2015		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	221	935	5.369	216	915	5.610
sonstige	3	0	0	5	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.

### 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€ 7.138.**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2015: **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.

Der maximal durchschnittliche Nettoinventarwert je Anteil beträgt € 17.845,09.

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

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	720.020,60	-1.103.371,42
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-720.020,60	1.103.371,42
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	7.080.177,88	-39.655,68
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-480.000,00	-498.388,92
2. Mittelzufluss (netto)		
Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	8.183.755,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	720.020,60	-1.103.371,42
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-182.161,10	537.838,90
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	7.138.037,38	7.080.177,88
Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:		

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	483.000,00	800.000,00	1.283.000,00	1.283.000,00	1.283.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-483.000,00	0	-483.000,00	-483.000,00	-483.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	7.200.000,00	7.200.000,00	7.200.000,00	7.200.000,00
Entnahmekonto III	0,00	114.273,07	-719.035,00	-604.761,93	-604.761,93	-124.761,93
Agiokonto IV	0,00	0,00	183.755,00	183.755,00	183.755,00	183.755,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-769.945,60	-769.945,60	-769.945,60	-1.489.966,20
Fondsvermögen	0,00	114.273,07	6.694.774,40	6.809.047,47	6.809.047,47	6.569.026,87
Rücklage				328.989,91	328.989,91	511.151,01
Zeitwertveränderung						
Eigenkapital				7.138.037,38	7.138.037,38	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	7.109.107,63	100,00 %
Gesamtkosten	243.584,40	3,43 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	54.999,96	0,77 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	8.000,04	0,11 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	63.000,00	0,89 %
laufende Vergütungen für die Verwahrstelle	10.999,96	0,15 %
BaFin Gebühren	250,00	0,00 %
langfristige Fremdfinanzierung	148.123,12	2,08 %
sonstige Kosten	21.211,32	0,30 %

#### 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, Hamburg.

#### Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

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

**Hamburg, den 23. Februar 2017**

#### **Die Geschäftsführung**

**gez. Harald Niedergesäß**

**IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -**

**gez. Peter Stein**

**IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -**

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

#### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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 den 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 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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

**Hamburg, den 10. Juni 2017**

**Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft**

**(vormals: TPW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft)**

***Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin***

***Britta Martens, Wirtschaftsprüferin***

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 23. Februar 2017**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

***IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -***

***gez. Peter Stein***

***IMMAC 80. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -***

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

Hinweis zur Offenlegung

Der Jahresbericht 2016 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 und des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 durch die Gesellschafter offengelegt.