

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IMMAC Sozialimmobilien 77. 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 Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Hamburg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 03.08.2015 Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten erfüllte die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften. Hierzu zählen unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen, die Einhaltung der zwischen den Objektbesitzgesellschaften und den Pächtern getroffenen Vereinbarungen sowie die Überwachung und Durchführung der jeweiligen Kapitaldienste und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, der von der Hanseatischen überwacht wird.

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

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

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

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

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die laufenden Pachtzahlungen und den Kapitaldienst für die Sozialimmobilien „AZURIT Seniorenzentrum Lahnblick“ in Bad Ems, „Seniorenwohnpark Jesteburg“ in Jesteburg und „Pflegeheim Huttenstraße“ in Berlin sowie die Überwachung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt in Bad Ems.

c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Pachtverträge der Objektbesitzgesellschaften mit den Betreibern über 25 Jahre bis zum Jahr 2039 nebst Verlängerungsoption für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Pachtverhältnisse störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektbesitzgesellschaften konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft bzw. ihren Objektbesitzgesellschaften höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, haben die Objektbesitzgesellschaften im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit jeweiligem Auslauf der Vereinbarung zwischen dem 30.12.2024 und 30.06.2025 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der ersten Zinsbindung in 2024 wieder relevant.

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

d) Portfoliostruktur

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

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

e) Weitere wesentliche Ereignisse

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

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte während des Berichtszeitraumes wurden nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den drei Investitionsobjekten „AZURIT Seniorenzentrum Lahnblick“ in Bad Ems, „Seniorenwohnpark Jesteburg“ in Jesteburg und „Pflegeheim Huttenstraße“ in Berlin. Nutzen und Lasten der Objekte sind im Geschäftsjahr 2015 an die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

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 März 2016 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2017 angestellt. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2017 T€ 10.337 (Vorjahr: T€ 10.302), was einer Zunahme von T€ 35 entspricht.

Es haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt vom 18.09.2015 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 aufgrund der mittelbaren Investition in drei Sozialimmobilien als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Oktober 2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im März 2016 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurden in den jeweiligen Objektbesitzgesellschaften vor Fondsemission langfristige Darlehensverträge mit 10-jährigen Zinsbindungen abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Objektbesitzgesellschaften, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um Pflegeheimimmobilien, die von regionalen und überregionalen Betreibergesellschaften langfristig gepachtet und betrieben werden. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für die Standorte wird planmäßig mit einer für die Betreiber auskömmlichen Belegung der 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 die 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 erste volle Geschäftsjahr nach Erwerb der Investitionsobjekte.

Das Investitionsvolumen der Fondsgesellschaft und ihren Objektbesitzgesellschaften betrug T€ 22.129 und wurde durch das eingeworbene Kommanditkapital i.H.v. T€ 11.979 sowie die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in den Objektbesitzgesellschaften in Höhe von anfänglich T€ 10.150 finanziert.

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

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften wurden die Verkehrswerte der Immobilien im Rahmen der Folgebewertung ermittelt. Sie bleiben konstant bei T€ 18.520. Die Inventarzuschüsse wurden um T€ 20 auf T€ 140 abgeschrieben. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 112 auf T€ 815 abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 289 auf T€ 9.387 (Vorjahr: T€ 9.676).

Die Barmittel der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betragen zum Stichtag rund T€ 304 (Vorjahr: T€ 416). Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen inkl. Sonderposten in Höhe von T€ 163 (Vorjahr: T€ 175) gegenüber.

Im Berichtsjahr wurden in den drei Objektbesitzgesellschaften T€ 1.423 (Vorjahr: T€ 1.423) Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen keine Rückstände. Aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen der Objektgesellschaften erfolgten durch die Fondsgesellschaft Entnahmen, welche zur Deckung eigener Ausgaben und für Ausschüttungen an die Kommanditisten (T€ 659 bzw. 5,50 % auf das Kommanditkapital (Vorjahr: T€ 659 bzw. 5,50 %)) verwandt wurden. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungserträge (entnommene realisierte Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der

Objektgesellschaften) hat die Fondsgesellschaft nach Abzug ihrer eigenen laufenden Aufwendungen ein ordentliches Geschäftsergebnis von T€ 894 realisiert. Unter Berücksichtigung der Verkehrswert-/Zeitwertveränderungen der Beteiligungen errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 694.

Der Nettoinventarwert (Eigenkapital) der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10.337 zum Stichtag 31.12.2017.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2017 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 betrug das Leverage zum Stichtag 31.12.2017: 99 % (Vorjahr: 107 %). 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 der Objektbesitzgesellschaften betrug im Geschäftsjahr T€ 1.062,3. Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung, die Verwaltungskosten des AIF und für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

dd) Gesamtaussage

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

c) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 03.08.2015 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

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

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 6,50 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Kalenderjahr 2017 (01.01.2017 - 31.12.2017) betrug die Gebühr € 37.500 inklusive Umsatzsteuer auf Fondsebene und € 53.200 auf Objektgesellschaftsebene. Zusammen betrug die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit € 86.839 was 0,84 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2017 entspricht. Von diesem Gesamtbetrag hat die Hanseatische € 6.000 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

d) Angaben zu Vergütungen

Die 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.

