

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	12.07.2018

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

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Tätigkeitsbericht

### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

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

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

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

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

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

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg.

### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die Überwachung der Einhaltung der Instandhaltungsverpflichtungen des Pächters aus einer Modernisierungsvereinbarung.

### c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit dem Betreiber bis zum 30.09.2034 nebst Verlängerungsoption für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

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

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft für den Erwerb der Immobilie langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.09.2024 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2024 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate (2017: ca. 2,1 %) 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, um damit eine dauerhafte Liquidität sicherzustellen. 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 im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

#### **d) Portfoliostruktur**

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

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

#### **e) Weitere wesentliche Ereignisse**

Ein Brandschaden in der Tordurchfahrt der Liegenschaft, bei der kein Personenschaden zu beklagen war, wurde im Berichtszeitraum saniert und mit rund T€ 55 gegenüber der Gebäudeversicherung abgerechnet.

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

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

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

#### **g) Anlagegeschäfte**

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem Investitionsobjekt, der Altenpflegeeinrichtung „Curanum Seniorenresidenz Am Mühlbach“ in Augsburg.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wurde mit Vollplatzierung im Dezember 2014 erreicht. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 5.252 zum Stichtag (Vorjahr: T€ 5.178), was einer Zunahme von T€ 75 entspricht.

Es haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt vom 02.10.2014 folgende Änderungen ergeben:

Die Anlagebedingungen wurden zum 1. Juni 2017 in Bezug auf die Regelungen zur Beschränkung von Leverage und Belastungen gemäß § 263 KAGB angepasst.

## **2. Weitere Lageberichtsangaben**

### **a) Grundlagen des Unternehmens**

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF in 2014 öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital in dem Jahr vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine Pflegeheimimmobilie nebst Einheiten für das betreute Wohnen, die von einer überregionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort wird planmäßig mit einer für den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte für Pflegeplätze, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze als auch bei entsprechender Vermietung der Plätze für das betreute Wohnen die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

## b) Wirtschaftsbericht

### aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 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 2018 / Anfang 2019 veröffentlicht werden 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% 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 eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 51% der Pflegebedürftigen wurden 2015 professionell versorgt. Die vollstationäre Versorgung nahmen 27% der Pflegebedürftigen in Anspruch, wonach diese Versorgungsform im Vergleich zur ambulanten Versorgung (24%) stärker nachgefragt wurde. [2]

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege in 2015 lag bei 783.416 Personen[3] und ist damit erneut gestiegen (+2,5% im Vergleich zu 2013).[4] Die Pflegestatistik 2015 weist zum zweiten Mal in Folge Personen ohne Pflegestufe, aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Diese Personengruppe verzeichnete von 2013 zu 2015 ein Wachstum von +59% in der vollstationären Pflege. 2015 wurden also 18.448 Personen ohne Pflegestufe aber mit eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege betreut. Entsprechend werden faktisch 801.864 Pflegebedürftige in vollstationären Pflegeeinrichtungen betreut.[5] Obwohl sich der Wachstumstrend damit fortsetzt, ist hier ein verlangsamtes Wachstum abzulesen. In den vergangenen Berichtsjahren wurden im vollstationären Segment beispielsweise Wachstumsraten von +4,6% (2009 zu 2007) und +3,6% (2011 zu 2009) registriert.[6] 692.273 weitere Pflegebedürftige wurden zum Teil oder vollständig durch ambulante Dienste versorgt.[7] Die Veränderung gegenüber 2015 beträgt hier +12,4%, von 2011 zu 2013 wurde hingegen ein Wachstum von 6,9% registriert.[8] Entsprechend verzeichnet die ambulante Pflege in der aktuellen Pflegestatistik ein dynamischeres Wachstum als die vollstationäre Pflege. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass im Vergleich zu 2011 die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +32,4% gestiegen ist. Im ambulanten Sektor wurde ein Anstieg von +59,3% registriert.[9]

2015 hatten 39% der 783.416 Pflegebedürftigen in vollstationärer Pflege die Pflegestufe I. 40% aller vollstationär versorgten Personen besaßen die Pflegestufe II. Weitere 20% der Pflegebedürftigen wurden vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) in die Pflegestufe III eingestuft.[10] [11]

Die 783.416 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 877.116 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. Kurzzeitpflegeplätze) in 2015 zu 89,3% aus.[12] Dies entspricht einer um 0,3 Prozentpunkte höheren Auslastung als im Jahr 2013. Parallel zum kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen seit 2001, ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 737.815 in 2005 um +18,9% auf 877.116 in 2015.[13] Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 657.516 um +19,1% auf 783.416 gestiegen.[14]

