



---

# IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum

Lagebericht

## 1. Tätigkeitsbericht

### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 07.05.2018 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in laufende und von ihr ausgelagerte Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten führte die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus. Hierzu zählen unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen an die Anleger sowie die sukzessive Rückführung der Zwischenfinanzierung des Fonds. Außerdem führt die Hanseatische ihre Kontroll- und Managementfunktion durch die regelmäßige Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen der Holdinggesellschaft sowie durch die monatliche Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung der operativen Beteiligungsgesellschaften aus.

In diesem Zusammenhang wurde die Einhaltung definierter Leistungsindikatoren samt regelmäßigen Ausschüttungen bzw. Zinszahlungen an den Fonds sowie die Kapitaldienste an die fremdfinanzierende Bank überwacht.

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

Außerdem hat die Hanseatische der Fondsgesellschaft gemäß Verwaltungsvertrag vom 07.05.2018 zwei defacto-Direktoren im Direktorium der Holdinggesellschaft gestellt. Ein defacto-Direktor berät die Beteiligungsgesellschaften in Belangen der Unternehmensführung, prüft die Geschäfts- und Finanzberichte der Holdinggesellschaften und steht bzgl. Unternehmens-, Finanz- und Betriebsinformationen mit dem Direktorium der Holdinggesellschaft im Austausch. Der andere defacto-Direktor berät in Belangen der klinischen Betriebsführung und beaufsichtigt die Tätigkeiten des Managements in Dublin hinsichtlich klinischer Qualitätskontrolle der Beteiligungsgesellschaften und garantiert somit eine ordnungsgemäße klinische Versorgung der verwalteten Pflegeeinrichtungen. Dieser defacto-Direktor wurde im Rahmen des Dienstleistungsvertrages vom 07.05.2018 zwischen der Fondverwaltungsgesellschaft und Antaris (Irland) Limited, Dublin/Irland, von letzterer bereitgestellt.

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

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

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

### b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, mindestens 60,00 % des Kapitals mittelbar und/oder unmittelbar in Unternehmensbeteiligungen an Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland, deren Geschäftszweck das Halten bzw. der Betrieb von Einrichtungen der stationären Altenpflege ist, zu investieren und/oder für die Finanzierung von Unternehmen, an denen der Fonds beteiligt ist, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital (insbesondere durch die Vergabe von Gesellschafterdarlehen) zu verwenden. Dadurch sollen langfristig Dividenden- und Zinseinnahmen generiert sowie aus der späteren Veräußerung einer irischen Unternehmensbeteiligung Einnahmen erzielt werden. Diese Einnahmen und Überschüsse sollen an die Anleger ausgeschüttet werden.

Zur Erreichung des Anlageziels hat die Fondsgesellschaft unmittelbar 100,00 % Anteile an der Holdinggesellschaft erworben. Über die Holding hat sie sich mittelbar ebenfalls zu 100,00 % an den drei operativen Betriebsgesellschaften beteiligt. Außerdem hat sie der Holdinggesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt, aus welchem die Fondsgesellschaft regelmäßige Zinseinnahmen erzielt. Die Überschüsse aus den Betriebsgesellschaften werden nach Abzug aller Kosten und Begleichung von Verbindlichkeiten über die Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft transferiert.

### c) Wesentliche Risiken

Mit Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit drei ausländischen Betrieben erwirbt ein Anleger langfristig eine unternehmerische Beteiligung mit allen damit verbundenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken.



