
IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellsungsvertrags 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 NORDEUTSCHE 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH, Hamburg.

Der laufende Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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.

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 Objektstandhaltung 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 mindestens 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 über langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung von zehn Jahren mit jeweiligem Auslauf der Vereinbarung zwischen dem 30.12.2024 und 30.06.2025 verfügt. 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 plannmäßigen 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

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

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass 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 Berichtszeitraumes 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. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 10.435 zum Stichtag 31.12.2018 (Vorjahr: T€ 10.338). Dies entspricht einer Zunahme von T€ 97.

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 Bestellsvertrag 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 2016 mit einem Wachstum von knapp +5,8 Prozent gegenüber 2015 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Februar 2018 hervor. [1]

Mit den Pflegestärkungsgesetzen wurde die Pflege in den vergangenen Jahren in der Bundesrepublik maßgeblich umgestaltet. Das Pflegestärkungsgesetz II hat in diesem Zusammenhang die größten Änderungen in der Pflege hervorgebracht und ist am 01.01.2016 in Kraft getreten. Das Neue Begutachtungsassessments (NBA) sowie die Umstellung der Leistungsbeiträge der Pflegeversicherung sind hingegen erst seit dem 01.01.2017 vollumfänglich wirksam. [2] Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde u.a. ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt. Durch das NBA wird jetzt zwischen fünf unterschiedlichen Pflegegraden differenziert (statt bisher drei Stufen). Zentraler Maßstab des neuen Begutachtungsinstrumentes ist der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen. Eine wesentliche Neuerung ist, dass die neuen Pflegegrade (von geringer bis zu höchster Beeinträchtigung der Selbstständigkeit) nicht mehr nur durch körperliche Beeinträchtigungen begründet sind, sondern auch demenzielle und psychische Beeinträchtigungen gleichermaßen berücksichtigt werden. [3]

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. [4]

Eine weitere wesentliche Neuerung ist, dass seit dem 01. Januar 2017 alle Pflegebedürftigen in einem vollstationären Pflegeheim, 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.

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 und der Nachfrage nach pflegerischer Versorgung gewonnen werden sollen.

Die aktuellste „Pflegestatistik 2017“ wurde im Dezember 2018 veröffentlicht und bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2017.

Am 01.01.2017 erfolgte gemäß Pflegestärkungsgesetz II u.a. die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade. Entsprechend erfasst die aktuellste Pflegestatistik 2017 erstmals nicht die neue Systematik nach der Pflegereform.

Mit der im Dezember 2018 veröffentlichten „Pflegestatistik 2017“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2017 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2015 um +19,4 Prozent auf 3,4 Mio. gestiegen. [5] Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist jedoch auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und der Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass dieser Anstieg etwas relativiert wird, wenn man die Gruppe der Pflegebedürftigen ohne Pflegestufe mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz einbezieht. Bei einem solchen Vergleich läge der Anstieg insgesamt bei +12,3 Prozent. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2017 weiter fort. [6]

52 Prozent der 3,4 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2017 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 48 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2017 professionell versorgt. Diese teilten sich zu gleichen Anteilen auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung (jeweils 24 Prozent) auf. [7]

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege in 2017 lag bei 818.289 Personen und ist damit erneut gestiegen (+4,5 Prozent im Vergleich zu 2015). [8] Im Vergleich zu 2003 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um 31,3 Prozent gestiegen, bei den durch ambulante Pflegedienste um 84,4 Prozent. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein ungefähre Anstieg von 78,9 Prozent. [9] Obwohl sich der Wachstumstrend der vollstationären Pflege damit fortsetzt, ist hier ein deutliches Wachstum des ambulanten Bereichs abzulesen.

2017 hatten 21 Prozent der 818.289 Pflegebedürftigen in vollstationärer Pflege den Pflegegrad 2 und 31 Prozent den Pflegegrad 3. 29 Prozent aller vollstationär versorgten Personen hatten hingegen den Pflegegrad 4. Weitere 16 Prozent der Pflegebedürftigen wurden vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) in den Pflegegrad 5 eingestuft. [10] [11]

Im Vergleich zum ambulanten Bereich zeigt sich, dass im vollstationären Pflegeheim ein deutlich höherer Anteil an Schwerstpflegebedürftigen (Pflegegrade 4 und 5) versorgt wird. [12]

Die 818.289 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 885.488 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2017 zu 92,4 Prozent aus. [13] Dies entspricht einer um 3,1 Prozentpunkte höheren Auslastung als im Jahr 2015 und stellt den Spitzenwert seit Erscheinen der Pflegestatistik dar. 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 777.015 in 2007 um +14,0 Prozent auf 885.448 in 2017. [14] [15] Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 686.082 um +19,3 Prozent auf 818.289 gestiegen. [16] [17]

In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Die jeweiligen Abweichungen der verschiedenen Vorausberechnungen können durch unterschiedlich gewählte Altersgruppen, Pflegequoten und/oder abweichende Betrachtungen der Versorgungsformen begründet sein.

Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2030 ca. 3,62 Mio. und bis 2060 rund 4,82 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus. [18] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 4,08 Mio. Menschen steigt. [19] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,14 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert. [20]

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. [21] Um den Fachkräftemangel entgegen zu wirken, haben im Jahr 2018 der Bundestag und Bundesrat das Gesetz zur Stärkung des Pflegepersonals (Pflegepersonal-Stärkungs-Gesetz, PpStG) verabschiedet. Dieses ist zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz will die Große Koalition erste Schritte bei der Behebung des Fachkräftemangels in der Kranken- und Altenpflege einleiten. Kern des Programms sind u.a. 13.000 neue Stellen in der Altenpflege. [22]

Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege gewinnen auch zunehmend neue alternative Wohnformen (im ambulanten Bereich) an Bedeutung. Ob die politische Vorgabe „ambulant vor stationär“ dem optimalen Weg zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen entspricht, ist zumindest fraglich. Das RWI-Essen rechnete in seinem Update zum Pflegeheim-Rating-Report 2011 vor, dass die ambulante Versorgung letztendlich höhere Kosten auslöst und gleichzeitig einen geringeren Nutzen bietet als die stationäre Versorgung. Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass insbesondere in Regionen mit hohem Bevölkerungsrückgang eine zentrale stationäre Versorgung notwendig ist. [23]

Des Weiteren ist die Finanzierung der Pflegeleistungen langfristig nicht ausreichend gesichert. 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 Basiszenario um 11,7 Mrd. Euro über den Einnahmen liegen. [24]

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 zweite volle Geschäftsjahr nach Erwerb der Investitionsobjekte.

Das Investitionsvolumen der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betrug T€ 22.130 und wurde durch das eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von T€ 11.980 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 um T€ 170 auf T€ 18.350 (Vorjahr: T€ 18.520) und die Inventarzuschüsse um T€ 20 auf T€ 120 (Vorjahr: T€ 140) abgeschrieben. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 111 auf T€ 704 (Vorjahr: T€ 815) abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 295 auf T€ 9.092 (Vorjahr: T€ 9.387).

Die Barmittel der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften betragen zum Stichtag rund T€ 303 (Vorjahr: T€ 304). Ihnen standen kurzfristige Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen inkl. Sonderposten in Höhe von T€ 163 (Vorjahr: T€ 163) gegenüber.

Zum 1. Oktober 2018 hat die erste vertragliche Pachtzinsanpassung für das Objekt in Berlin von monatlich € 35.416,67 auf € 36.645,63 stattgefunden. Im Berichtsjahr wurden in den drei Objektbesitzgesellschaften T€ 1.427 (Vorjahr: T€ 1.423) Einnahmen an umsatzsteuerfreien Erlösen generiert. Es bestehen keine Rückstände. Aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen der Objektgesellschaften wurden durch die Fondsgesellschaft Entnahmen in Höhe von T€ 746 getätigt, welche zur Deckung eigener Ausgaben und für prospektgemäße Ausschüttungen an die Kapitalanleger (vorjahresgemäß T€ 659 bzw. 5,50 % auf das Kommanditkapital) verwandt wurden. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Objektbesitzgesellschaften war im Geschäftsjahr 2018 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€ 657 (Vorjahr: T€ 894) realisiert. Unter Berücksichtigung der Verkehrswert-/Zeitwertveränderungen der Beteiligungen errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 756 (Vorjahr: T€ 694).

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2018 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 01.06.2017 betrug der Leverage 96 % zum Stichtag 31.12.2018 (Vorjahr: 99 %). Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital 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€ 1.146 (Vorjahr: T€ 1.062). Diese Mittel standen zur Fremdkapitaltilgung, für 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 schuldhaft 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 bis zu 1,10 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 6,50 Prozent der jährlichen Pachteinahmen der Objektbesitzgesellschaften. Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Gebühr € 37.597,50 inklusive Umsatzsteuer auf Fondsebene und € 52.741 auf Objektbesitzgesellschaftsebene. Zusammen betrug die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit € 90.338. Dies entspricht 0,87 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2018 bzw. 6,33 % der Pachteinahmen der Objektbesitzgesellschaften im Berichtsjahr. Von diesem Gesamtbetrag hat die Hanseatische € 6.619 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 Interessensidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

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

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

[1] GBE Bund (2018): Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Online: http://www.gbe-bund.de/gbe10/trecherche_pre_them_rech?tk=19200&tk2=19300&p_uid=gast&p_aid=25213655&p_sprache=D&cnt_ut=10&ut=19310; zuletzt geprüft: 11.01.2019.

[2] Bundesministerium für Gesundheit (2017): Praxisseiten Pflege - Wie stärken die Pflege. Gemeinsam., S. 1 (VI.1). Online: https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/5_Publikationen/Pflege/Praxisseiten_Pflege/BMG_Ordner_gesamt_Screen.pdf; zuletzt geprüft: 03.04.2018.

[3] Bundesministerium für Gesundheit (2017): Praxisseiten Pflege - Wie stärken die Pflege. Gemeinsam., S. 1 (VI.1). Online: https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/5_Publikationen/Pflege/Praxisseiten_Pflege/BMG_Ordner_gesamt_Screen.pdf; zuletzt geprüft: 03.04.2018.

[4] Bundesministerium für Gesundheit (2017): Praxisseiten Pflege - Wie stärken die Pflege. Gemeinsam., S. 4 (VIII.1). Online: https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/5_Publikationen/Pflege/Praxisseiten_Pflege/BMG_Ordner_gesamt_Screen.pdf; zuletzt geprüft: 03.04.2018.

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 8.

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 8.

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 18.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 44.

[9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 43-44.

[10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 18.

[11] Weiter 1 Prozent hatten zum Erhebungszeitraum noch keine Zuordnung in einen Pflegegrad.

- [12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 18.
- [13] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 33.
- [14] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 33.
- [15] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2008): Pflegestatistik 2007 - Deutschlandergebnisse, S. 22.
- [16] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2008): Pflegestatistik 2007 - Deutschlandergebnisse, S. 23.
- [17] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 34.
- [18] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2019): Anzahl der Pflegebedürftigen steigt vor allem bei den Hochbetagten. Online: http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html; zuletzt geprüft: 11.01.2019.
- [19] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2017): Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.
- [20] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2017): Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.
- [21] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2017): Pflegeheim Rating Report 2017, S. 78.
- [22] AOK Bundesverband (2018): Pflegepersonal-Stärkungs-Gesetz (PpSG). Online: https://aok-bv.de/hintergrund/gesetze/index_20697.html; zuletzt geprüft: 11.01.2019.
- [23] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2012): Pflegeheim Rating Report 2011 update, S. 48–51.
- [24] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2017): Pflegeheim Rating Report 2017, S. 83.

Bilanz für das Geschäftsjahr 2018

		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN			
A. Aktiva		10.477.283,21	10.379.930,95
1. Beteiligungen	10.460.226,13		10.361.396,40
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	8.708,53		
a) täglich verfügbare Bankguthaben 8.708,53			10.284,55
3. sonstige Vermögensgegenstände	98,55		0,00
4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	8.250,00		8.250,00
		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
B. PASSIVA		10.477.283,21	10.379.930,95
1. Rückstellungen	17.310,00		17.170,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163,80		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen 163,80			0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		



	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) gegenüber Gesellschaftern 0,00		100,24
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
5. Eigenkapital	10.434.809,41	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin 0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten 9.938.277,89		9.939.967,18
davon ausstehende Einlagen EUR 703.000,00 (Vorjahr: EUR 703.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung 496.531,52		397.693,53

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018 EUR	2017 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	745.644,96	981.317,62
Summe der Erträge	745.644,96	981.317,62
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-31.581,90	-31.500,00
b) Verwahrstellenvergütung	-16.542,90	-16.500,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.523,40	-25.520,00
d) Sonstige Aufwendungen	-14.778,19	-13.319,07
Summe der Aufwendungen	-88.426,39	-86.839,07
3. Ordentlicher Nettoertrag	657.218,57	894.478,55
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		894.478,55
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	400.509,44	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-301.671,45	-200.449,55
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	98.837,99	-200.449,55
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	756.056,56	694.029,00
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-657.218,57	-894.478,55
8. Belastung / Gutschrift des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-98.837,99	200.449,55

	2018 EUR	2017 EUR
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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 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 **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten** 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	6.310	6.650	5.390	18.350	18.620
Anschaffungsnebenkosten	0	194	264	245	704	816
Inventarzuschüsse	0	120	0	0	120	140
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	25	100	100



	AIF T€	Objekt Bad Ems T€	Objekt Jesteburg T€	Objekt Berlin T€	gesamt T€	Vorjahr T€
Barmittel	9	100	128	172	409	304
Forderungen	0	0	0	4	4	0
Aktive Rechnungsabgrenzungs- posten	8	0	0	0	8	8
Wert der Vermögensgegenstände	42	6.749	7.067	5.836	19.695	19.988
Kredite	0	-3.130	-3.214	-2.748	-9.092	-9.387
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-42	-38	-26	-61	-167	-162
Nettoinventarwert	0	3.581	3.827	3.027	10.435	10.338

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€ 19.695 ergibt sich in der Summe eine Kreditbelastung in Höhe von 46,16%.

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 2018 rund 96 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€	0 T€
Objekt Bad Ems Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	27.08.2014	3.581 T€	377 T€
Objekt Jesteburg Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	29.12.2014	3.827 T€	424 T€
Objekt Berlin Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	26.08.2014	3.027 T€	345 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:

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
T€ 3.579	T€ 3.567	T€ 3.581

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)		57,96%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		21 Jahre
i) Verkehrswert		€ 6.310.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 194.236,82
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
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)	-2,40	-129.491,21
Buchwert	3,60	194.236,82
Kaufpreis	100,00	5.400.000,00
Inventarzuschuss		200.000,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		-80.000,00
Verkehrswert Inventar		120.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

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:

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
T€ 3.744	T€ 3.774	T€ 3.827

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)		48,87%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		21,3 Jahre
i) Verkehrswert		€ 6.650.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 264.426,29
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag 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)	-2,41	-158.655,77
Buchwert	4,02	264.426,29
Kaufpreis	100,00	6.579.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	

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:

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
T€ 3.579	T€ 2.995	T€ 3.027

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)		50,89%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		21,9 Jahre
i) Verkehrswert		€ 5.390.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 245.266,54
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Gründerwerbsteuer	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)	-2,27	-122.637,94
Buchwert	4,54	245.266,54
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 Zahlung der Verwahrstellengebühren im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von T€ 8,3 die das Jahr 2019 betrifft.

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 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.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert [1]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 10.434.809,41	€ 8.710,19	im Jahr 2018	€ 10.386.235,06
zum 31.12.2017	€ 10.337.660,71	€ 8.629,10	im Jahr 2017	€ 10.320.100,14
zum 31.12.2016	€ 10.302.539,56	€ 8.599,78	im Jahr 2016	€ 10.302.539,56

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

	2018 €	2017 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	657.218,57	894.478,55

Verwendungsrechnung	2018 €	2017 €
2. Belastung auf Kapitalkonto	-657.218,57	-894.478,55
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2018 €	31.12.2017 T€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	10.337.660,71	10.302.539,56
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-658.907,86	-658.907,85
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	657.218,57	894.478,55
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	98.837,99	-200.449,55
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	10.434.809,41	10.337.660,71

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	Diverse Kapitalanleger €	€		
Hafkapitalkonto I	0,00	703.000,00	1.197.850,00	1.901.000,00	1.901.000,00	1.901.000,00
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	10.782.000,00	10.782.000,00	10.782.000,00
Entnahmekonto III	0,00	289.811,01	-1.932.089,47	-1.108.370,60	-1.108.370,60	-1.108.370,60
Agiokonto IV	0,00	0,00	361.277,50	361.277,50	361.277,50	361.277,50
laufendes Konto V	0,00	0,00	-760.721,15	-760.721,15	-1.392.939,72	-1.392.939,72
Kapitalanteile	0,00	289.811,01	9.646.966,88	9.936.777,89	9.939.967,18	9.939.967,18
Rücklage für Zeitwertänderung				496.531,52	598.143,08	598.143,08
Eigenkapital				10.434.809,41	10.337.660,71	10.337.660,71

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen ausschließlich Beteiligungserträge. Wirtschaftlich handelt es sich um die entnommenen realisierten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften.

Zeitwertänderung

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt T€ 99. Es resultiert aus der Abschreibung der Beteiligung an den Objektgesellschaften in Höhe von T€ 301, aufgrund der Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert zuzüglich der Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Objektgesellschaften. Darüber hinaus werden die nicht entnommen erwirtschafteten Erträge aus der Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften in Höhe von T€ 400 in die Zeitwertänderung eingestellt.

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

	Betrag in €	prozentual zum 0 Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	100,00 %	
Gesamtkosten	88.426,39	0,85 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	31.581,90	0,30 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	0,06 %	
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	37.597,50	0,36 %
Vergütungen für die Verwahrstelle	16.542,90	0,16 %
sonstige Kosten	0,33 %	

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.

Anlegerkommission

Die Anlegerkommission besteht zum Stichtag aus den Mitgliedern Herrn Dr. Vierneisel, Planneg und Herrn Huber, Esslingen am Neckar.

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.

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 2018 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 26. März 2019

Die Geschäftsführung
gez. Harald Niedergesäß
gez. Peter Stein, IMMAC 77, Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin
gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin

[1] Der rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 10.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel: { Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme }.

Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2018

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

· beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

· ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

· beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

· beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil



Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 24. Mai 2019

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter für das Geschäftsjahr 2018

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 26. März 2019

**IMMAC 77. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin**

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Peter Stein

*gez. Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin*