



IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals: IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene InvestmentKG)

Hamburg

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 30.04.2020 Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, dies sich dabei in vorbereitende, laufende und von ihr ausgelagerte Aufgaben unterteilen lassen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die Hanseatische den Erwerb von zwei Grundstücken einschließlich der Immobilien „Pfleheim Braunschweiger Hof“ in Langelsheim und „Senioren- und Pflegeresidenz Zur Mühle“ in Visselhövede sowie die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet und eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Zudem hat die Hanseatische im Jahr 2020 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Jahr 2020 die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (nachstehend IMMAC Verwaltung genannt) mit der Auswahl geeigneter Verpachtungsobjekte, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

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

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Hanseatische den Alternativen Investmentfonds (Fondsgesellschaft) konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals, der Vermittlung des Fremdkapitals sowie der Stellung einer Schließungsgarantie wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH, Hamburg, von der Fondsgesellschaft beauftragt.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft und Ihrer Objektbesitzgesellschaften. 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, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war die regelmäßige Besichtigung des Objektes, um gegebenenfalls Mängel an dem Objekt festzustellen und deren Beseitigung gegebenenfalls 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.

Der Verwahrstellenvertrag wurde seitens der Fondsgesellschaft mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg, abgeschlossen.

b) Anlagegeschäfte und Portfolio

Die Investitionsobjekte befinden sich mittelbar (über eine jeweils 99-prozentige Beteiligung an den Objektbesitzgesellschaften) im Eigentum der Fondsgesellschaft.



Mit notarieller Urkunde vom 14.04.2020 wurden von der „Objektbesitz Langelsheim GmbH & Co. KG“ noch vor Platzierung des Eigenkapitals Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 3.111,0 m², bebaut mit der Seniorenpflegeeinrichtung „Pflegeheim Braunschweiger Hof“, verzeichnet im Grundbuch von Seesen, erworben. Die „Objektbesitz Visselhövede GmbH & Co. KG“ hat mit notarieller Urkunde vom 19.12.2019, ebenfalls vor Platzierung des Eigenkapitals, Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 7.125 m², bebaut mit der Seniorenpflegeeinrichtung „Senioren- und Pflegeresidenz Zur Mühle“, verzeichnet im Grundbuch von Rotenburg (Wümme), erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.05.2020 (Langelsheim) und 30.01.2020 (Visselhövede). Weitere Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den bisher erworbenen Objekten.

Das Pflegeheim Braunschweiger Hof ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren zzgl. einmaliger fünfjähriger Verlängerungsoption für die Pächterin. Die ordentlich unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 01.05.2045.

Das Senioren- und Pflegeresidenz Zur Mühle ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweimaliger fünfjähriger Verlängerungsoption für die Pächterin. Die ordentlich unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 01.02.2040.

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. Dies wurde mit Vollplatzierung zum 27. August 2020 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des Geschäftsjahres 2021 angestellt. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag T€ 7.263,8 (Vorjahr: T€ -1,8).

Es haben sich im Berichtsjahr zu den in der Produktinformation (Werbemitteilung zur Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB) vom 30.04.2020 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

c) **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 Objektbesitzgesellschaften nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von den Pächterinnen generieren können.

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

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) **Grundlagen des Unternehmens**

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in zwei Sozialimmobilien als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab dem 26.06.2020 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im 27.08.2020 vollständig platziert wurde. Die Kapitaleinzahlungen erfolgten vollständig im Geschäftsjahr, sodass die Zwischenfinanzierung ebenfalls vollständig zurückgeführt 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 2018 mit einem Wachstum von knapp +4,41 Prozent gegenüber 2017 etwas stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Mai 2020 hervor.[1]

Mit der im Dezember 2020 veröffentlichten „Pflegestatistik 2019“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2019 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2017 um +21 Prozent auf 4,1 Mio. gestiegen.[2] Dieser sehr deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes und der Erweiterung der Leistungsempfänger begründet. Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2019 weiter fort.

51 Prozent der 4,1 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2019 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 49 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2019 professionell versorgt. Diese teilten sich auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung sowie die im Jahr 2019 erstmals erhobene Gruppe der Pflegebedürftigen des Pflegegrades 1 mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege-/ Betreuungsdienste oder Pflegeheime auf. Die Gruppe mit ausschließlich landesrechtlichen Leistungen umfasste dabei 17.817 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1. Die Gruppe ohne Leistungen der ambulanten Dienste oder Pflegeheime betrug 190.513 im Pflegegrad 1.[3]

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2019 lag bei 818.317 Personen und ist damit konstant geblieben (818.289 im Vergleich zu 2017). Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +24,5 Prozent angestiegen. Die Versorgung durch ambulante Pflegedienste nahm zwischen 2005 und 2019 hingegen um beträchtliche +108,4 Prozent zu. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im



gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg von rund +115,9 Prozent. Hieraus ist ein sehr deutliches Wachstum des ambulanten Bereichs abzulesen und bestätigt den bereits länger anhaltenden Trend der Ambulantisierung. Leistungsanbieter können dort teils doppelt so hohe maximale Leistungsbeträge innerhalb eines Pflegegrades gegenüber der vollstationären Pflege erreichen. Der Grund dafür liegt im Abrechnungssystem.[4] Damit einhergehend steigt auch insgesamt 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 818.317 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 886.654 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2019 zu 92,3 Prozent aus.[5] Das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen ist parallel zu dem in den vergangenen Jahren kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen auch gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 818.608 im Jahr 2009 um knapp mehr als +8 Prozent auf 886.654 im Jahr 2019.[6] [7] Die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen ist zeitgleich von 717.490 um +14 Prozent auf 818.317 gestiegen.[8] [9]

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.[10] Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 4,98 Mio. Menschen steigt.[11] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,25 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[12]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2020 war vom Erwerb der Investitionsobjekte geprägt.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 9.110,0 Kommanditkapital sowie der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in der Objektbesitzgesellschaft in Höhe von anfänglich T€ 9.000,0.

Die bei der Fondsgesellschaft bilanzierten Beteiligungswerte der Objektbesitzgesellschaften resultieren im Wesentlichen aus den Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten abzüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie den Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an der Komplementärgesellschaft und betragen zum Stichtag T€ 7.255,6 (Vorjahr: T€ 19,8).

Auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften betragen die Verkehrswerte der Immobilien T€ 15.080,0. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 71,4 auf T€ 790,5 abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 188,5 auf T€ 8.811,5.

Die Barmittel in der Objektbesitzgesellschaften betragen zum Stichtag rund T€ 171,4. In der Fondsgesellschaft betragen die Barmittel zum Stichtag T€ 68,2.

Die Objektgesellschaften haben als jeweilige Eigentümerin den Status der Verpächterin übernommen. Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr kumuliert T€ 826,8. Es bestehen keine Pachtrückstände. Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich für die Objektbesitzgesellschaften kumuliert ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ -517,6. Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung der Objekte sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Inventarzuschuss) errechnet sich für die Objektbesitzgesellschaften ein für die Erwerbs- und Platzierungsphase planmäßiger Jahresfehlbetrag von T€ 509,1.

Die Leistung der Einlagen der Fondsgesellschaft bei den beiden Objektgesellschaften erfolgte durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.

Die Fondsgesellschaft nach Abzug ihrer eigenen laufenden Aufwendungen ein ordentliches Geschäftsergebnis von T€ -1.058,2 (Vorjahr: T€ -1,9) realisiert. Unter Berücksichtigung der Verkehrswert-/Zeitwertveränderungen der Beteiligungen errechnet sich ein Jahresfehlbetrag von T€ 1.626,9 (Vorjahr: T€ 1,9).

Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen in Höhe von T€ 347,6 an die Anleger, dies entspricht prognosegemäß 4,5 % pro rata temporis des Kommanditkapitals.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2020 folgende Kennzahlen:

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaften 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. Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 30.04.2020 betrug der Leverage 124,55 % zum Stichtag 31.12.2020 (Vorjahr: 127,22 %). Er liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Ein Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen der konnte aufgrund der laufenden Investitionsphase im Geschäftsjahr nicht erzielt werden. Der realisierte Jahresfehlbetrag der Fondsgesellschaft zum Stichtag betrug T€ T€ 1.058,2 (Vorjahr: T€ 1,9).

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.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten im Geschäftsjahr 2020 zu enormen zusätzlichen Belastungen der Pflegeheimbetreiber und deren Personal. Dies zeigte sich insbesondere im Mehraufwand für Hygienemaßnahmen und Besuchsregelungen. Der finanzielle Mehraufwand für die Betreiber konnte jedoch durch entsprechende staatliche Unterstützung geringgehalten werden. Auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft hatten die Mehraufwendungen keinen wesentlichen Einfluss.

Trotz aller Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie (wie einer gleichbleibend hohe Auslastungsrate beim Betreiber) wird nicht damit gerechnet, dass sich daraus wesentliche negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft ergeben.

c) Weitere Angaben

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

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 30.04.2020 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 1,40 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, maximal jedoch 9,00 Prozent der jährlichen Pachteinahmen der Objektbesitzgesellschaften. Im Geschäftsjahr betrug die Gebühr € 15.496,82 inklusive Umsatzsteuer auf Fondsebene und € 22.132,88 auf Objektbesitzgesellschaftsebene. Zusammen betrug die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit € 37.629,70. Dies entspricht 0,52 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Jahr 2020 bzw. 4,55 % der Pachteinahmen der Objektbesitzgesellschaften im Berichtsjahr. Von diesem Gesamtbetrag hat die Hanseatische € 7.998,44 an Auslagerungsunternehmen weitergeleitet.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2021 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

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 in den Anlagebedingungen weder vorgesehen noch vereinbart ist.

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

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

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

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

[1] GBE Bund (2020): Gesundheitsberichtserstattung - Ausgaben, Kosten, Finanzierung - Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Online: http://www.gbe-bund.de/gbe10/abrechnung.prc_abr_test_logon?p_uid=gast&p_aid=90997695&p_sprache=D&p_knoten=TR19200.

[2] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 9.

[3] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 19.

[4] 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>.

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 35.

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2011): Pflegestatistik 2009 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, S. 19.

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 35.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2011): Pflegestatistik 2009 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, S. 20.

[9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Pflegestatistik 2019 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. 45–46.

[10] 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.

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

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

Bilanz zum 31. Dezember 2020

		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
I. Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva		7.325.651,82	21.656,18
1.	Beteiligungen	7.255.566,92	19.800
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente	68.240,32	0,00
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	68.240,32	
3.	Forderungen	1.844,58	
	a) andere Forderungen	1.844,58	0,00
4.	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	1.856,18
		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
B. Passiva		7.325.651,82	21.656,18
1.	Rückstellungen	12.175,00	400,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.325,13	100,00
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.325,13	
3.	sonstige Verbindlichkeiten	23.309,08	
	a) gegenüber Gesellschaftern	3.509,08	1.356,18
	b) sonstige Verbindlichkeiten	19.800,00	19.800,00
4.	Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	0,00



		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
5.	Eigenkapital	7.263.842,61	0,00
	a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
	b) Kapitalanteile der Kommanditisten	7.832.562,26	-1.856,18
	davon ausstehende Einlagen EUR 1.203.000,00 (Vj.: EUR 1.202.500,00)		
	c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	-568.719,65	0,00
	d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	-1.856,18

Gewinn- und Verlustrechnung om 01.01.2020 zum 31.12.2020

		2020	2019
	€	€	€
Investmenttätigkeit			
1.	Erträge		
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	39,00	0,00
	Summe der Erträge	39,00	0,00
2.	Aufwendungen		
	a) Verwaltungsvergütung	-111.597,66	0,00
	b) Verwahrstellenvergütung	-12.375,00	0,00
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.399,22	0,00
	d) Sonstige Aufwendungen	-919.893,00	-1.856,18
	Summe der Aufwendungen	-1.058.264,88	-1.856,18
3.	Ordentlicher Nettoertrag	-1.058.225,88	-1.856,18
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.058.225,88	-1.856,18
5.	Zeitwertänderung		



	2020	2019
€	€	€
a) Abschreibungen aus der Neubewertung	-568.719,65	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-568.719,65	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.626.945,53	-1.856,18
7. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	-25.000,00	0,00
8. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	1.083.225,88	1.856,18
9. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwärtänderung	568.719,65	0,00
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. 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 2020 der IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. 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 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 125287 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Beteiligungen** werden mit dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert an den Immobilien-Gesellschaften wird gemäß § 31 Abs. 3 KARBV auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der in der Vermögensaufstellung dargestellte Verkehrswert der Immobilien der Beteiligungsgesellschaften wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Die **Forderungen** 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 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über zwei Objektgesellschaften in zwei Sozialimmobilien der stationären Altenpflege investiert.

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

AIF	Objekt Langelsheim		Objekt Visselhövede		gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Verkehrswert der Immobilien	0	5.000	10.080	15.080	
Anschaffungsnebenkosten	0	283	507	791	
Beteiligung an Komplementärin	25	25	25	75	
Barmittel	68	88	83	239	
Forderungen	2	0	0	2	
Wert der Vermögensgegenstände	95	5.396	10.695	16.187	
Kredite	0	-2.950	-5.862	-8.812	
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Sonderposten	-42	-42	-26	-110	
Nettoinventarwert	53	2.404	4.807	7.264	

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) 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 127,22 % und zum Ende des Berichtsjahres 2020 rund 124,55 % des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)	Realisiertes Ergebnis (KARBV)
IMMAC 104. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100 %	06.11.2019	25 T€	0 T€
Objekt Langelsheim Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	06.11.2019	2.404 T€	-193 T€
Objekt Visselhövede Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg	99 %	06.11.2019	4.807 T€	-316 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 Langelsheim Besitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Langelsheim Besitz GmbH & Co. KG zum Stichtag T€ 2.404.

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

a)	Grundstücksgröße	3.111 m²
b)	Art und Lage	Alten- und Pflegeeinrichtung
		Harzstraße 1, 38685 Langelsheim
c)	BaujahrKernsanierung	19002007/2008

a)	Grundstücksgröße		3.111 m²
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		5/2020
d)	Gebäudenutzfläche		1.684 m ²
e)	Leerstandsquote		0 %
f)	Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		59,00%
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		24,3 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 5.000.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 283.333,65
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	5,00	250.000,00
	Notargebühren	0,69	34.422,27
	Sonstige Kosten	0,38	19.149,50
	Summe ANK	6,07	303.571,77
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,40	-20.238,12
	Buchwert	5,67	283.333,65
	Kaufpreis	100,00	5.000.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine
	<p>Im Finanz- und Investitionsplan wurden für Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen T€ 10 vorgesehen. Darüber hinaus ist die Aufzugsanlage in 5-7 Jahren zu erneuern. Die Hälfte der Kosten bzw. maximal T€ 35 werden dem Pächter nach Erneuerung erstattet.</p>		

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

Auf der Grundlage der Vermögensaufstellung zum Bilanzstichtag beträgt der Nettoinventarwert für die Objekt Visselhövede Besitz GmbH & Co. KG beträgt T€ 4.807.

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

a)	Grundstücksgröße		7.125 m²
b)	Art		Alten- und Pflegeeinrichtung
	Lage	Mühlenstraße 5&7, 27374 Visselhövede	
c)	Umbaujahr zum Pflegeheim		2009 2011/2015
	Erweiterungsbauten		
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		4/2020
d)	Gebäudenutzfläche		4.229 m ²

a)	Grundstücksgröße		7.125 m²
e)	Leerstandsquote		0 %
f)	Nutzungsentgeltsfallquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		58,62%
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,1 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 10.080.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 507.197,94
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	5,00	500.000,00
	Notargebühren	0,34	34.348,55
	Sonstige Kosten	0,24	24.034,50
	Summe ANK	5,58	558.383,05
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,51	-51.185,11
	Buchwert	5,07	507.197,94
	Kaufpreis	100,00	10.000.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		Keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		Keine

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung, der Folgebewertung 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.

Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 3 die Komplementärin. Zum Stichtag sind die Pflichteinlagen an den beteiligten Objektgesellschaften in Höhe von T€ 20 als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Eigenkapital (Fondsvermögen)

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 9.110. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 911 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 7.263.842,61	€ 15.946,97	im Jahr 2020	**
zum 31.12.2019	€ -1.856,18	*	im Jahr 2019	**

* 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 kann erstmals für das Geschäftsjahr 2021 ermittelt werden.

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

Verwendungsrechnung		31.12.2020	31.12.2019
		€	€
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.058.225,88	-1.856,18
2.	Einstellung in Rücklage für eigene Anteile	-25.000,00	0,00
3.	Belastung auf Kapitalkonto	1.083.225,88	1.856,18
4.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
		31.12.2020	31.12.2019
		€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin			
	I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten			
	I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-1.856,18	0,00
	II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
	1. Zwischenentnahmen	-347.575,68	0,00
	2. Mittelzufluss (netto)		
	a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	9.265.220,00	
	3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.083.225,88	-1.856,18
	4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-568.719,65	0,00
	III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	7.263.842,61	-1.856,18

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Vorjahr
	Gründungskommanditisten	Diverse Kapitalanleger	Summe	Vorjahr		
€	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	1.203.000,00	911.000,00	2.114.000,00	2.114.000,00	1.202.500,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.203.000,00	0,00	-1.203.000,00	-1.203.000,00	-1.202.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	8.199.000,00	8.199.000,00	8.199.000,00	0,00
Entnahmekonto III	0,00	172.595,26	-154.781,25	17.814,01	17.814,01	0,00



	Komplementärin		Kommanditisten		
Agiokonto IV	0,00	0,00	155.220,00	155.220,00	0,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.450.471,75	-1.450.471,75	-1.856,18
Kapitalanteile	0,00	172.595,26	7.659.967,00	7.832.562,26	-1.856,18
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten				0,00	1.856,18
Rücklage für Zeitwertänderung				-568.719,65	0,00
Eigenkapital				7.263.842,61	0,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von € 39 sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Zeitwertänderung

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt T€ -569. Es resultiert aus der Abschreibung der Beteiligungen aufgrund der Verluste der Objektgesellschaften und der Zu- und Abschreibung der Beteiligungen aufgrund der Erträge aus der Neubewertung der Immobilien zum Verkehrswert abzüglich der Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten der Objektgesellschaften.

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

	Betrag in €	prozentual zum Nettoinventarwert
Nettoinventarwert	7.263.842,61	100,00%
Gesamtkosten	1.058.264,88	14,57%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	11.597,66	0,16%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	3.899,16	0,37%
laufende Vergütungen der KVG	15.496,82	1,46%
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	100.000,00	9,45%
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	20.000,00	1,89%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	135.496,82	12,80%
- BaFin Gebühren	5.770,00	0,55%
- Vergütung für die Verwahrstelle	12.375,00	1,17%
- Vergütung an Dritte	182.200,00	17,22%
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	701.820,00	66,32%
sonstige einmalige Vergütungen	902.165,00	85,25%
sonstige Kosten	5.106,24	0,48%

Auf Ebene der Objektgesellschaften sind weitere Initialkosten (TEUR 274,5) für Langelsheim und (TEUR 682,5) für Visselhövede entstanden. Davon entfallen auf Fremdfinanzierungsvermittlung (TEUR 180), auf Objektankaufsprüfung (TEUR 37), auf Geschäftsbesorgung (TEUR 705), auf Vertriebsgenehmigung (TEUR 10) sowie auf Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung (TEUR 25).

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 keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die IMMAC 104. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem Stammkapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Gesamtbzüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils T€ 1,25 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 2020 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind. Die Corona-Pandemie hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020.

Hamburg, den 15. April 2021

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel gez. Peter Stein

IMMAC 104. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

- Komplementärin -

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

- geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg



Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 und § 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 104. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2020 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 14. Juni 2021

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

gez. Martina Hertwig

gez. Christian Rüdiger

Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 15. April 2021

Die Geschäftsführung



gez. Jörn Griffel gez. Peter Stein

IMMAC 104. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

- Komplementärin -

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

- geschäftsführende Kommanditistin -