



---

# IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

## Jahresabschluss zum 31.12.2019

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

#### 1. Tätigkeitsbericht

##### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) hat am 05.09.2016 die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in von ihr laufende und ausgelagerte Tätigkeiten unterteilen lassen.

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

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

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

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

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

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

##### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft.

##### c) Wesentliche Risiken

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

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch zwei Pachtverträge mit den Pächterinnen über jeweils 20 Jahre bis zum 30.09.2036 nebst zweifacher Verlängerungsoption für die Pächterinnen 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 konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.09.2026 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung in 2026 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate begegnet.

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

#### **d) Portfoliostruktur**

Die Investitionsobjekte befinden sich im Eigentum der Fondsgesellschaft und werden auf Basis von zwei langfristigen, indexierten Pachtverträgen verpachtet.

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

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

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

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

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

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen (einschließlich der Leistungen für das betreute Wohnen) für die Pächterinnen 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 diesen zwei Objekten, der Seniorenwohnanlage in der Paschenburg in Hardeggen und Am Schildberg in Seesen.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wurde mit Vollplatzierung im August 2017 erreicht. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 14.217,7 zum Stichtag 31.12.2019 (Vorjahr: T€ 13.267,8).

Es haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 28.02.2017 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## **2. Weitere Lageberichtsangaben**

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

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern im Jahr 2017 in Deutschland öffentlich angeboten wurde und dessen Eigenkapital in dem Jahr vollständig platziert wurde.

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

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Pflegeheimimmobilien, die von jeweils einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben werden. Die Betreibergesellschaften gehören zu einem überregionalen Pflegekonzern. 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 Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

### **b) Wirtschaftsbericht**

#### **aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**



Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2017 mit einem Wachstum von knapp +7,1 Prozent gegenüber 2016 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Februar 2019 hervor.[1]

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.[2]

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.[3]

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.[4] 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).[5] 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. Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein ungefährender Anstieg von 78,9 Prozent.[6] Obwohl sich der Wachstumstrend der vollstationären Pflege damit fortsetzt, ist hier ein deutliches Wachstum des ambulanten Bereichs abzulesen. Hier spricht man auch von einer sogenannten Ambulantisierung der Pflege. Leistungsanbieter können dort teils doppelt so hohe maximale Leistungsbeträge innerhalb eines Pflegegrades gegenüber der vollstationären Pflege erreichen. Der Grund dafür liegt im Abrechnungssystem.[7] Insgesamt steigt damit einhergehend auch die Wettbewerbsintensität zwischen ambulanter und vollstationärer Pflege.

Aus dem Wachstum des Pflegesektors geht auch das Politikum des Fachkräftemangels hervor. Die Nachfrage nach Fachpersonal in der Pflege ist heute bereits hoch und wird künftig weiter steigen. Wie diese Nachfrage dauerhaft gedeckt werden kann, wird die Branche auch künftig beschäftigen.

Die 818.289 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 885.488 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2017 zu 92,4 Prozent aus.[8] 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.[9] [10] Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 686.082 um +19,3 Prozent auf 818.289 gestiegen. [11] [12]

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. 4,1 Mio. und bis 2050 rund 5,4 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.[13] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 4,98 Mio. Menschen steigt.[14] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,25 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert. [15]

## bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das dritte volle Geschäftsjahr nach Erwerb der Investitionsobjekte.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 14.530,0 Kommanditkapital sowie langfristigem Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 12.200,0.

Der Verkehrswert der Immobilien wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 23.500,0 (Vorjahr: T€ 23.000,0). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 141,4 auf T€ 989,6 (Vorjahr: T€ 1.131,0) abgeschrieben.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 920,7 (Vorjahr: T€ 666,3).

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 319,6 auf T€ 11.207,2 (Vorjahr: T€ 11.526,8).

Die Pachten wurden entsprechend der im Pachtvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel zum 01.10.2019 um 3,15 % erhöht und betragen seitdem monatlich T€ 144,1 (zuvor T€ 139,7). Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 1.689,2 (Vorjahr: T€ 1.676,0).

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 1.317,8 (Vorjahr: T€ 1.296,3). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung der Objekte sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 1.676,4 (Vorjahr: T€ 954,9).

Die Fondsgesellschaft zahlte im Berichtsjahr prospektgemäß 5,00 % (Vorjahr: 5,00 %) auf das Kommanditkapital an die Anleger aus.

## cc) Kennzahlen

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2019 folgende Kennzahlen:

### Eigenkapitalquote:



Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme), ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko. Die Eigenkapitalquote beträgt 55,85 % (Vorjahr: 53,43 %).

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

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen betrug das Leverage zum Stichtag 31.12.2019: 98,58 % (Vorjahr: 101,39 %). Das Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

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

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 1.317,8 (Vorjahr: 1.296,3). Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und den monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

#### **dd) Gesamtaussage**

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

#### **c) Weitere Angaben**

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

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 05.09.2016 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt maximal 1,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 9,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2019 betrug die Gebühr € 118.929,34 inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht 0,87 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 31.12.2019 bzw. 7,04 % der Pachteinnahmen des Berichtsjahres.

#### **d) Angaben zu Vergütungen**

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen 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 dem 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] GBE Bund (2019): Gesundheitsberichterstattung - Ausgaben, Kosten, Finanzierung. Online: [http://www.gbe-bund.de/gbe10/abrechnung.prc\\_abr\\_test\\_logon?p\\_uid=gast&p\\_aid=49549080&p\\_sprache=D&p\\_knoten=TR19200](http://www.gbe-bund.de/gbe10/abrechnung.prc_abr_test_logon?p_uid=gast&p_aid=49549080&p_sprache=D&p_knoten=TR19200); zuletzt geprüft: 15.11.2019.

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

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

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

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

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



[7] Rothgang, H.; Müller, R. (2019): Pflegereport 2019 - Ambulantisierung der Pflege, S. 6.

Online: <https://www.barmer.de/blob/201838/a68d16384f26a09f598f05c9be4ca76a/data/dl-barmer-pflegereport-2019.pdf>; zuletzt geprüft: 29.11.2019.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 33.

[9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Pflegestatistik 2017 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 33.

[10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2008): Pflegestatistik 2007 - Deutschlandergebnisse, S. 22.

[11] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2008): Pflegestatistik 2007 - Deutschlandergebnisse, S. 22.

[12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2008): Pflegestatistik 2007 - Deutschlandergebnisse, S. 22.

[13] 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](http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html); zuletzt geprüft: 15.11.2019.

[14] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2019): Pflegeheim Rating Report 2020; zuletzt geprüft: 15.11.2019. Grundlage: Schaubild 40.

[15] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2019): Pflegeheim Rating Report 2020; zuletzt geprüft: 15.11.2019. Grundlage: Schaubild 41.

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

	€	€	31.12.2019 €	31.12.2018
<b>I. INVESTMENTANLAGE-VERMÖGEN</b>				
<b>A. AKTIVA</b>			<b>25.456.561,85</b>	<b>24.830.467,59</b>
1. Sachanlagen		23.500.000,00		23.000.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		989.649,23		1.131.027,69
3. Beteiligungen		25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		920.669,53		
Täglich verfügbare Bankguthaben	920.669,53			666.298,95
5. Forderungen		13.198,50		
aus der Bewirtschaftung	13.198,50			0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände		44,59		140,95
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		8.000,00		8.000,00
			31.12.2019	31.12.2018



	€	€	€	€
<b>B. PASSIVA</b>			<b>25.456.561,85</b>	<b>24.830.467,59</b>
1. Rückstellungen		6.700,00		6.550,00
2. Kredite		11.207.184,39		
von Kreditinstituten	11.207.184,39			11.526.766,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,00		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00			4.388,82
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
5. Eigenkapital		14.217.677,46		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	13.097.412,84			12.506.118,78
davon ausstehende Einlagen EUR 843.000,00 (Vorjahr: EUR 843.000,00)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	1.120.264,62			761.643,08

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 zum 31.12.2019

		2019	2018
		€	€
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>			
<b>1. Erträge</b>			
	Erträge aus Sachwerten	1.689.198,54	1.676.000,04
	<b>Summe der Erträge</b>	1.689.198,54	1.676.000,04
<b>2. Aufwendungen</b>			
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	-202.601,56	-208.211,68
b)	Bewirtschaftungskosten	-3.272,50	0,00



	c)	Verwaltungsvergütung	-103.811,21	-103.000,08
	d)	Verwahrstellenvergütung	-16.126,03	-16.000,04
	e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-21.118,13	-21.000,00
	f)	Sonstige Aufwendungen	-24.479,45	-31.479,12
		<b>Summe der Aufwendungen</b>		-371.408,88
<b>3.</b>		<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>		1.317.789,66
<b>4.</b>		<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		1.296.309,12
<b>5.</b>		<b>Zeitwertänderung</b>		
	a)	Erträge aus der Neubewertung	500.000,00	0,00
	b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-200.000,00
	c)	Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-141.378,46	-141.378,46
		<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>		358.621,54
<b>6.</b>		<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		1.676.411,20
7.		Belastung / Gutschrift des Kapitalkontos		-1.317.789,66
8.		Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		-358.621,54
<b>9.</b>		<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 84. 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 2019 der IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, 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 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 25. Mai 2016 errichtet und ist unter der Nummer HRA 120387 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** wurden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Die Verkehrswerte werden durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

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

Die **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 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in zwei Grundstücke, bebaut mit zwei Altenpflegeeinrichtungen, investiert und diese langfristig an zwei Pflegeheimbetreiber verpachtet.

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

	2019	2018
	T€	T€
Verkehrswert Grundvermögen	23.500	23.000
Anschaffungsnebenkosten	990	1.131
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	921	666
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	13	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8	8
Wert der Vermögensgegenstände	25.457	24.830
langfristige Kredite	-11.207	-11.527
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-32	-36
Nettoinventarwert	14.218	13.268

Bei einem Wert der Vermögensgegenstände von insgesamt T€ 25.457 ergibt sich für den AIF gemäß des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 44,02 %.

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 % des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 107,3 % und zum Ende des Berichtsjahres 2019 rund 98,58 % des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

#### Erläuterungen zur Bilanz

##### Sachanlagen

##### Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der notariellen Urkunde vom 31. August 2016 wurden die Seniorenwohnanlage in der Paschenburg in Hardegsen und die Seniorenwohnanlage Am Schildberg in Seesen erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01. Oktober 2016 auf die IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft übergegangen.

Im Berichtsjahr wurden die Immobilien mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV bewertet. Aus den Bewertungen erfolgten Zuschreibungen in Höhe von T€ 500.

Gemäß den über jeweils 20 Jahre laufenden Pachtverträgen wurden die Seniorenwohnanlagen, fristgerecht zum 01. Oktober 2016 an die Pächterinnen übergeben.

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

Standort: Hardeggen

a)	Grundstücksgröße		7.970 m <sup>2</sup>
b)	Art und Lage	Seniorenwohnanlage, In der Paschenburg 3, 37181 Hardeggen Am Webereck 6, 86157 Augsburg	
c)	Baujahr		1992
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		10/2016 9/2014
d)	Gebäudenutzfläche		6.217 m <sup>2</sup>
e)	Leerstandsquote		0 %
f)	Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		51,04 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		16,8 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 11.400.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 475.362,80
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	5,00	525.768,00
	Notargebühren	0,48	50.136,58
	Sonstige Kosten	0,98	103.185,13
	Summe ANK	6,46	679.089,71
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,94	-203.726,81
	Buchwert	4,52	475.362,80
	Kaufpreis	100,00	10.515.370,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Standort: Seesen



a)	Grundstücksgröße		24.569 m <sup>2</sup>
b)	Art und Lage	SeniorenwohnanlageFritz-Züchner-Straße 1, 38723 Seesen	
c)	BaujahrErwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		199710/2016
d)	Gebäudenutzfläche		6.682 m <sup>2</sup>
e)	Leerstandsquote		0 %
f)	Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote(zu Anschaffungskosten)		51,04 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		16,8 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 12.100.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 514.286,43
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	5,00	572.011,00
	Notargebühren	0,45	51.889,15
	Sonstige Kosten	0,97	110.794,75
	Summe ANK	6,42	734.694,90
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,93	-220.408,47
	Buchwert	4,52	514.286,43
	Kaufpreis	100,00	11.440.230,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

**Beteiligungen**

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 84. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis ist T€ 0,5. Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag T€ 24.

**Forderungen**

Die Forderungen betreffen die Nachzahlungsbeträge der Pachterhöhungen aufgrund der Pachtindexierung ab Oktober 2019 für beide Objekte.

**Aktive Rechnungsabgrenzung**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung gezahlter Vergütungen an die Verwahrstelle in Höhe von T€ 8, die das Jahr 2020 betreffen.

**Rückstellungen**

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

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2019			2018		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	325	1.361	9.521	320	1.337	9.870
aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	4	0	0

Die Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen sowie durch die Verpfändung des Instandhaltungsrücklagenkontos besichert.

#### Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

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

#### Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 14.530. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 727 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*		Durchschnittlicher Nettoinventarwert
Zum Stichtag	€ 14.217.677,46	€ 19.570	Im Jahr 2019	€ 13.742.719,66
Zum 31.12.18	€ 13.267.761,86	€ 18.262	Im Jahr 2018	€ 13.153.544,33
Zum 31.12.17	€ 13.039.326,80	€ 17.948	Im Jahr 2017	**

\*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 € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital\*Mindestbeteiligungssumme}.

\*\*Der durchschnittliche Nettoinventarwert konnte erstmals für das Geschäftsjahr 2018 ermittelt werden.

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

<b>Verwendungsrechnung</b>	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.317.789,66	1.296.309,12
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.317.789,66	-1.296.309,12
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin</b>		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00



II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten</b>		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	13.267.761,86	13.039.326,80
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-726.495,60	-726.495,60
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.317.789,66	1.296.309,12
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	358.621,54	-341.378,46
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	14.217.677,46	13.267.761,86

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Vorjahr
	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger		
	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	843.000,00	1.453.000,00		2.296.000,00	2.296.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-843.000,00	0,00		-843.000,00	-843.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	13.077.000,00		13.077.000,00	13.077.000,00
Entnahmekonto III	0,00	339.641,10	-1.868.663,78		-1.529.022,68	-802.527,08
Agiokonto IV	0,00	0,00	378.228,50		378.228,50	378.228,50
laufendes Konto V	0,00	0,00	-281.792,98		-281.792,98	-1.599.582,64
<b>Fondsvermögen</b>	0,00	339.641,10	12.757.771,74		13.097.412,84	12.506.118,78
Rücklage Zeitwertveränderung					1.120.264,62	761.643,08
<b>Eigenkapital</b>					14.217.677,46	13.267.761,86

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

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

	Betrag in €	prozentual zum ø Nettoinventarwert
ø Nettoinventarwert	13.742.719,66	

---

Gesamtkosten	371.408,88	2,70 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	103.811,21	0,76 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	15.118,13	0,11 %
Gesamtvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft	118.923,34	0,87 %
Bewirtschaftungskosten	3.272,50	0,02 %
Vergütung für die Verwahrstelle	16.126,03	0,12 %
langfristige Fremdfinanzierung	202.601,56	1,47 %
sonstige Kosten	30.479,45	0,22 %

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

*Geschäftsführung*

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

*Anlegerkommission*

Eine Anlegerkommission wurde im Geschäftsjahr nicht gebildet.

*Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane*

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils T€ 2,5 erhalten.

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

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

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 28. Februar 2020

Die Geschäftsführung



gez. Harald Niedergesäß gez. Peter Stein

IMMAC 84. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen



- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **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 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2019 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 Unvollständigkeits, 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 13. März 2020

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

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2019 der IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und im Lagebericht 2019 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 28. Februar 2020

Die Geschäftsführung

Harald Niedergesäß Peter Stein



IMMAC 84. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -