



---

# IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

#### 1. Tätigkeitsbericht

##### a) Vorbereitende, laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 04.01.2021 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 einem Grundstück einschließlich der Immobilie „Amalie Seniorenresidenz Leipzig“ in Leipzig 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 2021 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Jahr 2021 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 NORDDEUTSCHE 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. 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH, Hamburg, abgeschlossen.

##### b) Anlagegeschäfte und Portfolio

Die Investitionsobjekte befinden sich unmittelbar im Eigentum der Fondsgesellschaft.

Mit notarieller Urkunde vom 30.06.2020/10.11.2020 wurde noch vor Platzierung des Eigenkapitals Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 9.879,0 m<sup>2</sup>, bebaut mit der Seniorenwohnanlage „Amalie Seniorenresidenz Leipzig“, verzeichnet im Grundbuch von Paunsdorf, erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.01.2021. Weitere Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem bisher erworbenen Objekt.



Die Amalie Seniorenresidenz Leipzig ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren für die Pächterin. Die ordentlich unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 01.02.2036.

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 12. August 2021 erreicht. Demzufolge wird der erste Vergleich des Nettoinventarwertes im Rahmen des Geschäftsjahres 2022 angestellt. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag T€ 8.012,9.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den in der Produktinformation (Werbemitteilung zur Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB) vom 04.01.2020 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, 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 als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab dem 19.03.2021 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im August 2021 vollständig platziert wurde. Die Kapitaleinzahlungen erfolgten vollständig im Geschäftsjahr, sodass die Zwischenfinanzierung ebenfalls vollständig zurückgeführt wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit 15-jährigen Zinsbindungen abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um Seniorenwohnanlage, die einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. 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 2019 mit einem Wachstum von knapp +5,48 Prozent gegenüber 2018 um rund ein halbes Prozent stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2021 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.[4]

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] Auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen ist parallel zum in den vergangenen Jahren kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen 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 2040 ca. 4,4 Mio. und bis 2060 rund 6,2 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.[10] Das RWI-Essen geht im Basisszenario davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 5,56 Mio. Menschen steigt.[11] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[12]

## **bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens**

Das Geschäftsjahr 2021 war vom Erwerb des Investitionsobjektes geprägt.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 9.150,0 Kommanditkapital sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 9.280,0.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01.02.2021 an die Fondsgesellschaft übergegangen. Der Kaufpreis für die Seniorenwohnanlage betrug T€ 16.000,0. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf T€ 16.429,0. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 577,7 und die Barmittel T€ 117,3.

Das Fremdkapital betrug T€ 9.108,8 zum 31.12.2021 und betrifft das langfristige Darlehen.

Die Fondsgesellschaft hat als neue Eigentümerin den Status der Verpächterin übernommen. Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 714,2. Es bestehen keine Rückstände.

Der Erwerb der Seniorenwohnanlage und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen, der Zwischenfinanzierung und aus den langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Vergütungen in Höhe von T€ 1.645,5 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -1.015,6 (Vorjahr: T€ -23,7). (Realisiertes Ergebnis: T€ -1.386,3). Das negative Jahresergebnis ist planmäßig aufgrund von Investitionskosten im Zuge der Investitionsphase des Fonds.

Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen in Höhe von T€ 197,3 an die Anleger, dies entspricht prognosegemäß 3,75 % pro rata temporis des Kommanditkapitals. Des Weiteren erfolgten gemäß dem Gesellschaftsvertrag Auszahlungen an die Gründungsgesellschafter in Höhe von T€ 73,5.

## **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende Kennzahlen:

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

Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 04.01.2021 betrug der Leverage 121,9 % zum Stichtag 31.12.2021. 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€ 1.386,3 (Vorjahr: T€ 23,7).

## **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 2021 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 04.01.2020 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 schuldhafte 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 12,00 Prozent der jährlichen Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr € 40.500,04 inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht 0,51 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2021 bzw. 5,67 % der Pachteinnahmen.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2022 angesetzt. 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 (2021): Gesundheitsberichtserstattung - Ausgaben, Kosten, Finanzierung - Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Online: [www.gbe-bund.de](http://www.gbe-bund.de).

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

[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: <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html?nn=677092>

[11] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2021): Pflegeheim Rating Report 2022, S. Schaubild 40.

[12] RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2021): Pflegeheim Rating Report 2022, S. Schaubild 41.

## Bilanz zum 31. Dezember 2021



	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>			
<b>A. Aktiva</b>		17.157.956,75	132.811,88
1. Sachanlagen		16.429.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten		577.671,58	59.154,45
3. Beteiligungen		25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		117.301,81	
a) Täglich verfügbare Barmittel	117.301,81		0,00
5. Forderungen		3.454,53	
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	3.454,53		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände		28,83	0,00
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		5.500,00	0,00
8. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		0,00	48.657,43
	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen		6.910,00	800,00
2. Kredite		9.108.763,66	
a) von Kreditinstituten	9.108.763,66		46.499,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.374,53	27.819,93
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.374,53		
4. Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		7.592,45
b) andere	0,00		25.100,00
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital		8.012.908,56	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00		
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	10.130.133,44		1.053.000,00
- davon ausstehende Einlagen EUR 1.053.000,00 (Vorjahr: 1.053.000,00)	-1.053.000,00		-1.053.000,00
c) Verlustanteile der Kommanditisten	-1.434.927,75		-48.657,43
d) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	370.702,87		
e) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	0,00		48.657,43

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 zum 31.12.2021

	€	2021 €	2020 €
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	714.192,46		0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	30,00		
Summe der Erträge		714.222,46	0,00
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-189.260,08		-143,37
b) Bewirtschaftungskosten	-3.775,83		0,00
c) Verwaltungsvergütung	-110.250,02		0,00
d) Verwahrstellenvergütung	-11.000,00		0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.750,06		-800,00
f) Sonstige Aufwendungen	-1.774.456,79		-22.714,06
Summe der Aufwendungen		-2.100.492,78	-23.657,43
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.386.270,32	-23.657,43
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.386.270,32	-23.657,43
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	429.000,00		0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-58.297,13		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		370.702,87	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.015.567,45	-23.657,43
7. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	-25.000,00
8. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos		1.386.270,32	48.657,43
9. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		-370.702,87	0,00
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

### Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Die IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-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 2021 der IMMAC Sozialimmobilien 106. 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 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 03. Juni 2020 errichtet und ist unter der Nummer HRA 125946 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** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

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

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind mit dem Nennwert 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 106. Renditefonds GmbH & Co geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einer Seniorenwohnanlage, investiert und dieses langfristig an einen Betreiber verpachtet.

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

	2021 T€	2020 T€
Verkehrswert Grundvermögen	16.429	0
Anschaffungsnebenkosten	578	59
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	117	0
Forderungen	3	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6	0
Wert der Vermögensgegenstände	17.158	84
langfristige Kredite	-9.109	0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-36	-133
Nettoinventarwert	8.013	-49

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

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung rund 124 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals und 122 Prozent zum Ende des Berichtsjahres 2021.

**Erläuterungen zur Bilanz**



**Überleitung Vorjahreswerte von HGB zu KARBV**

Die Vorjahreswerte der Bilanz sind vom HGB ins KARBV-Format überführt worden, sodass es zu Abweichungen zu den Daten des Jahresabschlusses zum Vorjahr kommen kann. Nachfolgend werden daher nochmals die Bilanzwerte zum 31.12.2020 im HGB-Format dargestellt:

**AKTIVSEITE**

	<b>31.12.20</b>
	€
A. Anlagevermögen	
I. Sachanlagen	59.154,45
II. Finanzanlagen	25.000,00
B. Nicht durch Vermögens-	48.657,43
einlagen gedeckter Verlustanteil	
	132.811,88

**PASSIVSEITE**

	<b>31.12.20</b>
	€
A. Eigenkapital	0,00
B. Ausgleichsposten für aktivierte	25.000,00
eigene Anteile	
C. Rückstellungen	800,00
D. Verbindlichkeiten	107.011,88
	132.811,88

**Sachanlagen**

**Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke**

Die IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mit notarieller Urkunde vom 30. Juni 2020 ein bebautes Grundstück mit Wohnanlagen für Betreutes Wohnen in Leipzig Paunsdorf zum Kaufpreis von T€ 16.000 erworben. Nutzen und Lasten gingen mit Kaufpreiszahlung am 31. Januar 2021 an die Fondsgesellschaft über.

Gemäß dem über 15 Jahre laufenden Pachtvertrag wurde die Wohnanlage am 01. Februar 2021 an die Pächterin übergeben.

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

a) Grundstücksgröße	9.879 m <sup>2</sup>
b) Art	Wohnlage für Betreutes Wohnen
Lage	Schongauerstraße 41 in 04328 Leipzig
c) Baujahr	1994
Umbau von Hotel in Wohnanlage	2002

Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		01/2021
d) Gebäudenutzfläche		9.897m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		100 %
g) Fremdfinanzierungsquote		56,93 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		14 Jahre
i) Verkehrswert		€ 16.429.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 577.671,58
<b>Aufgliederung</b>	<b>% in Bezug auf den Kaufpreis</b>	<b>Betrag in €</b>
Grunderwerbsteuer	3,50	560.000,00
Notargebühren	0,29	46.658,21
Sonstige Kosten	0,18	29.310,50
Summe ANK	3,97	635.968,71
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,36	-58.297,13
Buchwert	3,61	577.671,58
Kaufpreis Grundstück		€ 16.000.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

#### Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 106. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis der Beteiligung ist T€ 0,2. Das Eigenkapital betrug zum Stichtag T€ 24.

#### Forderungen

Die Forderungen betreffen die Betriebsnebenkosten, die gemäß Pachtvertrag vom Pächter zu tragen sind.

#### Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in Höhe von T€ 6 im Berichtsjahr gezahlte Vergütungen, die das Jahr 2022 betreffen.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung sowie der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

#### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2021			2020		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Kredite	190	788	8.131	0	46	0
aus Lieferung und Leistung	4	0	0	28	0	0
sonstige	0	0	0	33	0	0

Der langfristige Kredit ist durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen gesichert.

#### 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€ 9.150. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme konnten maximal 457 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*	Durchschnittlicher Nettoinventarwert
zum Stichtag	€ 8.012.908,56	€ 17.515 im Jahr 2021	**
zum 31.12.2020	€ -48.657,43	* im Jahr 2020	**

\* 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 2022 ermittelt werden.

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

Verwendungsrechnung	2021 €	2020 €
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.386.270,32	-23.657,43
2. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	-25.000,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	1.386.270,32	48.657,43
4. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	<b>2021 €</b>	<b>2020 €</b>
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
	€	€



	2021 €	2020 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-48.657,43	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-270.791,56	0,00
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	9.347.925,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.386.270,32	-48.657,43
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	370.702,87	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	8.012.908,56	-48.657,43

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin	Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €		
Haftkapitalkonto I	0,00	1.053.000,00	915.000,00	1.968.000,00	1.053.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.053.000,00	0,00	-1.053.000,00	-1.053.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	8.235.000,00	8.235.000,00	0,00
Entnahmekonto III	0,00	120.611,83	-197.279,16	-76.667,33	0,00
Agiokonto IV	0,00	0,00	197.925,00	197.925,00	0,00
Kapitalkonto V	0,00	0,00	-1.629.051,98	-1.629.051,98	-48.657,43
Fondsvermögen	0,00	120.611,83	7.521.593,86	7.642.205,69	-48.657,43
Rücklage für Zeitwertveränderung				370.702,87	0,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten				0,00	48.657,43
Eigenkapital				8.012.908,56	0,00

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erträge aus Sachwerten resultieren aus den Pachteinnahmen der Immobilie.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 30.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert[1] des Investmentvermögens:

	Betrag in €	Prozentual zum Nettoinventar- wert
Nettoinventarwert	8.012.908,56	



	<b>Betrag in€</b>	<b>Prozentual zum Nettoinventar- wert</b>
Gesamtkosten	2.100.492,78	26,21%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	35.250,02	0,44%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	5.250,02	0,07%
laufende Vergütungen der KVG	40.500,04	0,51%
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	75.000,00	0,94%
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	455.000,00	5,68%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	530.000,00	7,12%
- Bewirtschaftungskosten	3.775,83	0,05%
- BaFin Gebühren	6.255,00	0,08%
- Vergütung für die Verwahrstelle	11.000,00	0,14%
- Vergütung an Dritte	183.000,01	2,28%
- Vergütung für die Fremdkapitalfinanzierung	185.600,00	2,32%
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	746.925,00	9,32%
- Finanzierungskosten	170.000,00	2,12%
sonstige einmalige Vergütungen	1.302.780,01	16,26%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	58.110,23	0,73%
- langfristige Fremdfinanzierung	131.149,85	1,64%
Fremdfinanzierung	189.260,08	2,36%
sonstige Kosten	34.116,82	0,43%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

#### **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.

##### **Angabe nach Art. 7 der Verordnung (EU) 2020/852)**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

##### **Gesellschaftsorgane**

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die IMMAC 106. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg, und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.



## Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JN Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg.

## Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

## Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung bzw. Geschäftsführungsvergütung von je € 1.875 erhalten.

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

## Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 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 2021.

*Die Geschäftsführung*

*gez. Peter Stein*

*gez. Harald Niedergesäß*

*IMMAC 106. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*

*- Komplementärin -*

*gez. Harald Niedergesäß*

*JN Verwaltungsgesellschaft mbH*

*- geschäftsführende Kommanditistin -*

[1] Der durchschnittliche Nettoinventarwert entspricht dem Nettoinventarwert des Geschäftsjahres .

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 106. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2021 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 17. Mai 2022

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**(Hamburg)**

*gez. Britta Martens, Wirtschaftsprüferin*

*gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

*Die Geschäftsführung*

*gez. Peter Stein*

*gez. Harald Niedergesäß*

*IMMAC 106. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*

*- Komplementärin -*

*gez. Harald Niedergesäß*

*JN Verwaltungsgesellschaft mbH*

*- geschäftsführende Kommanditistin -*