- [1] Gesundheitsberichtserstattung des Bundes (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

EUR	EUR	31.12.2017	31.12.2016
-----	-----	------------	------------

		EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva		10.379.930,95	10.376.784,56
1. Beteiligungen	10.361.396,40		10.340.495,38
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	10.284,55		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	10.284,55		6.589,12
3. Forderungen		0,00	
a) Andere Forderungen	0,00		29.700,06
4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		8.250,00	0,00
		31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
B. Passiva		10.379.930,95	10.376.784,56
1. Rückstellungen		17.170,00	17.045,00
2. sonstige Verbindlichkeiten		100,24	
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		2.500,00
b) Andere	100,24		29.700,00
3. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00	25.000,00
4. Eigenkapital		10.337.660,71	10.302.539,56
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0		0
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	9.704.396,48		9.704.396,48
davon ausstehende Einlagen EUR 703.000,00 (Vorjahr: EUR 703.000,00)			
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	397.693,53		598.143,08

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 zum 31.12.2017

		2017 EUR	2016 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	981.317,62		746.349,71
Summe der Erträge		981.317,62	746.349,71
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-31.500,00		-31.500,00
b) Verwahrstellenvergütung	-16.500,00		-16.500,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.520,00		-25.500,00
d) Sonstige Aufwendungen	-13.319,07		-762.957,57
Summe der Aufwendungen		-86.839,07	-836.457,57
3. Ordentlicher Nettoertrag		894.478,55	-90.107,86
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		894.478,55	-90.107,86
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung			260.056,14
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-200.449,55		-124.933,26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-200.449,55	135.122,88
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		694.029,00	45.015,02
7. Belastung des laufenden Kontos V		-894.478,55	90.107,86
8. Gutschrift auf das Rücklagenkonto für Zeitwertänderung		200.449,55	-135.122,88
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. 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 2017 der IMMAC Sozialimmobilien 77. 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 Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 118134 HH 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 **Beteiligungen** werden mit dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert an den Immobilien-Gesellschaften wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum 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 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über drei Objektgesellschaften in drei Sozialimmobilien der stationären Altenpflege investiert.

Insgesamt ergibt sich für die Fondsstruktur unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	AIF T€	Objekt Bad Ems T€	Objekt Jesteburg T€	Objekt Berlin T€	gesamt T€	Vorjahr T€
Verkehrswert der Immobilien	0	6.370	6.710	5.440	18.520	18.520
Anschaffungsnebenkosten	0	227	307	282	816	927
Inventarzuschüsse	0	140	0	0	140	160
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	25	100	100
Barmittel	10	70	91	132	303	416
Forderungen	0	0	0	0	0	30
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8	0	0	0	8	0
Wert der Vermögensgegenstände	43	6.832	7.133	5.879	19.887	20.153
Kredite	0	-3.226	-3.334	-2.827	-9.387	-9.676
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-42	-38	-26	-57	-163	-175
Nettoinventarwert	1*	3.568	3.773	2.995	10.337	10.302

*Der Wert von T€ 1 stellt den NIW ohne Beteiligung dar.

Gemäß §263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 60 % der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei Verkehrswerten von insgesamt T€ 19.887 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 47,20 %.

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 2017 rund 99 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)	Realisiertes Ergebnis (KARBV)
IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100 %	02.09.2014	25 T€	894 T€
Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	27.08.2014	3.568 T€	335 T€
Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	29.12.2014	3.774 T€	390 T€
Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	26.08.2014	2.995 T€	337 T€

Transaktionskosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände sind im Geschäftsjahr mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften entstanden und nachstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG: **T€ 3.567** (Vorjahr: T€ 3.579, zum 31.12.2015: T€ 1.784).

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

a) Grundstücksgröße		6.133 m ²
b) Art und Lage	Alten-und Pflegeeinrichtung Lahnstraße 70, 56130 Bad Ems	
c) Baujahr		1955
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		1/2015
d) Gebäudenutzfläche		5.811 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		59,74 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		22 Jahre
i) Verkehrswert		€ 6.370.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 323.728,03
	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Aufgliederung		
Grunderwerbsteuer	5,00	270.000,00
Notargebühren	0,66	35.357,53
Sonstige Kosten	0,34	18.370,50
Summe ANK	6,00	323.728,03
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,80	-97.118,41
Buchwert	4,20	226.609,62
Kaufpreis	100,00	5.400.000,00
Inventarzuschuss		200.000,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		-60.000,00
Verkehrswert Inventar		140.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen Sanierung Grundsiedlungsanlagen	

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG: **T€ 3.774** (Vorjahr: T€ 3.744, zum 31.12.2015: T€ 1.952).

