
IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) seit dem 27.01.2021 bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in laufende und ausgelagerte Tätigkeiten unterteilen lassen.

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

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

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

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung 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) Anlagegeschäfte und Portfolio

Der Fonds hat als Anlageziel aus dem langfristigen Verpachten und der späteren Veräußerung des Anlage Überschüsse zu erzielen. Hierfür sieht die Anlagestrategie vor, dass mind. 60,0 % des Kapitals mittel und / oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie inkl. Grund und Boden sowie grundstücksgleiche Rechte angelegt werden.

Für die Anlagestrategie wurde in ein Grundstück investiert, welches mit einer Seniorenwohnanlage belegen ist. Weitere Anlageobjekte befinden sich nicht im Portfolio der Fondsgesellschaft.

Mit notarieller Urkunde vom 16. November 2020 hat die Fondsgesellschaft noch vor Platzierung des Eigenkapitals ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von 6.946 m² im Grundbuch von Eilenburg erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 15.01.2021. Weitere Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Grundstückserwerb aus dem einen im Jahr 2021 erworbenen Objekt. Die Einrichtung für Betreutes Wohnen ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweimaliger fünfjähriger Verlängerungsoption für die Pächterin. Die unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 21.01.2041.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag T€ 8.247,1. Der durchschnittliche Nettoinventarwert beträgt T€ 7.241,0.

Es haben sich im Berichtsjahr zu den in der Produktinformation (Werbemitteilung zur Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB) vom 01.03.2021 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 Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommt und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von der Pächterin generieren kann. Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Pflegedienstleistungen für die Pächterin negativ entwickelt und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte. Wobei das Marktrisiko während der Betriebszeit im wesentlichen Umfang auf die Pächterin verlagert ist. Am Ende der Pachtzeit kann ein Risiko in der Pachtvertragsverlängerung entstehen (Wiedervermietungsrisiko). Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen langfristigen Pachtvertrag mit Laufzeit bis 2041 nebst zweier Verlängerungsoption für die Pächterin begegnet, so dass bei planmäßigem Verlauf des Vertrages bis zum Ende der festen Laufzeit das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere als erwartete Zinsen auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft zwei langfristige Darlehensverträge mit einer 10-jährigen bzw. einer 15-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung Ende 2030 bzw. 2035 wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt.

Ein Liquiditätsrisiko kann bestehen, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden müssen oder infolge geminderter bzw. ausbleibender Einnahmen oder erhöhter Aufwendungen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßige Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind, um damit eine dauerhafte Liquidität sicherzustellen.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern im Jahr 2021 in Deutschland öffentlich angeboten wurde und dessen Eigenkapital in dem Jahr vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurden vor Fondsemission zwei langfristige Darlehensverträge mit einer 10-jährigen und einer 15-jährigen Zinsbindung 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 eine Immobilie für das Betreute Wohnen, die von einer in Deutschland aktiven Unternehmensgruppe langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analysen für den Standort, wird planmäßig mit einer für die Pächterin auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet.

b) Wirtschaftsbericht

a a) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2020 um rund +8 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 zu. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes hervor.[1]

Mit der im Dezember 2022 veröffentlichten „Pflegestatistik 2021“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2021 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2019 um +20,2 Prozent auf 4,96 Mio. gestiegen.[2] Entsprechend setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch im Jahr 2021 weiter fort.

51,5 Prozent der 4,96 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2021 von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 48,5 Prozent der Pflegebedürftigen wurden 2021 professionell versorgt. Diese teilten sich auf die vollstationäre und die ambulante Versorgung sowie die 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 565.294 Pflegebedürftige im Pflegegrad 1. Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2021 lag bei 793.461 Personen und ist damit leicht rückgängig (818.317 im Vergleich zu 2019).[3] Im Vergleich zu 2007 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +15,7 Prozent angestiegen. Die Versorgung durch ambulante Pflegedienste nahm zwischen 2007 und 2021 hingegen um beträchtliche +107,6 Prozent zu. Bei Personen, die zu Hause ausschließlich durch Angehörige versorgt werden, ergibt sich im gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg von rund +147,2 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 793.461 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 888.194 vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2021 zu 89,3 Prozent aus.[5] Parallel zum in den vergangenen Jahren langfristigen Anstieg der Pflegebedürftigen ist auch das Gesamtangebot an Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren Pflegeplätze von 875.549 im Jahr 2011 um +12,5 Prozent auf 984.688 im Jahr 2021.[6]

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 Bundesamt für Bevölkerungsforschung weist beispielsweise in einer Prognose bis 2040 ca. 5,37 Mio. und bis 2060 rund 6,19 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.[7] Das RWI-Essen geht im Basisszenario davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 5,56 Mio. Menschen steigt.[8] Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.[9]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

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



Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 8.850,0 Kommanditkapital sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 8.500,0.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 15.01.2021 an die Fondsgesellschaft übergegangen. Der Kaufpreis für das Seniorenzentrum betrug T€ 15.000,0. Das Sachanlagevermögen beläuft sich auf T€ 13.702,0 (Vorjahr: T€ 15.873,0). Die Sachanlagen werden gem. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, welcher jährlich ermittelt wird. In diesem Fall hat die Folgebewertung eine Aktualisierung des Liegenschaftszinssatzes gefordert. Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (Wert-) Beeinflussend für Immobilien ist auch der aktuelle Zinssatz für die Renditen von Bundeswertpapieren. Durch die aktuelle positive Entwicklung der Renditen für Bundeswertpapiere erhöht sich auch der Liegenschaftszinssatz für den Verkehrswert, was zur Folge eine Abwertung der Immobilie über T€ 2.171,0 bedeutet.

Die Anschaffungsnebenkosten betragen im Geschäftsjahr T€ 481,9 (Vorjahr: T€ 539,0). Der Stand der Barmittel belief sich zum Stichtag auf T€ 172,7 (Vorjahr: T€ 173,2).

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 203,2 auf T€ 8.095,7 (Vorjahr: T€ 8.298,9).

Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 818,9 (Vorjahr: T€ 799,0). Die Forderungen in Höhe von T€ 13,6 (Vorjahr: T€ 8,6) betreffen eine offene Weiterbelastungsrechnung der Grundsteuern an die Pächterin.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von T€ 570,1 (Vorjahr: T€ -1.276,8). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Neubewertung der Objekte sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ -1.658,1 (Vorjahr: T€ -460,9).

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger in Höhe von T€ 354,0 (Vorjahr: T€ 167,2), dies entspricht 4,00 % (Vorjahr: 4,00 %) des auszahlungsberechtigten Kommanditkapitals.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme) ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko. Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 43,30 % (Vorjahr: 49,61 %).

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2019 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung rund 117,0 % des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals und 112,0% zum Ende des Berichtsjahres 2022.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Das realisierte Ergebnis beträgt T€ 570,1 (Vorjahr: T€ -1.276,8) und das nicht realisierte Ergebnis T€ -2.228,1 (Vorjahr: T€ 815,9). Damit liegt das Ergebnis des Geschäftsjahres bei T€ -1.658,1 (Vorjahr: T€ -460,9).

dd) Gesamtaussage

Bei den Erträgen und Aufwendungen kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den dort dargestellten Erwartungen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führten im Geschäftsjahr 2022 zu enormen zusätzlichen Belastungen der Einrichtungsbetreiber 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.

c) Weitere Angaben

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

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 27.01.2021 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 pro Jahr bis zu 1,40 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, inklusive Umsatzsteuer, maximal jedoch 12 Prozent p.a. der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr T€ 49,5 inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht 0,68 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2022 bzw. 6,04 % der Pachteinnahmen im Berichtsjahr.

[1] GBE Bund (2023): Gesundheitsberichtserstattung - Ausgaben, Kosten, Finanzierung - Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. Online: https://www.gbe-bund.de/gbe/!pkg_olap_tables.prc_set_page?p_uid=gast&p_aid=87407933&p_sprache=D&p_help=2&p_indnr=322&p_ansnr=42971874&p_version=15&D.000=3741.

[2] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. Tabelle 1.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publikationen/_publikationen-innen-pflegestatistik-deutschland-ergebnisse.html.

[3] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. Tabelle 1.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publikationen/_publikationen-innen-pflegestatistik-deutschland-ergebnisse.html.

[4] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. Tabelle 4. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publikationen/_publikationen-innen-pflegestatistik-deutschland-ergebnisse.html.

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. Tabelle 3.3. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publikationen/_publikationen-innen-pflegestatistik-deutschland-ergebnisse.html.

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, S. Tabelle 4. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publikationen/_publikationen-innen-pflegestatistik-deutschland-ergebnisse.html.

[7] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2023): Anzahl der Pflegebedürftigen. Online: <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html>.

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

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

Bilanz zum 31.12.2022

A. AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	13.702.000,00	15.873.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	481.870,11	538.999,04
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	172.702,69	
a) Täglich verfügbare Barmittel	172.702,69	173.202,25
5. Forderungen	13.599,44	
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	13.599,44	8.615,72
6. Sonstige Vermögensgegenstände	45,39	9,57
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	5.500,00	5.958,33
	14.400.717,63	16.624.784,91



	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	7.620,00	16.910,00
2. Kredite	8.095.735,75	
a) von Kreditinstituten	8.095.735,75	8.298.851,53
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.017,00	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.017,00	8.615,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.343,65	
a) andere	28.343,65	28.343,65
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital	6.235.001,23	8.247.064,01
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	9.404.244,63	9.758.246,79
- davon ausstehende Einlagen EUR 1.023.000 (Vorjahr: 1.023.000)	-1.023.000,00	-1.023.000,00
Verlustanteile der Kommanditisten	-733.985,54	-1.304.053,85
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-1.412.257,86	815.871,07
	14.400.717,63	16.624.784,91

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	2022 EUR	2021 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	818.904,00	798.980,96
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	30,00
Summe der Erträge	818.904,00	799.010,96
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-137.008,06	-211.026,68
b) Bewirtschaftungskosten	-28.896,00	-8.972,96
c) Verwaltungsvergütung	-42.500,13	-100.416,69
d) Verwahrstellenvergütung	-11.458,29	-9.166,66



	2022 EUR	2021 EUR
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.500,07	-10.750,05
f) Sonstige Aufwendungen	-15.473,14	-1.735.484,09
Summe der Aufwendungen	-248.835,69	-2.075.817,13
3. Ordentlicher Nettoertrag	570.068,31	-1.276.806,17
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	570.068,31	-1.276.806,17
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	873.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.171.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-57.128,93	-57.128,93
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.228.128,93	815.871,07
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.658.060,62	-460.935,10
7. Gutschrift/Belastung des Kapitalkontos	-570.068,31	1.276.806,17
8. Gutschrift/Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	2.228.128,93	-815.871,07
9. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeines

Die IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (PublikumAIF) 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 2022 der IMMAC Sozialimmobilien 109. 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 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 126426 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 Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Abs. 3 KAGB gesondert angesetzt und in gleichen Jahresbeträgen über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

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



Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden zu Nennwerten bilanziert.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten oder zu niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch Bildung von angemessenen Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind zum 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 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, investiert und dieses langfristig an einen Pflegeheimbetreiber verpachtet.

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

	2022 T€	2021 T€
Verkehrswert Grundvermögen	13.702	15.873
Anschaffungsnebenkosten	482	539
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	173	173
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14	9
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5	6
Wert der Vermögensgegenstände	14.401	16.625
langfristige Kredite	-8.096	-8.299
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-70	-79
Nettoinventarwert	6.235	8.247

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 117 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals und 112 Prozent zum Ende des Berichtsjahres 2022.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Die IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mit notarieller Urkunde vom 16. November 2020 ein bebautes Grundstück mit Wohnanlagen für Betreutes Wohnen in Eilenburg zum Kaufpreis von T € 15.000 erworben. Nutzen und Lasten gingen mit Kaufpreiszahlung am 15. Januar 2021 an die Fondsgesellschaft über.

Gemäß dem über 20 Jahre laufenden Pachtvertrag wurde das Pflegeheim am 01. Januar 2021 an die Pächterin übergeben.

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

a) Grundstücksgröße	6.946 m ²
b) Art	Wohnlage für Betreutes Wohnen

Lage	Torgauer Landstraße 22 in 04838 Eilenburg	
c) Baujahr	1978	
Sanierungen	2014, 2016, 2017	
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	01/2021	
d) Gebäudenutzfläche	10.083 m ²	
e) Leerstandsquote	0 %	
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %	
g) Fremdfinanzierungsquote	53,97%	
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	18 Jahre	
i) Verkehrswert	€ 13.702.000,00	
j) Anschaffungsnebenkosten	€ 481.870,11	
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	3,50	525.000,00
Notargebühren	0,30	44.444,47
Sonstige Kosten	0,18	26.683,50
Summe ANK	3,97	596.127,97
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,76	-114.257,86
Buchwert	3,32	481.870,11
Kaufpreis Grundstück		€ 15.000.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin IMMAC 109. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis der Beteiligung ist ausgeglichen. Das Eigenkapital betrug zum Stichtag T€ 24. Das Jahresergebnis der Beteiligung beträgt T€ 0,3.

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 2023 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Buchhaltung während der Platzierungsphase und der Jahresabschlussprüfung sowie der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2022			2021		
	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	207	871	7.018	203	854	7.242
aus Lieferung und Leistung	9	0	0	9	0	0
sonstige	28	0	0	28	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€ 8.850. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme konnten maximal 442 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert [*]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
zum Stichtag	€ 6.235.001,23	€ 14.090,40	im Jahr 2022	7.241.032,62
zum 31.12.2021	€ 8.247.064,01	€ 18.637,00	im Jahr 2021	**
zum 31.12.2020	€ -27.247,68	*	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	2022 €	2021 €
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	570.068,31	-1.276.806,17
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-570.068,31	1.276.806,17
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	2022 €	2021 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00



	€	€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	8.247.064,01	-27.247,68
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-354.002,16	-320.503,21
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	9.055.750,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	570.068,31	-1.276.806,17
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.228.128,93	815.871,07
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	6.235.001,23	8.247.064,01

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	1.023.000,00	885.000,00		1.908.000,00	1.908.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.023.000,00	0,00		-1.023.000,00	-1.023.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	7.965.000,00		7.965.000,00	7.965.000,00
Entnahmekonto III	0,00	190.609,35	-521.236,50		-330.627,15	23.387,05
Agiokonto IV	0,00	0,00	205.750,00		205.750,00	205.750,00
Kapitalkonto V	0,00	0,00	-1.077.863,76		-1.077.863,76	-1.647.932,07
Fondsvermögen	0,00	190.609,35	7.456.649,74		7.647.259,09	7.431.204,98
Rücklage für Zeitwertveränderung					-1.412.257,86	815.871,07
Eigenkapital					6.235.001,23	8.247.064,01

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten resultieren aus den Pachteinahmen der Immobilie.

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

Betrag in €	Prozentual zum ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	7.241.032,62
Gesamtkosten	248.835,69 3,44%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	42.500,13 0,59%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	6.999,99 0,10%



Betrag in €		Prozentual zum ø Nettoinventarwert
laufende Vergütungen der KVG	49.500,12	0,69%
Bewirtschaftungskosten	28.896,00	0,40%
Vergütung für die Verwahrstelle	11.458,29	0,16%
Fremdfinanzierung	137.008,06	1,89%
sonstige Kosten	21.973,22	0,30%

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 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 109. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Harald Niedergesäß, Finanzkaufmann, Hamburg, und Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JN Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der IMMAC Sozialimmobilien 109. 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 T€ 2,5 erhalten.

Angaben zu Vergütungen

Die Fondsgesellschaft und die Objektbesitzgesellschaften bezahlten 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 eigenem Vermögen.

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

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



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

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

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.

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

Jörn Griffel

Harald Niedergesäß

IMMAC 109. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

Harald Niedergesäß, JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMAC Sozialimmobilien 109. 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 Sozialimmobilien 109. 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 vermitteln
- 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 oder 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, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 109. 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 oder 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 unsere Prüfungsurteile 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.
- 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
Hamburg

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Christoph Rinck, Wirtschaftsprüfer

Erklärung gesetzlicher 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.

30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

Harald Niedergesäß

Jörn Griffel

IMMAC 109. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Komplementärin

Harald Niedergesäß

JN Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsführende Kommanditistin