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.[15] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 4,08 Mio. Menschen steigt.[16] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,14 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[17] [18]

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.[19] 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 sind hingegen erst seit dem 01.01.2017 vollumfänglich wirksam.[20] Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde nun ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt: Durch das NBA wird jetzt zwischen fünf unterschiedlichen Pflegegraden differenziert (statt bisher drei Stufen).[21] Zentraler Maßstab des neuen Begutachtungsinstrumentes ist der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen. Eine wesentliche Neuerung ist jetzt, dass die neuen Pflegegrade (von geringer Beeinträchtigung der Selbstständigkeit bis höchster Beeinträchtigung) nicht mehr nur durch körperliche Beeinträchtigungen begründet sind, sondern auch demenzielle und psychische Beeinträchtigungen gleichermaßen berücksichtigt werden.

Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde der Leistungsumfang der Pflegeversicherung um insgesamt +20,0% gegenüber 2014 erhöht. Dies wird finanziert durch eine Erhöhung des Beitrages zur Pflegeversicherung um weitere +0,2 Prozentpunkte auf 2,55% (Kinderlose

2,8%).[22] Dadurch stehen dann insgesamt seit 2017 etwa € 5,0 Milliarden mehr pro Jahr für Pflegeleistungen zur Verfügung.[23]

Eine weitere wesentliche Neuerung ist, dass seit dem 01. Januar 2017 alle Pflegebedürftigen in einem vollstationären Pflegeheim, völlig unabhängig vom jeweiligen Pflegegrad, den gleichen pflegerischen Eigenanteil zu zahlen haben. Bis Ende 2016 wurden je nach Pflegestufe unterschiedliche Pflegesätze angesetzt. Seit dem 01.01.2017 ändert sich nun nicht mehr der pflegerische Eigenanteil. Dieser ist für alle Pflegebedürftigen innerhalb einer Pflegeeinrichtung gleich. Hinzu kommen - wie in der Vergangenheit auch - Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie für Investitionen.

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: Das Pflegestärkungsgesetz III („Drittes Gesetz zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften“) regelt die Pflegeversorgung in den Kommunen und ist zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten. Mit dem dritten Pflegestärkungsgesetz (PSG III) werden die zwischen Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vereinbarten Empfehlungen zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege umgesetzt. Diese beziehen sich auf die Themenbereiche Sicherstellung der Versorgung, Beratung, niedrigschwellige Angebote (Angebote zur Unterstützung im Alltag) und altersgerechtes Wohnen.[24] Das dritte Pflegestärkungsgesetz verfolgt darüber hinaus die Anerkennung der Wirtschaftlichkeit von Entlohnungen bis zu Tarifniveau in den Pflegevergütungsverhandlungen der Pflegeeinrichtungen.[25]

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 beschriebene Basisszenario des RWI beziffert den Personalbedarf in der stationären Pflege bis 2030 auf fast 80.000 zusätzliche Beschäftigte.[26] 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 bereits Ende 2017 die Einnahmen unter den Ausgaben lagen, wodurch ein Defizit entsteht und die Kapitalreserve schrittweise abgebaut wird. Bis 2030 sollen die Ausgaben im Basisszenario um 11,7 Mrd. Euro über den Einnahmen liegen.[27]

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 dritte volle Geschäftsjahr nach Erwerb des Investitionsobjekts.

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

Der Verkehrswert der Immobilie wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 10.200 (Vorjahr: T€ 10.260). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 48 auf T€ 321 abgeschrieben.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 417 (Vorjahr: T€ 368). T€ 183 davon betreffen eine Instandhaltungsrücklage (Vorjahr: T€ 183), die als Sicherheit für Instandhaltungen zur Verfügung stehen. Im Berichtsjahr erhielt die Fondsgesellschaft keine weiteren Zahlungen als Rücklage von der Pächterin, Auszahlungen an die Pächterin erfolgten nicht.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 126 auf T€ 5.501 (Vorjahr: T€ 5.627).

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

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 569 (Vorjahr: T€ 567). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung des Objektes sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 462 (Vorjahr: T€ 479).

Die Fondsgesellschaft zahlte im Berichtsjahr prospektgemäß 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

## **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2017 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 47,9 % (Vorjahr: 47,0 %).

### **Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:**

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 betrug das Leverage zum Stichtag 31.12.2017: 109 % (Vorjahr: 117 %). Das Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

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

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 569 (Vorjahr: T€ 567). Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und den 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 04.09.2014 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

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

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 7,65 % der Pachteinahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2017 betrug die Gebühr € 56.499,96 inklusive Umsatzsteuer, was 1,08 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2017 entspricht.

#### **d) Angaben zu Vergütungen**

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

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

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

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

[2] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 9.

[3] 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.

[4] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 29.

- [5] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 23.
- [6] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 28-29.
- [7] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 9.
- [8] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 29.
- [9] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S.28-29.
- [10] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 23.
- [11] Weitere rund 1% der Pflegebedürftigen wurden bisher noch keiner Pflegestufe zugeordnet.
- [12] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 22.
- [13] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 20,22.
- [14] Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 28- 29.
- [15] Statistisches Bundesamt. Demographischer Wandel in Deutschland. Heft 2. Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. S. 29.
- [16] Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.
- [17] Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.
- [18] Die Zahl der Pflegebedürftigen insgesamt entspricht der Prognose des RWI zuzüglich 90.000 Pflegegeldempfänger, die vom RWI nicht berücksichtigt werden.
- [19] Bundesministerium für Gesundheit. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684c4058>, Abruf am 27.02.2017.
- [20] Bundesministerium für Gesundheit: Abruf unter: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/pflegestaerkungsgesetz-zweites-psg-ii.html>; Zugriff am 11.10.2017.
- [21] Bundesministerium für Gesundheit: Abruf unter: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/pflegestaerkungsgesetz-zweites-psg-ii.html>; Zugriff am 11.10.2017.
- [22] Bundesministerium für Gesundheit: Abruf unter: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=683>; Zugriff am 11.10.2017.
- [23] Bundesministerium für Gesundheit. Abruf unter: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684>; Zugriff am 11.10.2017.
- [24] Bundesministerium für Gesundheit: Pflegestärkungsgesetz III (PSG III). Abrufbar unter: <http://www.pflegestaerkungsgesetz.de/pflege-wissen-von-a-bis-z/pflege-details/erklaerung/pflegestaerkungsgesetz-iii-psg-iii/>; Zugriff am 12.06.2017.
- [25] Bundesministerium für Gesundheit: Pflegestärkungsgesetz III (PSG III). Abrufbar unter: <http://www.pflegestaerkungsgesetz.de/pflege-wissen-von-a-bis-z/pflege-details/erklaerung/pflegestaerkungsgesetz-iii-psg-iii/>; Zugriff am 12.06.2017.
- [26] Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 78.
- [27] Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 83.

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>A. AKTIVA</b>			
		10.969.135,50	11.019.543,63
1. Sachanlagen	10.200.000,00		10.260.000,00
2. Anschaffungskosten	321.421,13		369.039,07
3. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	417.185,32		
täglich verfügbare Bankguthaben	417.185,32		367.591,59
5. Sonstige Vermögensgegenstände	29,05		0,00
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5.500,00		0,00
		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
B. PASSIVA		10.969.135,50	11.019.543,63
1. Rückstellungen	8.170,00		6.545,00
2. Kredite	5.500.730,50		
von Kreditinstituten	5.500.730,50		5.627.093,64
3. Sonstige Verbindlichkeiten	182.800,00		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		2.500,00
b) andere	182.800,00		182.800,00
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00		25.000,00
5. Eigenkapital	5.252.435,00		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.607.193,31		5.424.832,39
davon ausstehende Einlagen EUR 398.000,00 (Vorjahr: EUR 398.000,00)			
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-354.758,31		-247.140,37

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

		2017 EUR	2016 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	800.400,00		800.400,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	30,00		5,00
Summe der Erträge		800.430,00	800.405,00
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-140.906,86		-144.060,49
b) Verwaltungsvergütung	-49.500,00		-49.500,00
c) Verwahrstellenvergütung	-10.999,96		-10.999,96
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.520,04		-14.020,04
e) sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.142,22		-14.750,03
Summe der Aufwendungen		-231.069,08	-233.330,52
3. Ordentlicher Nettoertrag		569.360,92	567.074,48
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		569.360,92	567.074,48
5. Zeitwertänderung			
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-60.000,00		-40.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-47.617,94		-47.617,94
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-107.617,94	-87.617,94
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		461.742,98	479.456,54
7. Gutschrift / Belastung des laufenden Kapitalkontos V		-569.360,92	-567.047,48
8. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		107.617,94	87.617,94
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

**Allgemeines**

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i. V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie § 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 19. Juni

2014 errichtet und ist unter der Nummer HRA 117870 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

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

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. 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 dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### **Überblick**

Die IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung einschließlich Einheiten mit betreutem Wohnen, investiert und dieses langfristig an einen Pflegeheimbetreiber verpachtet.

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

	2017 T€	2016 T€
Verkehrswert Grundvermögen	10.200	10.260
Anschaffungsnebenkosten	321	369
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	417	368
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6	0
Wert der Vermögensgegenstände	10.969	11.022
langfristige Kredite	-5.501	-5.627
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-216	-217
Nettoinventarwert	5.252	5.178

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

Bei einem Bruttovermögen von insgesamt T€ 10.969 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 52,12 Prozent.

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

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 117 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2017 rund 109 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 04. September 2014 wurden die Altenpflegeeinrichtung „CURANUM Seniorenresidenz „Am Mühlbach“ (inklusive der Einheiten des betreuten Wohnens) zum Kaufpreis von T€ 10.400 erworben.



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

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 2 ImmoWertV bewertet. Aus der Bewertung erfolgte eine Abschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 60.

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

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

a) Grundstücksgröße		2.193 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage		Altenpflegeeinrichtung Am Webereck 6, 86157 Augsburg
c) Baujahr Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		1999 9/2014
d) Gebäudenutzfläche		6.265 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (bezogen auf Anschaffungskosten)		52,89 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		16,75 Jahre
i) Verkehrswert		€ 10.200.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 321.421,12
	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Aufgliederung		
Grunderwerbsteuer	3,70	385.000,00
Notargebühren	0,61	63.313,89
Sonstige Kosten	0,27	27.865,55
Summe ANK	4,58	476.179,44
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,49	-154.758,31
Buchwert	3,09	321.421,12
Kaufpreis	100,00	10.400.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

#### Beteiligungen

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

#### Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	2017			2016		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	130	552	4.819	126	539	4.962
sonstige	0	183	0	3	183	0

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

#### Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

#### Fondsvermögen

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **T€ 5.252.**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2016: **T€ 5.178.**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2015: **TC 5.085**.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 6.450. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 322 Anteile ausgegeben werden. Der maximale durchschnittliche Nettoinventarwert je Anteil beträgt € 16.316,48 (Vorjahr: rund € 16.080; 31.12.2015: rund€ 15.793).

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

	31.12.2017	31.12.2016
Verwendungsrechnung	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	569.360,92	567.074,48
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-569.360,92	-567.074,48
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	5.177.692,02	5.085.235,48
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-387.000,00	-387.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	569.360,92	567.074,48
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-107.617,94	-87.617,94
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	5.252.435,00	5.177.692,02

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten				Summe	Summe Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe		
	€	€	€	€	€	
Haftkapitalkonto I	0,00	398.000,00	645.000,00	1.043.000,00	1.043.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-398.000,00	0,00	-398.000,00	-398.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	5.805.000,00	5.805.000,00	5.805.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	41.384,42	-1.045.516,11	-1.004.131,69	-852.915,39	
Agiokonto IV	0,00	0,00	161.325,00	161.325,00	161.325,00	
laufendes Konto V	0,00	0,00	0,00	0,00	-333.577,22	
Kapitalanteile	0,00	41.384,42	5.565.808,89	5.607.193,31	5.424.832,39	
RücklageZeitwertveränderung				-354.758,31	-247.140,37	
Eigenkapital				5.252.435,00	5.177.692,02	

#### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinnahmen aus der Immobilie.

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

	Betrag in €	Prozentual zum Ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	5.215.063,51	100,00 %
Gesamtkosten	231.069,08	4,43 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	49.500,00	0,95 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.999,96	0,13 %
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	56.499,96	1,08 %
Vergütungen für die Verwahrstelle	10.999,96	0,21 %
- langfristige Fremdfinanzierung	140.906,86	2,70 %
sonstige Kosten	22.662,30	0,43 %

#### Sonstige Angaben

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

**Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

**Gesellschaftsorgane**

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25.

Geschäftsführer der Gesellschaft sind

Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg

und

Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt.

Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist

Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Anlegerkommission

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

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

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

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2017 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

**Hamburg, den 02. Mai 2018**

**IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

***gez. Peter Stein***

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -**

***gez. Harald Niedergesäß***

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 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 im 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 Lageberichtes. 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 15. Juni 2018**

**Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

***Britta Martens, Wirtschaftsprüferin***

***Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer***

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Z ff. 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 02. Mai 2018**

**IMMAC 73. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH- Komplementärin -**

***Die Geschäftsführung***

***gez. Harald Niedergesäß***

***gez. Peter Stein***

**JN Verwaltungsgesellschaft mbH- geschäftsführende Kommanditistin -**

***gez. Harald Niedergesäß***