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

a) Grundstücksgröße	12.576 m ²
---------------------	-----------------------

b) Art und Lage	Alten- und Pflegeeinrichtung Bergweg 1, 21266 Jesteburg	
c) Baujahr Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	1992 4/2015	
d) Gebäudenutzfläche	4.860 m ²	
e) Leerstandsquote	0 %	
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0 %	
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	50,67 %	
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	22,3 Jahre	
i) Verkehrswert	€ 6.710.000,00	
j) Anschaffungsnebenkosten	€ 423.082,06	
	% in Bezug auf	Betrag
Aufgliederung	den Kaufpreis	in €
Grunderwerbsteuer	5,00	328.950,00
Notargebühren	0,49	31.937,36
Sonstige Kosten	0,94	62.194,70
Summe ANK	6,43	423.082,06
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,77	-116.347,57
Buchwert	4,66	306.734,49
Kaufpreis	100,00	6.579.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Regenentwässerungsarbeiten	

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG: **T€ 2.995** (Vorjahr: T€ 3.579, zum 31.12.2015: T€ 1.952).

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

a) Grundstücksgröße	1.006 m ²	
b) Art und Lage	Alten- und Pflegeeinrichtung Huttenstraße 65, 10553 Berlin	
c) Baujahr	1967/Sanierung 2012	
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	09/2015	
d) Gebäudenutzfläche	2.175 m ²	
e) Leerstandsquote	0 %	
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0 %	
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	53,97 %	
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	22,9 Jahre	
i) Verkehrswert	€ 5.440.000,00	
j) Anschaffungsnebenkosten	€ 367.904,49	
	% in Bezug	Betrag
Aufgliederung	aufden Kaufpreis	in €
Grunderwerbsteuer	6,00	324.000,00
Notargebühren	0,63	25.519,23
Sonstige Kosten	0,18	18.385,26
Summe ANK	6,81	367.904,49
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,91	-85.847,51
Buchwert	5,90	282.056,98
Kaufpreis	100,00	5.400.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung von Verwahrstellengebühren im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von T€ 8, die das Jahr 2018 betreffen.

Rückstellungen

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

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: T€ 10.338.
 Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug im Vorjahr: T€ 10.303.
 Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2015: T€ 4.855.
 Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 11.980. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 1.198 Anteile ausgegeben werden.

Diese Anteile hätten rechnerisch zum Stichtag jeweils einen Nettoinventarwert in Höhe von € 8.629.

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

Verwendungsrechnung 2017 €	2016 €	2016 T€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 894.478,55	-90.107,86	
2. Belastung auf Kapitalkonto -894.478,55	90.107,86	
. Bilanzgewinn / Bilanzverlust 0,00	0,00	
31.12.2017 €		31.12.2016 T€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0
II. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	10.302.539,56	4.854.943,56
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-658.907,85	-654.449,02
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	6.057.030,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	894.478,55	-90.107,86
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-200.449,55	135.122,88
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	10.337.660,71	10.302.539,56

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	703.000,00	1.197.850,00	1.900.850,00	1.900.850,00	1.900.850,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-703.000,00	0,00	-703.000,00	-703.000,00	-703.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	10.780.650,00	10.780.650,00	10.780.650,00	10.780.650,00
Entnahmekonto III	0,00	264.811,01	-1.273.181,61	-1.1008.370,60	-349.462,75	-349.462,75
Agiokonto IV	0,00	0,00	362.777,50	362.777,50	362.777,50	362.777,50
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.392.939,72	-1.392.939,72	-2.287.418,27	-2.287.418,27
Kapitalanteile	0,00	264.811,01	9.675.156,17	9.939.967,18	9.704.396,48	9.704.396,48
Rücklage für Zeitwertänderung				397.693,53	598.143,08	
Eigenkapital				10.337.660,71	10.302.539,56	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen nahezu ausschließlich Beteiligungserträge. Wirtschaftlich handelt es sich um die entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften. Daneben sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Zeitwertänderung

Das nicht realisierte Ergebnis resultiert aus der Zu- bzw. Abschreibung der Beteiligung an den Objektgesellschaften, welche die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert abzüglich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten der Objektgesellschaften betreffen. Darüber hinaus werden die nicht entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften in die Zeitwertveränderung eingestellt.

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

	Betrag in €	prozentual zum Ø Nettoinventarwert*
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	10.320.100,14	100,00%
Gesamtkosten	86.839,07	0,84%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	31.500,00	0,31%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.000,00	0,06%
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	37.500,00	0,36%
Vergütungen für die Verwahrstelle	16.500,00	0,16%
sonstige Kosten	32.839,07	0,32%

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 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem Stammkapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Hamburg.

Anlegerkommission

Die Anlegerkommission besteht zum Stichtag aus den Mitgliedern Herrn Dr. Vierneisel, Herrn Dr. Hempel und Herrn Huber.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

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

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

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 24. Mai 2018

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 77. 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 ergänzen-den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 28. 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 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 24. Mai 2018

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß, IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Peter Stein, IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin