Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum 31. Dezember 2016	08.05.2018

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Hamburg

Jahresbericht zum 31. Dezember 2016

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds 21. INP
21. INP	21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt
Fondsgesellschaft	21. INP
Gesellschaft	21. INP
ggf.	gegebenenfalls
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaften	INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG, Hamburg, INP Grevenbroich GmbH & Co. KG, Hamburg, INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG, Hamburg
p. a.	per annum
rd.	rund
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

2. Tätigkeitsbericht der KVG

3. Wirtschaftsbericht

4. Nachtragsbericht

5. Risikobericht

1.

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

III. Erläuterungen zur Bilanz

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

V. Sonstige Angaben

Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

Bilanzeid

Kapitalverwaltungsstelle, Verwahrstelle und Gremien

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, ist in Form einer doppelstöckigen Personengesellschaft organisiert. Komplementärin der Gesellschaft ist die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH. Die Geschäftsführung obliegt der Komplementärin sowie den geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH und Herrn Dr. Hans Wurps. Der AIF ist beschränkt haftender Gesellschafter (Kommanditist) der INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG, der INP Grevenbroich GmbH & Co. KG und der INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG mit einem Gesellschaftsanteil von jeweils rd. 94,9%.

Die Laufzeit des AIF ist befristet und endet am 31. Dezember 2026. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Laufzeit des AIF maximal um sechs Jahre verlängert werden. Die ordentliche Kündigung durch den Gesellschafter ist in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Zum Stichtag betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile des AIF 12.300 Stück. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der INP Holding AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

Die Anleger beteiligen sich unternehmerisch an dem AIF direkt als Kommanditisten oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin, die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH. Der AIF investiert mittelbar über die Objektgesellschaften in drei moderne stationäre Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen und Hessen.

Bei dem AIF handelt es sich um das 21. Beteiligungsangebot, das von der in Hamburg ansässigen INP Holding AG, einem Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds, aufgelegt worden ist.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Die Platzierungsphase begann am 17. November 2014 und endete am 18. März 2015. Zum 31. Dezember 2016 waren wie im Vorjahr 12.300 TEUR Kommanditkapital platziert.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Ziel des AIF ist die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei gleichzeitiger Wertsteigerung, mindestens jedoch Werterhaltung der drei mittelbar gehaltenen Immobilien. Zu diesem Ziel erfolgen - mittelbar über die Objektgesellschaften - der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen stationären Pflegeeinrichtungen, die ausschließlich langfristig an namhafte Betreiber von Pflegeeinrichtungen verpachtet werden.

Der Fonds hat mittelbar über die Objektgesellschaften ein Portfolio aus drei Immobilienobjekten (Grundstücke mit stationären Pflegeeinrichtungen) aufgebaut. Es ist beabsichtigt, einen laufenden Cashflow aus der Vermietung der Immobilienobjekte zu erwirtschaften. Hieraus sollen die laufenden Betriebsausgaben und Auszahlungen getragen werden. Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte veräußert. Die Haltezeit der einzelnen Immobilienobjekte wird vom Erwerbszeitpunkt abhängen und voraussichtlich 11 Jahre betragen. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse zu generieren und Auszahlungen/Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden. Mit dieser Anlagestrategie wird versucht, einen Gesamtüberschuss für die Anleger, bestehend aus den laufenden Erträgen und dem Verkaufserlös, zu generieren.

Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die der Anlagestrategie dienen. Insbesondere zählen hierzu die bereits erfolgten Käufe und die bereits erfolgte langfristige Verpachtung der drei Immobilien.

Der AIF hat sich an drei Objektgesellschaften beteiligt, und zwar an der INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG, der INP Grevenbroich GmbH & Co.

KG und der INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG. Die Objektgesellschaften sind Eigentümerinnen der nachfolgend beschriebenen Grundstücke. Die INP Bad Salzuflen ist Eigentümerin des Grundstücks Hoffmannstraße 7 a in 32105 Bad Salzuflen. Auf dem Grundstück befindet sich die Seniorenresidenz Hoffmannspark mit 80 Pflegeplätzen. Die Pflegeeinrichtung ist über eine Laufzeit von 25 Jahren an die MediCare Beteiligungs GmbH, Minden, verpachtet. Pachtbeginn war der 1. März 2008. Die INP Grevenbroich ist Eigentümerin des Grundstücks Mathias-Esser-Straße 21 in 41515 Grevenbroich. Auf dem Grundstück befindet sich das Seniorenzentrum Bernardus mit 80 Pflegeplätzen. Die Pflegeeinrichtung ist über eine Laufzeit von 20 Jahren an die Seniorenzentrum Bernardus GmbH, Wiesbaden, verpachtet. Pachtbeginn war der 22. November 2013. Die INP Groß-Gerau ist Eigentümerin des Grundstücks Am Kastell 15 in 64521 Groß-Gerau. Auf dem Grundstück befindet sich das Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell mit 98 Pflegeplätzen. Die Pflegeeinrichtung ist über eine Laufzeit von 20 Jahren an die Arche Noris - Gemeinnützige Evangelische Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Nürnberg, verpachtet. Pachtbeginn war der 18. Juli 2014.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 7. Oktober 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Fondsgesellschaft und von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit einer Frist von neun Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Mit Vertrag vom 30. Dezember 2016 haben die HANSAINVEST und die INP Invest GmbH vereinbart, dass der Verwaltungsvertrag aufgehoben werden soll und mit Ablauf des 31. Dezember 2016 die Verwaltung der Fondsgesellschaft von der HANSAINVEST auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft INP Invest GmbH übergehen soll. Seit dem 1. Januar 2017 wird die Fondsgesellschaft durch die INP Invest GmbH verwaltet.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt, ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonst Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2016

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	14.500.104,02
davon fix:	11.907.583,74
davon variabel:	2.592.520,28
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	193
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2016 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	1.201.000,08
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital nach HGB EUR	erworben am
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	3.197.533,31	01.06.2014
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	2.334.868,47	23.08.2014
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	3.731.472,37	19.07.2014
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0%	24.203,34	20.03.2014
Summe			9.288.077,49	

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Objektgesellschaften, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigen. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Der Bestand an den drei stationären Pflegeeinrichtungen in Bad Salzuflen, Grevenbroich und Groß-Gerau ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 unverändert geblieben. Der Wert der drei Pflegeheimeinrichtungen hat sich in 2016 laut den Bewertungsgutachten um insgesamt 740 TEUR (+3,2 %) erhöht.

in Mio. EUR	Bad Salzuflen	Grevenbroich	Groß-Gerau	Summe
Bewertung 2014	7,40	6,20	9,40	23,00
Bewertung 2015	7,45	6,24	9,41	23,10
Bewertung 2016	7,86	6,60	9,38	23,84

Neben der oben dargestellten Wertveränderung der Immobilien hat sich der Beteiligungsansatz der Objektgesellschaften wie folgt entwickelt:

	Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Grevenbroich GmbH & Co. KG	Groß-Gerau GmbH & Co. KG
Bewertung (2014)	3,01 Mio. EUR	2,36 Mio. EUR	3,99 Mio. EUR
Bewertung (2015)	3,24 Mio. EUR	2,67 Mio. EUR	3,82 Mio. EUR
Bewertung (2016)	3,98 Mio. EUR	3,04 Mio. EUR	3,76 Mio. EUR

Gemäß § 165 (2) Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich daraufhin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht in einer negativen Wertentwicklung der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht vollständig nachkommen.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß § 108 AIFM-VO lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

Bewertungsverfahren

Die HANSINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

Die HANSAINVEST ist für das Geschäftsjahr 2016 für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds. Über die Beteiligungskette wird so zum Nettoinventarwert an der beteiligten Immobilien-Gesellschaft übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften als wesentliche Vermögensgegenstände des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 (1) Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung und Finanzierung des Gesellschaftszwecks der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften, dem Treuhand- und Servicevertrag und den Anlagebedingungen folgende wesentliche Verträge:

— Finanzierungsvermittlungsvertrag

— Eigenkapitalvermittlungsvertrag

— Verwahrstellenvertrag

— Steuerberatungsvertrag

— Vertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft sind die folgenden Verträge:

— Grundstückskaufverträge bzw. Anteilsübertragungsverträge

- Finanzierungsverträge
- Pachtverträge.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Herr Dipl.-Kfm. Wolfgang Krug ist Aufsichtsratsvorsitzender der INP Holding AG. Es besteht ein Steuerberatungsvertrag zwischen Herrn Wolfgang Krug und dem AIF.

Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Fondsgesellschaft in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen. Dies kann sich negativ auf das Ergebnis der Anlage auswirken.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, sie zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen, wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen,
- Mitwirkung im Compliance-Komitee der SIGNAL IDUNA Gruppe.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich ausschließlich um in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen, die ihre Anteile an der Fondgesellschaft im Privatvermögen halten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio") beträgt 5 % der Kommanditeinlage.

Treuhänderin ist die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96570. Die Aufgabe der Treuhänderin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Servicevertrages hält die Treuhänderin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 5 im Lagebericht verwiesen.

Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat der AIF einen KAGB-konformen Prospekt mit Datum vom 5. November 2014 erstellt, der am 11. November 2014 durch die BaFin genehmigt wurde. Der Prospekt beschreibt detailliert die Investitionskriterien. Mit Datum vom 24. Oktober 2014 erfolgten seitens der BaFin die Genehmigung der Anlagebedingungen des AIF und die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle des Fonds.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2016 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland ein gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,9 %[1], eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 5,8 %[2] per Ultimo 2016 und der Rekordstand an Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt von 43,5 Mio. Beschäftigten (+0,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen robusten Wachstumspfad. Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen[3] (siehe 10-jährige Bundesrendite von 0,22 % per Dezember 2016). Für das Jahr 2017 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer leicht niedrigeren Wachstumsquote bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Die zugrundeliegende Wachstumsdynamik bleibt im Wesentlichen erhalten, ist aber zahlreichen u. a. weltwirtschaftlichen Risiken ausgesetzt.[4]

Unabhängig von diesen positiven Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Der weiterhin ansteigende Fokus auf derartige Investments ist durch die zukünftige Nachfragesituation zu erklären. So ist nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes davon auszugehen, dass im Jahr 2030 schätzungsweise mehr als 0,8 Mio. Menschen in Pflegeheimen mit Versorgungsvertrag leben werden als noch im Jahr 2013[5] Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf 380.000 Plätze und der Restrukturierungsbedarf auf 240.000 Plätze geschätzt.[6] Auf der Betreiberseite kommt es weiterhin zu starken Wachstumsbestrebungen u.a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimen oder durch Neubauten, um Kostendegression und eine bessere Kapazitätsauslastung zu erreichen.[7]

3.2 Geschäftsentwicklung

Der AIF befindet sich seit dem 19. März 2015 in der Bewirtschaftungsphase. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 12.300 TEUR (Vorjahr: 12.300 TEUR). Insgesamt hat der AIF ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 1.104 TEUR erzielt. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr geringeren sonstigen Aufwendungen. Im Geschäftsjahr wurden Auszahlungen in Höhe von 676 TEUR vorgenommen.

[1] Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 010 vom 12. Januar 2017 URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen /2017/01/P D17_010_811. html

[2] Statistisches Bundesamt in www.destatis.de URL: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210.htm l;jsessionid=EDD609E6C0 ECDCEBD11BA38BOBA7751A.cae3

[3] Bundesbank Statistik URL http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its_details_valu e_node. html?tsl d=BBK01.WZ9826&listld=www_s 140_it03a

[4] Jahresgutachten des Sachverständigenrats, Kurzfassung: Zeit für Reformen, S. 2. URL: https://www.sachverstaendigenratwirtschaft. de/jahresgutachten-2016-2017.html

[5] Statistisches Bundesamt: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 2, Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2010, S. 28. URL: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html> (Abruf 10.02.2016).

[6] Schwaldt, Thomas: Mit Pflegeheimen lässt sich reichlich Profit machen. In: Die Welt vom 16.04.2015. URL: < http://www.welt.de/finanzen/immobilien /article139642076/Mit-Pflegeheimen-laesst-sich-reichlich-Profit-machen.html> Abruf 10.02.2016).

[7] Siehe Terranus Pflegereport`16 URL: http://www.terranus.de/pflegereport-branchenmonitor/

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage des AIF die Beurteilung der Lage der Objektgesellschaften, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigen. Aus diesem Grund werden nachfolgend die wichtigsten Transaktionen und Ergebnisse der Objektgesellschaften dargestellt.

INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG

Die Objektgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 8. Mai 2014 die Pflegeeinrichtung in der Hoffmannstraße 7 a in 32105 Bad Salzuflen zu Anschaffungskosten von 7.300 TEUR zzgl. Nebenkosten erworben.

Im Rahmen des Ankaufs der Pflegeimmobilie wurde dem AIF Kommanditkapital in Höhe von 3.440 TEUR zugeführt. Zudem wurde zur Finanzierung der Immobilie ein Darlehen aufgenommen, das zum 31. Dezember 2016 noch in Höhe von 4.073 TEUR valutiert.

In 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 244 TEUR erwirtschaftet, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist. Darüber hinaus haben die Gesellschafter 116 TEUR entnommen.

INP Grevenbroich GmbH & Co. KG

Die stationäre Pflegeeinrichtung wurde mit Vertrag über die Veräußerung einer Kommanditbeteiligung vom 12. Juli 2012 im Rahmen eines sogenannten „Share Deals" erworben. Dafür wurden an die Altgesellschafterin d&b Immobilien GmbH, die für die Errichtung der stationären Pflegeeinrichtung zuständig war, als Vorabgewinn 6.050 TEUR ausgezahlt. Zur Finanzierung der Immobilie wurden Darlehen in Anspruch genommen, die zum 31. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt 3.428 TEUR valutieren.

Im Rahmen des Ankaufs der Pflegeimmobilie wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von 2.511 TEUR zugeführt.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 236 TEUR erwirtschaftet, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist. Darüber hinaus haben die Gesellschafter 74 TEUR entnommen.

INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG

Der Ablösebetrag in Höhe von 9.726 TEUR zum Erwerb der Kommanditanteile wurde mit Vertrag vom 9. Mai 2014 über die Veräußerung über eine Kommanditbeteiligung zwischen der Veräußerin Wildenborch Real Estate Holding B.V. und der Fondsgesellschaft am 18. Juli 2014 ausgezahlt. Die Finanzierung der Immobilie erfolgt neben dem Eigenkapital durch ein langfristiges Darlehen, das zum 31. Dezember 2016 noch in Höhe von 5.542 TEUR valutiert.

Im Rahmen des Ankaufs der Immobilie wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von 4.155 TEUR zugeführt.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 323 TEUR erwirtschaftet, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist. Darüber hinaus haben die Gesellschafter 296 TEUR entnommen.

3.3 Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage des AIF, wobei die Ertrags- und Aufwandsposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt sind:

	EUR 2016	EUR 2015
Erträge	1.277.329,50	719.021,50
Aufwendungen	-173.791,57	-2.769.553,97
Ordentlicher Nettoertrag	1.103.537,93	-2.050.532,47
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.103.537,93	-2.050.532,47
Zeitwertänderungen	1.049.454,30	383.718,65

Die Erträge resultieren aus den Beteiligungen an der INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG, der INP Grevenbroich GmbH & Co. KG und der INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG.

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen.

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an den drei Objektgesellschaften.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Der AIF hat die Objektgesellschaften mit dem für den Erwerb der Pflegeeinrichtungen erforderlichen Kapital ausgestattet. Mittelherkunft ist hierbei das eingeworbene Kommanditkapital. Die Zwischenfinanzierungen hatte die Fondsgesellschaft bereits im Vorjahr zurückgeführt. Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Darlehen aufgenommen.

Die Objektgesellschaften sind bereits im Besitz der Pflegeeinrichtungen und haben die ihrerseits abgeschlossenen Zwischenfinanzierungen mit dem eingeworbenen Kommanditkapital des AIF abgelöst. Zur Finanzierung der Pflegeimmobilien setzen die Objektgesellschaften zusätzlich Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen ein. Zum Stichtag wurden bei den Objektgesellschaften folgende Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen:

	31.12.2016	31.12.2015
Kreditverbindlichkeiten	EUR	EUR
INP Bad Salzulen GmbH & Co, KG	4.072.763	4.194.948
INP Groll-Gerau GmbH & Co. KG	5.542.637	5.666.248
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	3.428.356	3.516.533
Summe	13.043.756	13.377.729

Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte keine weitere Investition unter der Beteiligung des AIF. Nach der Bewirtschaftungsphase erfolgt die De-Investitionsphase, in der der Residualbetrag nach Aufwand bzw. Kosten an die Anleger ausgeschüttet wird.

Liquidität

Die liquiden Mittel des Fonds betragen zum Stichtag 97 TEUR. Die Liquidität ergibt sich den Einzahlungen der Beteiligungen abzüglich geleisteter Ausschüttungen an die Anleger sowie Kosten der Bewirtschaftungsphase. Die Auszahlungen von den Objektgesellschaften werden als Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2016 dargestellt:

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Beteiligungen	10.808.449,59	9.758.995,29
Barmittel und Barmitteläquivalente	96.978,88	67.381,71
Sonstige Vermögensgegenstände	88.673,00	0,00
Summe Aktiva	10.994.101,47	9.826.377,00
Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Rückstellungen	69.495,54	20.500,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.453,43	373.219,13
Eigenkapital	10.909.152,50	9.432.657,87

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Summe Passiva	10.994.101,47	9.826.377,00

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen durch die Beteiligungsansätze gekennzeichnet. Im Berichtsjahr sind Ausschüttungen an die Anleger erfolgt. Die Barmittel haben sich erhöht.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität, um die Auszahlungen an die Anleger leisten zu können. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben, so dass alle Auszahlungen pünktlich und fristgerecht geleistet werden konnten. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel des Fonds in Höhe von 97 TEUR.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das vollständig eingeworbene Eigenkapital. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von 12.300 TEUR sowie die Kapitalrücklage in Höhe von 374 TEUR entsprechen den Erwartungen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Soziale Verantwortung

Der AIF trägt mit dem Erwerb von Pflegeeinrichtungen dazu bei, den durch den demographischen Wandel ansteigenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu erfüllen. Hierzu werden aktuell 258 stationäre Pflegeplätze im Portfolio gehalten.

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Allgemeines

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter Adressausfall- oder Kreditrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizensiert.

Unter Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteirisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im internen Limitsystem statt (i.d.R. 5/10% Grenze).

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die DerivateV findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des Investmentvermögens sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risikocontrolling auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und/oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf Zweijahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen des Verwahrstellenvertrages sicher, dass keine wesentlichen Verwahrrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risikocontrolling eine Anzeige eines Verwahrrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen.

Die gesetzliche und vertragliche Anlagegrenzprüfung beinhaltet die Vorgaben der fondsindividuellen Anlagebedingungen sowie des KAGBs. Für die Überwachung werden die Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie zusätzliche Reportings herangezogen. Das Interne Limitsystem dient der Überwachung von Risikoklumpen. Zur Identifizierung von Risikoklumpen und deren Einstufung in wesentliche oder unwesentliche Risiken wird im Zuge des Aufbaus des Risikomanagementsystems der Fondsprospekt analysiert. Diese Analyse fließt mit einer entsprechenden Auswertung in eine umfassende Dokumentation ein, in welcher jedes Risiko beschrieben und eingestuft wird, um im Anschluss darüber zu entscheiden, anhand welchen Tools und in welchem Rhythmus eine entsprechende Überwachung stattfinden soll.

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen Stresstest-Szenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Die Pachteinnahmen sind belegungsunabhängig, und die jeweiligen Betreiber haben mehrere Pflegeheime, sodass die stärkeren Seniorenheime die Schwächeren subventionieren. Der eventuelle Rückgang der Belegungsquote ist zwar ein Indiz für die Entwicklung des jeweiligen Seniorenheimes. Ein direkter Schluss auf eventuelle Pachtausfälle ist jedoch nicht möglich. Es besteht außerdem eine hohe Abhängigkeit in der Qualität der Pflegeeinrichtung. Das „Belegungsrisiko" wird mittels der Belegungsquote und MD K-Qualitätsprüfung überwacht.

Das „Pachtausfallrisiko" wird als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass Pächter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder dass einzelne Regelungen eines Pachtvertrages nicht wirksam sind und/oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall eines Betreibers die Beträge der Bewohner weiter gezahlt werden und bei den beiden stationären Pflegeeinrichtungen in Grevenbroich und Groß-Gerau die monatlichen Forderungen aus dem Heimentgeltbestandteil Investitionskosten an den Verpächter abgetreten worden sind. Für die Risikoüberwachung wird auch hier die Belegungsquote herangezogen.

Das „Wertentwicklungsrisiko" besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value).

Bei Immobilien kann der Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwand grundsätzlich höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Bei Leerstand und Wechsel des Pächters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „Instandhaltungs-/Revitalisierungsrisiko" nieder.

Eine geringere als angenommene Inflationsrate und somit geringer ansteigende Pachteinnahmen bzw. verminderte Pachteinnahmen können sich auf die Berechnung der prognostizierten Verkaufserlöse und die Liquiditätsentwicklung des AIFs auswirken. Das „Inflations-/Deflationsrisiko" ist aufgrund des Zusammenspiels aller Parameter und die Auswirkungen auf die Erfolgsentwicklung des AIFs als wesentlich einzustufen.

Risikoprofil

Durch die langfristige Vermietung der drei Sozialimmobilien, die mittelbar über die Objektgesellschaften gehalten werden, ist mit Abstand das größte verbleibende Risiko das Adressenausfallrisiko eines Mieters und der damit eintretende Liquiditätsausfall über einen nicht näher bestimmten Zeitraum. Aktuell sind dafür aber bisher keine Anzeichen für dieses Risiko vorhanden.

Hamburg, den 29. November 2017

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

vertreten durch die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

Philipp Herrmann

sowie die geschäftsführende Kommanditistin INP Management GmbH
diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

sowie durch den geschäftsführenden Kommanditisten

Dr. Hans Wurps

Bilanz zum 31.12.2016

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg

A. Aktiva

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	10.808.449,59	9.758.995,29
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	96.978,88	67.381,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	88.673,00	0,00
Summe Aktiva	10.994.101,47	9.826.377,00
B. Passiva		
1. Rückstellungen	69.495,54	20.500,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	183,33	45,83
b) Andere	15.270,10	373.173,30
3. Eigenkapital [1]		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	12.300.000,00	12.300.000,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	374.360,00	374.360,00
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag [2]		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-1.133.011,23	-2.236.549,16
Entnahmekonto Kommanditisten	-1.308.990,86	-632.493,26
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	676.794,59	-372.659,71
Summe Passiva	10.994.101,47	9.326.377,00

[1] Das vollständig verwendete Jahresergebnis wird entsprechend § 21 (5) KARBV in den Posten Bilanzgewinn einbezogen und in der Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung gesondert angegeben.
[2] Die Bilanzposition beinhaltet das Gewinn- und Verlustkonto sowie die Entnahmekonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH &Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg

	EUR 2016	EUR 2015
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
b) Zinsen und ähnliche Erträge	1.277.329,50	719.021,50
Summe der Erträge	1.277.329,50	719.021,50
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-9,41	-96.455,45
b) Verwaltungsvergütung	-121.459,11	-141.156,32
c) Verwahrstellenvergütung	-24.990,00	-25.460,84
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.727,91	-23.800,00
e) Sonstige Aufwendungen	-13.605,14	-2.479.651,36
Summe der Aufwendungen	-173.791,57	-2.769.553,97
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.403.537,93	-2.050.532,47
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.103.537,93	-2.050.532,47
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.049.454,30	383.718,65
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.049.454,30	383.718,65
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.152.992,23	-1.666.813,83

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Der Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten

Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264 a-c HGB.

Die Firma lautet 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRA 115460 eingetragen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV bzw. § 274 a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet worden. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Der AIF hat in 2016 keinen Leverage genutzt.

Passive latente Steuern gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV sind nicht angefallen.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen und nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB bilanziert, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 (1) Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertungen erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Kaufpreises und des Buchwertes werden gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog der im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fonds-Gesellschaft.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Veräußerungsergebnisse erzielt, und der ordentliche Nettoertrag ist identisch mit dem realisierten Ergebnis.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt und fließt in das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ein.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1.454 TEUR auf 10.909 TEUR (Vorjahr: 9.433 TEUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Jahresüberschuss.

Die Beteiligungen in Höhe von 10.808 TEUR (Vorjahr: 9.759 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2016 EUR	Wertansatz 31.12.2015 EUR
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.982.375,75	1241561,89
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.760.595,43	3.821.408,44
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.041.275,07	2.670.172,82
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	24.203,34	21.852,13

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2016 EUR	Wertansatz 31.12.2015 EUR
Summe			10.808.449,59	9.758.995,28

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaften sind:

INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	INP 43. Verwaltungsgesellschaft mbH
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	INP 40. Verwaltungsgesellschaft mbH
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	INP 25. Verwaltungsgesellschaft mbH
AIF	INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalentemit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (97 TEUR; Vorjahr: 67 TEUR). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen an die Objektgesellschaften ausgewiesen.

Passiva

Die Rückstellungen (69 TEUR; Vorjahr: 21 TEUR) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Verwaltungsvergütung (69 TEUR; Vorjahr: 6 TEUR).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Anderen (15 TEUR; Vorjahr: 373 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (15 TEUR; Vorjahr: 373 TEUR).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Position Eigenkapital beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf 10.909 TEUR (Vorjahr: 9.433 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus dem Kapitalkonto der Kommanditisten sowie dem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		
2. Zwischenentnahmen	0,00	0.00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	9.432.657,87	4.797.392,45
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-676.497,60	-631.530,76
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	6.933.610,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.103.537,93	-2.050.532,47
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.454,30	383.718,65
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	10.909.152,50	9.432.657,87

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.103.537,93	-2.050.532,47
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.103.537,93	-2.050.532,47
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten zum 31.12.2016

Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Restgewinn	Endbestand EUR

				Verlustanteil EUR	
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	-	-	-
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Einlagenkonto	12.300.000,00	-	-	-	12.300.000,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	374.360,00	-	-	-	374.300,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-2.236.549,16	-	-	1.103.537,93	-1.133.011,23
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-632.493,26	-	-676.497,60	-	-1.308.990,86
Summe	9.805.317,58	0.00	-676.497,60	1.103.537,93	10.232.357,91

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264 c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Gewinnvortrag/Verlustvortrag ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto Ill (Gewinn- und Verlustkonto) und das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Für die Komplementärin werden daher keine Kapitalkonten geführt. Für jeden Kommanditisten werden ein Einlagenkonto, ein Rücklagenkonto, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Entnahmekonto geführt:

— Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Kommanditeinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (12.300 TEUR).

— Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird das Agio gutgeschrieben (374 TEUR).

— Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis.

— Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden im Wesentlichen Ausschüttungen gebucht.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin") der Fondsgesellschaft ist die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhänderin CURATIS Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Herr Dr. Hans Wurps und die INP Management GmbH als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 100 EUR bzw. 1 EUR beteiligt.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge (1.277 TEUR; Vorjahr: 719 TEUR) beinhalten in voller Höhe Erträge aus der INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG, INP Grevenbroich GmbH & Co. KG und INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG.

Aufwendungen

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen (0 TEUR; Vorjahr: 96 TEUR) betrafen Zinszahlungen an Kreditinstitute und private Kreditgeber zur Zwischenfinanzierung der Kommanditeinlagen bei den Objektgesellschaften.

Die Verwaltungsvergütung umfasst die folgenden Vergütungen:

Verwaltungsvergütung	TEUR 2016	TEUR 2015
Vergütung der KVG	60	74
Vergütung des Asset Managers	62	67
Summe	122	141

Die Zeitwertänderung (+677 TEUR; Vorjahr: +384 TEUR) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Persönlich haftendende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und einem

Stammkapital von 25.000 EUR.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.200 EUR von der Gesellschaft erhalten.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer

Herrn Thomas Rodemeier, Diplomingenieur,

Herrn Philipp Herrmann, Master of Economics,

dem geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Diplomingenieur

und dem geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps, Dipl.-Physiker.

Die geschäftsführenden Kommanditisten haben für ihre Tätigkeit keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum durch den AIF	Bau-/ Umbaujahr
Deutschland				
Name, Rechtsform				
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 3.440.435 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
32105 Bad Salzuflen Hoffmannstraße 7 a	G	P	01.06.2014	2008
Name, Rechtsform				
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG				
Gesellschaftskapital: 2.510.820 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
41515 Grevenbroich Mathias-Esser-Straße 21	G	P	23.08.2014	2013
Name, Rechtsform				
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 4.155.400 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
64521 Groß- Gerau Am Kastell 15	G	P	19.07.2014	2009

	Grundstücksgröße (m 2)	Nutzfläche Gewerbe (m 2)	Nutzfläche Wohnen (m 2)	Ausstattungsmerkmale***
Deutschland				
Name, Rechtsform				
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 3.440.435 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
32105 Bad Salzuflen Hoffmannstraße 7 a	6.549		4.427	PA/G
Name, Rechtsform				
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG				
Gesellschaftskapital: 2.510.820 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
41515 Grevenbroich Mathias-Esser-Straße 21	3.034		3.609	PA
Name, Rechtsform				
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 4.155.400 EUR				
Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg				
Beteiligungsquote: 94,9 %				
64521 Groß- Gerau Am Kastell 15	3.547		4.201	PA

* Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
** Art der Nutzung:
P = Stationäre Pflege
*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.
*** Ausstattungsmerkmale:
G = Garage
PA = Personenaufzug

Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge 1) (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag 2) (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
Deutschland						
Name der Immobilien-Gesellschaft						
NP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG						
Beteiligungsquote: 94,9 %						
32105 Bad Salzuflen	0,0	17	7.860	555	52	52
Hoffmannstraße 7 a						
Name der Immobilien-Gesellschaft						
NP Grevenbroich GmbH & Co. KG						
Beteiligungsquote: 94,9 %						
41515 Grevenbroich	0,0	17	6.600	455	57	52
Mathias-Esser						
Name der Immobilien-Gesellschaft						
NP Groß-Gerau GmbH & Co. KG						
Beteiligungsquote: 94,9 %						
64521 Groß-Gerau Am Kastell 15	0,0	22	9.380	693	54	59

1) Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Immobilien werden als stationäre Pflegeeinrichtung genutzt, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.
2) Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i. V. m. § 14 KARBV

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres EUR	Anteilwert*) EUR
2014	4.797.392,45	859,59
2015	9.432.657,87	766,88
2016	111909.152,50	886,92

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Anstieg des Anteilswertes resultiert insbesondere aus den nicht realisierten Erträgen der Neubewertung der Immobilien.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr. 1 i. V. m. § 166 (5) KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	10.170.905,19 EUR
= Gesamtkostenquote *)	1,71%

Transaktionskosten **)	0,00 EUR
Initialkosten	0,00 EUR
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 EUR

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.
**) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütungen gem. § 158 i V. m. § 101 (2) Nr. 2 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 3 b KARBV

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	60 TEUR
Beratervergütung inkl. Property Management Fee**)	0 TEUR
Verwahrstellenvergütung CACEIS Bank S.A., Germany Branch	25 TEUR

*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.
**) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf 374 TEUR.

Im Falle einer Übertragung der Beteiligung hat der Anleger sämtliche Aufwendungen zu tragen, die der Gesellschaft aufgrund dessen entstehen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben und eine abweichende Darstellung der wirtschaftlichen Lage nach sich ziehen könnten.

Hamburg, den 29. November 2017

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

vertreten durch die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

Philipp Herrmann

sowie die geschäftsführende Kommanditistin INP Management GmbH
diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

sowie durch den geschäftsführenden Kommanditisten

Dr. Hans Wurps

Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

An die 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Dar-über hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 30. November 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lothar Schreiber, Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 29. November 2017

gez. Thomas Rodemeier

gez. Philipp Herrmann

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hanseatische Investment-Gesellschaft mit

beschränkter Haftung

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96

Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42

Internet: www.hansainvest.de

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

10.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital:

10.273 TEUR

(Stand: 31.12.2016)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

5.113.000,00 EUR

Haftendes Eigenkapital: 140.517.745,68 EUR

(Stand: 31.12.2015)

Stammkapital: 440.000.000 EUR

(Stand: 06.12.2016)

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),
stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Michael Petmecky (stellvertretender Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Thomas Gollub,
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG, Hamburg
(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Thomas Janta,
Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,
Vorsitzender des Vorstandes der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,
Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Immobilienanlageausschuss:

Martin Berger
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Bernhard Goliasch
SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Sillem
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Mathias Evert

DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Externe Bewerter:

Dipl.-Kfm. Karsten Jungk, Berlin, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Michael Neumann, Hamburg, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständiger

Dipl.-Kfm. (FH) Steffen Förster, Düsseldorf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen
(zugleich stellv. Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz

(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)