Durch mögliche gesetzliche bzw. marktrelevante Änderungen unterliegen die mittelbar erworbenen Betriebe zusätzlich den jeweiligen Risiken des irischen Marktes, die auch den Wert der Betriebsgesellschaften beeinflussen können. Damit verbunden sind spezifische Auslandsrisiken, da zwischen der Fondsgesellschaft, den Konzerngesellschaften und Dritten eine Reihe von Verträgen geschlossen wurden, die teilweise irischem Recht unterliegen. Es besteht das Risiko, dass die Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche mit hohen Rechtsverfolgungskosten verbunden sein könnte.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebsgesellschaften hängt überwiegend von der nachhaltigen Belegungsauslastung und damit von der wirtschaftlichen Situation der Pflegeeinrichtungen ab. Die dafür relevanten operativen Risiken bestehen in der stetigen Einhaltung von Normen und Standards, die für die amtliche Zulassung der Betriebe notwendig sind. Die irischen Normen und Standards werden regelmäßig in kurzen Abständen von den staatlichen Behörden, sog. HIQA (Health Information and Quality Authority), geprüft und zertifiziert. Im Berichtsjahr haben alle Betriebe die uneingeschränkte Zertifizierung erhalten.

Der Werterhalt der Immobilien wurde durch die Überwachung der Durchführung der Objektinstandhaltungen und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch die Betriebe erfolgte, sichergestellt.

Wertmindernde Faktoren an den Betriebsstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Gefahr, dass Ausschüttungen bzw. Zinszahlungen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum konnten nicht alle Zahlungen aus Irland termingerecht in der vereinbarten Höhe an den Fonds überwiesen werden. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher nicht in erwarteter Höhe generiert werden.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 zu enormen zusätzlichen Belastungen der Pflegeheimbetreiber und deren Personal. Dies zeigte sich insbesondere im Mehraufwand für Hygienemaßnahmen.

Zusätzlich hat die irische Regierung für die Aufnahme von Bewohnern in Pflegeheimen besonders restriktive Vorgaben in den beiden Vorjahren erlassen, welche jedoch im Laufe des Geschäftsjahres reduziert worden sind. Durch diese geringeren Aufnahmebeschränkungen ist die Auslastung der drei irischen Pflegeheime im Geschäftsjahr auf durchschnittlich 96 % (Vorjahr: 93 %) abgestiegen.

Der finanzielle Mehraufwand für die Betreiber konnte durch entsprechende staatliche Unterstützung geringgehalten werden. In Bezug auf die in Aussicht gestellten staatlichen Hilfen zur Kompensation von Einnahmeverlusten wurde von der irischen Regierung beschlossen, dass diese Leistungen nur von Pflegeheimen mit einer Größe über 90 Betten je Pflegeheim beantragt werden kann. Pflegeheime mit 66 bzw. 68 Pflegeplätzen, die von der BNHG betrieben werden, fallen daher nicht unter den „finanziellen Rettungsschirm“ in Irland.

Um der sich daraus ergebenden Steigerung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen sowie „Bonitätsrisiko“, „Liquiditätsrisiko“, „Auslastungs-/Belegungsrisiko“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft/Konzerngesellschaften“ zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

#### **d) Portfoliostruktur**

Mit dem Kaufvertrag vom 13.12.2017 hat die Fondsgesellschaft sämtliche Anteile an der irischen Holdinggesellschaft Beechfield Nursing Home Group Limited (nachfolgend BNHG genannt), erworben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 01.12.2017. Die Holdinggesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der Betriebsgesellschaften Beechfield Manor Nursing Home Limited, Glengara Park Nursing Home Limited und Mount Hybla Nursing Home Limited.

Alle drei Betriebsgesellschaften sind eigenständig operativ tätig. Insofern besteht eine mittelbare 100-prozentige unternehmerische Beteiligung an den operativen Betriebsgesellschaften.

Die Beechfield Manor Nursing Home Limited ist 100-prozentige Eigentümerin der Pflegeeinrichtung Beechfield Manor Nursing Home inklusive Grund und Boden. Das Objekt wurde in den 1850er-Jahren erbaut und in den Jahren 1994-2011 umgebaut bzw. erweitert.

Die Glengara Park Nursing Home Limited ist 100-prozentige Eigentümerin der Pflegeeinrichtung Glengara Park Nursing Home inklusive Grund und Boden. Das Objekt wurde Anfang des 19. Jahrhunderts erbaut und in den Jahren 1993-1997 grundlegend umgebaut.

Die Mount Hybla Nursing Home Limited ist 100-prozentige Eigentümerin der Pflegeeinrichtung Mount Hybla Nursing Home inklusive Grund und Boden. Das jüngste der drei Objekte wurde in 2013 erbaut, dabei wurde ein Bestandgebäude aus dem 17./18. Jahrhundert saniert und in den Neubau integriert.

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

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

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

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Auszahlung des Gewinnanteils der Betriebsgesellschaften an die Holdinggesellschaft durch geringere oder keine Einnahmen ebenso verringert sind oder ausbleiben.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft wären anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für die Pflegebetriebe in Irland negativ entwickelt und sich die erzielbaren Gewinnmargen verringern sollten.

#### **g) Anlagegeschäfte**

Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft gemäß Kaufvertrag vom 13.12.2017 aus der unmittelbar übernommenen Beteiligung an der Holding BNHG. Durch den Erwerb der Holding besteht mittelbar die Beteiligung an den drei Betriebsgesellschaften Beechfield Manor Nursing Home Limited, Glengara Park Nursing Home Limited und Mount Hybla Nursing Home Limited.



Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fonds-gesellschaft betrug zum Stichtag T€ 21.615,0 (Vorjahr: T€ 24.943,9). Dies entspricht einer Abnahme in Höhe von T€ 3.328,9. Der durchschnittliche Nettoinventarwert im Berichtsjahr 2022 betrug T€ 23.279,4.

Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den in der Produktinformation (Werbemitteilung zur Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB) vom 30.08.2018 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 c) sowie 2 b), bb) und dd) dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Angaben im Anhang entsprechend aufgeführt.

## 2. Weitere Lageberichtsangaben

### a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Beteiligungsfonds, der aufgrund der mittelbaren Investition in drei irische Betriebsgesellschaften durch den Erwerb einer irischen Holding als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Ende August 2018 in Deutschland öffentlich angeboten wurde. Das Eigenkapital wurde im Februar 2019 vollständig platziert und bis zum Juni 2019 eingezahlt.

Die Holdinggesellschaft hat zur Finanzierung der Anteile an den Betriebsgesellschaften ein langfristiges Darlehen mit einer annuitätischen Tilgung am 13.12.2017 bei der Ulster Bank, einer irischen Geschäftsbank mit Sitz in Dublin, in Höhe von € 15.750.000 aufgenommen. Die Darlehenshöhe am Ende des Berichtsjahres betrug T€ 12.102,0. Das Darlehen ist spätestens am 14.12.2027 in Höhe eines Restkapitals von T€ 7.850,0 zurückzuzahlen.

Im Bestellsungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaften, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Irland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort Dublin wird planmäßig mit einer für die Betriebsgesellschaften zufriedenstellenden Belegung der Einrichtungen gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2022 weist Beechfield Nursing Home Group Limited ein konsolidiertes Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 225,7 aus.

### b) Wirtschaftsbericht

#### aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In der Republik Irland leben ca. 5,1 Millionen Menschen.[1] Diese teilt sich als souveräner Staat mit dem zum Vereinigten Königreich gehörenden Nordirland die irische Insel. Nach jahrzehntelangen Auseinandersetzungen wurde im April 1998 mit dem Karfreitagsabkommen die Basis für eine friedliche Koexistenz der beiden Inselstaaten geschaffen.

Das Gesundheits- und Sozialsystem in Irland bietet den Bürgern unterschiedliche Formen der finanziellen Unterstützung für den Fall, dass der jeweilige Bürger selbst nicht in der Lage ist, für seinen Lebensunterhalt aufzukommen. Eine Pflegeversicherung, wie sie aus dem deutschen Kontext bekannt ist, existiert in Irland nicht. Im Jahr 2009 wurde von der irischen Regierung der sogenannte Nursing Homes Support Scheme eingeführt. Dieser regelt die finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Geldern für Personen, die sich in vollstationärer Langzeitpflege befinden und selbst nicht in der Lage sind, für die Pflegekosten aufzukommen.[2] Im Volksmund wird dieses System auch „Fair Deal System“ genannt. Pflegeheimbetreiber von gemeinnützigen oder privaten Einrichtungen verhandeln mit dem National Treatment Purchase Fund (NTPF) eine wöchentliche Rate, die alle Kosten für Pflege, Verpflegung, Unterkunft und Investitionen umfasst; die sogenannte Fair Deal Rate.[3]

Die durchschnittliche wöchentliche Fair Deal Rate aller Pflegeeinrichtungen in Irland stieg seit Einführung des Fair Deal Systems jedes Jahr an. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Rate der privaten Einrichtungen bei 880€ wöchentlich. Für das Jahr 2022 konnte eine durchschnittliche Rate von 1.057€ pro Woche ermittelt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 20 Prozent.[4] Vollstationäre Pflege wird in Irland sowohl von öffentlichen als auch gemeinnützigen und privaten Betreibern angeboten. Im Dezember 2022 hatten insgesamt 557 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Irland eine Betriebslaubnis. Die Zahl der angebotenen Betten belief sich dabei auf 31.713 im genannten Jahr.[5]

Irland hat im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine deutlich jüngere Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2022 ist mit 32,4 Prozent fast ein Drittel der Iren im Alter zwischen 0-24 Jahren. Die Altersgruppe von 25-64 Jahren umfasst rund 52,5 Prozent. Der Bevölkerungsanteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt 15,1 Prozent.[6] In Irland ist der demographische Wandel dementsprechend noch nicht so weit fortgeschritten wie in anderen europäischen Ländern. Dennoch lässt sich in den vergangenen Jahren ein konstanter Trend hinsichtlich einer alternden Bevölkerung feststellen. Entsprechend wuchs auch die Zielgruppe der vollstationären Pflegeeinrichtungen bereits in der Vergangenheit an.

Ausgehend von den Ergebnissen der im Jahr 2016 durchgeführten Zensuserhebung wurden in Irland Bevölkerungsprognosen für die kommenden Dekaden erstellt.[7] Diese Prognosen zeigen ebenfalls den künftig fortschreitenden demographischen Wandel. Der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung, die 65 Jahre oder älter sind, wird demnach bis 2051 auf rund 24 Prozent steigen. Da Irland ein sowohl in der Vergangenheit nachgewiesenes als auch für die Zukunft vorausgesagtes absolutes Bevölkerungswachstum erfährt, führt der steigende Anteil bei gleichzeitiger absoluter Zunahme im Jahr 2051 zu rund 1,6 Millionen Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Dies entspricht einem Wert, der fast doppelt so hoch ist wie im Jahr 2022.[8] Auch für die Zukunft ist somit mit einer deutlich steigenden Nachfrage nach vollstationärer Pflege zu rechnen.

#### bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Berichtsjahr ist das fünfte volle Geschäftsjahr nach der Fondsgründung am 15.05.2017.

Der Beteiligungswert an der irischen Holdinggesellschaft BNHG in der Fondsgesellschaft resultiert aus den Folgewerten der operativen Beteiligungen zuzüglich kurzfristiger Forderungen und abzüglich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter. Er betrug zum Stichtag T€ 16.541,8 (Vorjahr T€ 19.915,6) inkl. Haftkapitaleinlagen und der Beteiligung an den Komplementärgesellschaften.

Die Barmittel in der Fondsgesellschaft betragen zum Stichtag rund T€ 7,5 (Vorjahr: T€ 50,1).



Die Forderung an die BNHG betrug T€ 5.095,0 (Vorjahr: T€ 5.000,0) es handelt sich dabei um ein langfristiges Gesellschafterdarlehen inklusive aufgelaufener Zinsen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen T€ 6,5 (Vorjahr: T€ 0,5).

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein Gewinn in Höhe von T€ 749,3 (Vorjahr: T€ 917,5). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung der Beteiligungen) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ -2.624,5 (Vorjahr: T€ 6.659,6).

Im Berichtsjahr wurden von der Holdinggesellschaft T€ 856,8 (Vorjahr: T€ 1.033,3) an die Fondsgesellschaft ausgezahlt.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft und ihrer Beteiligungsgesellschaften war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Gesellschafter in Höhe von T€ 704,4 (Vorjahr: T€ 915,3).

Vor Hintergrund des Angriffskriegs auf die Ukraine und die starke negative Inflationsentwicklung auf laufende Kostenpositionen der Pflegebetriebe, hat die Fondsgeschäftsführung in Abstimmung mit der BNHG und der Hanseatischen, unter Berücksichtigung der Verpflichtungen aus den laufenden Verträgen sowie der Prognose über die Auslastungsentwicklung, folgende Ausschüttungsstrategie für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt:

#### **Ausschüttung bis Juli 2022 i.H.v. 5,25 % p.a.**

Bis Juni 2022 erfolgten prospektierte Einzahlungen aus Irland, jedoch konnten durch den inflationsbedingten Kostendruck im Juli keine Gewinne in der irischen Holding ausgewiesen werden, wodurch eine Zinsvorauszahlung erfolgte. Dies führt zu einer fortlaufenden Ausschüttung in Höhe von 5,25 % p.a. für die Monate Januar bis Juli.

#### **Ausschüttung ab August 2022 i.H.v. 1,22 % p.a.**

Für die Monate August und September 2022 erfolgten keine Einzahlungen aus Irland, jedoch erfolgte eine Zinszahlung im Oktober in prospektierter Höhe. Für August bis Oktober 2022 erfolgten monatliche Ausschüttungen von 1,22 % p.a.

#### **Ausschüttung ab November 2022 i.H.v. 0,0 % p.a.**

Aufgrund des hohen Inflationsdrucks konnten die im irischen Kreditvertrag fixierten Finanzkennzahlen nicht mehr in Gänze erfüllt werden. Bis zum Zeitpunkt der Erfüllung dieser kann die irische Holding weder Dividenden noch Zinsen an den Fonds auskehren. Vor diesem Hintergrund erfolgte von November bis Dezember keine Ausschüttung.

#### **cc) Kennzahlen:**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 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 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, berechnet.

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 07.05.2018 darf die Fondsgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150,00 % ihr zur Verfügung stehenden Nettokapitals aufnehmen. Bei der Berechnung der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 % sind Kredite der BNHG in voller Höhe zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wird das Bankdarlehen der Holdinggesellschaft in Höhe von T€ 12.102,0 (Vorjahr: T€ 12.877,2) berücksichtigt. Es ergibt sich per Stichtag der Leverage von 68 % (Vorjahr: 72 %) und liegt somit unter der zulässigen Grenze.

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

Im Berichtszeitraum befand sich die Fondsgesellschaft in der Bewirtschaftungsphase. Den laufenden Erträgen in Höhe von T€ 856,8 (Vorjahr: T€ 1.033,3) standen laufende Aufwendungen von T€ 107,5 (Vorjahr: T€ 115,7) gegenüber.

Die sonstigen Aufwendungen T€ 18,5 (Vorjahr: T€ 15,1) beinhalten im Wesentlichen einmalige Vergütungen und Haftungsvergütungen an Mitunternehmer, Rechts- und Beratungskosten und sonstige Nebenkosten.

Der Überschuss der laufenden Erträge über die Summe der Aufwendungen betrug im Geschäftsjahr T€ 749,3 (Vorjahr: T€ 917,5). Diese Mittel standen für die monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter zur Verfügung.

#### **dd) Gesamtaussage**

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte auf Grund der inflationsbedingten Mehrbelastungen als Folge des Ukraine-Kriegs.

Das übergeordnete Ziel der Fondsgeschäftsführung, wie auch der BNHG, ist die Sicherstellung ausreichender Liquidität für den fortlaufenden Geschäftsbetrieb.

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

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



Auf Grundlage des Bestellsungsvertrages vom 07.05.2018 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellsungsvertrages 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 Bestellsungsvertrag 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 1,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive Umsatzsteuer. Im Berichtsjahr betrug die laufende Gesamtvergütung T€ 50 inkl. Umsatzsteuer. Dies entspricht zum 31.12.2022 rund 0,21 % (Vorjahr: 0,19 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

[1] Central Statistics Office (CSO) (2022): Population Estimates - PEA01: Population Estimates (Persons in April) by Age Group, Sex and Year. Online: <https://data.cso.ie/>.

[2] Government of Ireland (2009): Nursing Homes Support Scheme Act 2009 - NHSS 2009, S. 5. Online: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/15/enacted/en/pdf>.

[3] Government of Ireland (2009): Nursing Homes Support Scheme Act 2009 - NHSS 2009, S. 50. Online: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/15/enacted/en/pdf>.

[4] BDO; NHI (2022): Private & Voluntary Nursing Home Survey Results 2020/2021, S. 36f. Online: <https://www.bdo.ie/getattachment/Insights/2022/BDO-Private-Voluntary-Nursing-Home-results-2020-21/Private-Voluntary-Nursing-Home-Survey-Results-2020-21-v4.pdf.aspx?lang=en-GB&ext=.pdf>.

[5] Health Information and Quality Authority (HIQA) (2022): Older Persons Register. Online: <https://www.hiqa.ie/areas-we-work/older-peoples-services>.

[6] Central Statistics Office (CSO) (2022): Population Estimates - PEA01: Population Estimates (Persons in April) by Age Group, Sex and Year. Online: <https://data.cso.ie/>.

[7] Der Zensus wurde zuletzt im Jahr 2022 durchgeführt, aktuell liegen jedoch noch keine finalen Ergebnisse sowie darauf basierende Prognoseberechnungen vor.

[8] Central Statistics Office (CSO) (2022): Population Estimates - PEA01: Population Estimates (Persons in April) by Age Group, Sex and Year. Online: <https://data.cso.ie/>.

## Bilanz

		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
<b>I.</b>	<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A.</b>	<b>Aktiva</b>		
1.	Beteiligungen	16.541.761,00	19.915.574,00
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente	7.517,42	
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	7.517,42	50.145,92
3.	Forderungen	5.094.693,67	
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.000.000,00	5.000.000,00
	b) Zins- und Dividendenansprüche	94.693,67	0,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	76,57	8,24
5.	Aktive Rechnungsabgrenzung	12.500,00	12.500,00
		<b>21.656.548,66</b>	<b>24.978.228,16</b>

		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
<b>B.</b>	<b>Passiva</b>		
1.	Rückstellungen	10.120,00	8.850,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.458,33	
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.458,33	435,00
3.	sonstige Verbindlichkeiten	0,00	
	a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	65,63
4.	Ausgleichposten	25.000,00	25.000,00
	für aktivierte eigene Anteile		
5.	Eigenkapital	21.614.970,33	
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	17.857.202,84	17.812.297,04
	davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)		
	b) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	3.757.767,49	7.131.580,49
		<b>21.656.548,66</b>	<b>24.978.228,16</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

		2022	2021
		EUR	EUR
	<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>		
<b>1.</b>	<b>Erträge</b>		
a)	Erträge aus Sachwerten	381.828,00	558.271,02
b)	Zinsen und ähnliche Erträge	474.996,00	474.999,96
c)	Sostige betriebliche Erträge	0,00	10,00
	<b>Summe der Erträge</b>	856.824,00	1.033.280,98
<b>2.</b>	<b>Aufwendungen</b>		
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b)	Verwaltungsvergütung	-41.000,04	-41.000,04
c)	Verwahrstellenvergütung	-24.999,92	-24.999,92
d)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.000,00	-23.499,99

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
e)	Sonstige Aufwendungen	-18.539,53	-26.252,69
	<b>Summe der Aufwendungen</b>	-107.539,49	-115.752,64
<b>3.</b>	<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	749.284,51	917.528,34
<b>4.</b>	<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	749.284,51	917.528,34
<b>5.</b>	<b>Zeitwertänderung</b>		
a)	Erträge aus der Neubewertung	0,00	5.742.104,00
b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.373.813,00	0,00
	<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	-3.373.813,00	5.742.104,00
<b>6.</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-2.624.528,49</b>	<b>6.659.632,34</b>
<b>7.</b>	<b>Gutschrift / Belastung des laufenden Kontos V</b>	-749.284,51	-917.528,34
<b>8.</b>	<b>Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung</b>	3.373.813,00	-5.742.104,00
<b>9.</b>	<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	0,00	0,00

## Anhang

### Allgemeines

Die IMMAC Irland Sozialimmobilie I 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.m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der IMMAC Irland Sozialimmobilie I 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 HGB i.V.m. § 267 Abs. 1 und 3 HGB sowie § 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die IMMAC Irland Sozialimmobilie I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 15. Mai 2017 mit Sitz in Hamburg gegründet und ist unter der Nummer HRA 121608 beim Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die **Beteiligungen** werden gemäß § 32 KARBV die Verkehrswerte zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben. Dabei werden anerkannte Grundsätze für die Unternehmensbewertung beachtet. Der dargestellte Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Barmittel** sind zu Nennwerten bilanziert.



Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nennwert angesetzt. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Als **aktive Rechnungsabgrenzung** werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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 Irland Sozialimmobilie I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mittelbar über eine irische Holdinggesellschaft in drei Betriebsgesellschaften in Irland investiert, die jeweils ein Pflegeheim besitzen und verwalten.

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

	2022	2021
	T€	T€
Beteiligung an Holding Irland	16.517	19.891
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	8	50
Forderungen	5.095	5.000
Aktive Rechnungsabgrenzung	12	12
Wert der Vermögensgegenstände	21.657	24.978
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	- 42	-34
Nettoinventarwert	21.615	24.944

#### Erläuterungen zur Bilanz

##### Beteiligungen

Die IMMAC Irland Sozialimmobilie I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Beteiligungshöhe	Gründungszeitpunkt	Nettoinventarwert (KAGB)
			T€
Irland I Verwaltungs GmbH, Hamburg	100%	05.04.2017	25
Beechfield Nursing Home Group Limited, Dublin/Irland	100%	13.12.2017	16.517

##### Erläuterungen zur Beteiligung an der Beechfield Nursing Home Group Limited

Die IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. hat am 13. Dezember 2017 100% der Anteile an der irischen Holdinggesellschaft Beechfield Nursing Home Group Limited (im Folgenden BNH-Group oder Beteiligungsgesellschaft genannt) erworben. Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft der BNH-Group ein Gesellschafterdarlehen gewährt, aus welchem regelmäßige Zinseinkünfte erzielt werden. Die Beechfield Nursing Home Group Limited wurde am 30.05.2006 gegründet. Die BNH-Group ist unter der Unternehmensregistrationsnummer 420928 beim irischen Companies Registration Office eingetragen als LTD – Private Company Limited by Shares, ähnlich einer deutschen Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die BNH-Group ist jeweils zu 100% an drei Betriebsgesellschaften beteiligt. Die drei Betriebsgesellschaften besitzen und betreiben jeweils eine Pflegeeinrichtung in Großraum Dublin mit dem Ziel, langfristig Überschüsse zu erwirtschaften.

Die ausgewiesenen Beteiligungen der drei Betriebsgesellschaften betreffen im Einzelnen:

1. 100%-ige Beteiligung an der Beechfield Manor Nursing Home Limited, Dublin. Das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 6.969. Das Jahresergebnis 2022 betrug T€ 570.





2. 100%-ige Beteiligung an der Glengara Park Nursing Home Limited, Dublin. Das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 6.150. Das Jahresergebnis 2022 betrug T€ 597.

3. 100%-ige Beteiligung an der Mount Hybla Nursing Home Limited, Dublin. Das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 12.683. Das Jahresergebnis 2022 betrug T€ 22.

**Forderungen**

Die Forderungen betreffen ein Darlehen und die daraus resultierenden Zinserträge für das Jahr 2022 gegenüber der Beechfield Nursing Home Group.

**Aktive Rechnungsabgrenzung**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die gemäß § 250 Abs. 1 HGB erfolgte Aktivierung der gezahlten Vergütung an die Verwahrstelle in Höhe von T€ 13 für das Jahr 2023.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie die Rückstellungen für die Umlage des Anlegerportals.

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	31.12.2022			31.12.2021		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
aus Lieferung und Leistung	6	0	0	0*	0	0
Sonstige	0	0	0	0*	0	0

\*Wert unter 1.000,00€.

**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€ 20.920. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme können maximal 2.092 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*	Durchschnittlicher	Nettoinventarwert
Zum Stichtag	€ 21.614.970,33	€ 10.332,20	Im Jahr 2022	€ 23.279.423,93
Zum 31.12.21	€ 24.943.877,53	€ 11.923,46	Im Jahr 2021	€ 22.071.687,66
Zum 31.12.20	€ 19.199.497,79	€ 9.177,58	Im Jahr 2020	€ 18.679.720,23

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

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

	Verwendungsrechnung	31.12.2022	31.12.2021
		€	€
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	749.284,51	917.528,34

2.	Gutschrift des Kapitalkontos	-749.284,51	-917.528,34
3.	Bilanzergebnis	0,00	0,00
		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin</b>			
I.	Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II.	Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III.	Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
<b>Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten</b>			
I.	Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	24.943.877,53	19.199.497,79
II.	Veränderungen des Geschäftsjahres		
	1. Zwischenentnahmen	-704.378,71	-915.252,60
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	749.284,51	917.528,34
	3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.373.813,00	5.742.104,00
III.	Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	21.614.970,33	24.943.877,53

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	<b>Komplementärin</b>		<b>Kommanditisten</b>		Summe	Vorjahr
	Gründungs-	kommanditisten	diverse	Kapitalanleger		
	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	5.500,00	2.092.000,00		2.097.500,00	2.097.500,00
Nicht geleistete Einlagen		-5.500,00	0,00		-5.500,00	-5.500,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	18.828.000,00		18.828.000,00	18.828.000,00
Entnahmekonto III	0,00	-65.590,48	-3.431.444,18		-3.497.034,66	-2.950.438,68
Agiokonto IV	0,00	0,00	434.237,50		434.237,50	434.237,50
laufendes Konto V	0,00	0,00	0,00		0,00	-591.501,78
Kapitalanteile	0,00	-65.590,48	17.922.793,32		17.857.202,84	17.812.297,04
Rücklage Zeitwertänderung					3.757.767,49	7.131.580,49





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

## **Angaben zu Vergütungen**

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

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

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an 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.

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

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

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

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

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Peter SteinIreland I Verwaltungs-GmbH - Komplementärin -

gez. Peter SteinNDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

## Bestätigungsvermerk

### **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen und Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 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 dolosen Handlungen und Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 30. Juni 2023

## **Baker Tilly GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Christian Reibis

- Wirtschaftsprüfer -

Britta Martens

- Wirtschaftsprüferin -

## 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 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2022 der IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds GmbH & Co. ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2022 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 30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß gez. Peter SteinIrland I Verwaltungsgesellschaft mbH

- Komplementärin

Peter SteinNDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -