

INP Invest GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. FORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE		
täglich fällig	309.327,83	293.855,75
2. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	166.131,92	120.904,80
3. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	687,22
	475.459,75	415.447,77

PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	92.259,75	165.447,77
2. RÜCKSTELLUNGEN		
Andere Rückstellungen	133.200,00	20.000,00
3. EIGENKAPITAL		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) andere Gewinnrücklagen	125.000,00	250.000,00
	475.459,75	415.447,77
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen in TEUR: 5 (Vorjahr: 2)	64,903	44,032

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen	0,00	-2,62
2. Provisionserträge	2.051.199,02	1.052.233,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.294,80	6.341,02
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-397.989,12	-387.357,99
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-72.541,17	-69.486,60
	-470.530,29	-456.844,59
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-1.112.356,34	-369.514,68
5. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	479.607,19	232.212,77
6. Aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	-459.607,19	-207.212,77
7. Jahresüberschuss	20.000,00	25.000,00
8. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-20.000,00	-25.000,00
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang zum 31. Dezember 2017

INP Invest GmbH

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 125344 wurde entsprechend dem für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den für Kreditinstitute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie den Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Für das Geschäftsjahr erfolgt die Gliederung entsprechend der Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung; Staffelform) der RechKredV. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Unternehmens.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die INP Invest GmbH hält die Anforderungen an Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne der §§ 20,22 KAGB ein. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zu Nennwerten angesetzt.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die übrigen Positionen wurden zum Nennwert bewertet.

Angaben zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter drei Monaten. Die Forderungen beinhalten im Wesentlichen laufende Verwaltungskostenforderungen an den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest.“

Die Angaben gemäß § 34 Abs. 3 RechKredV sind für die INP Invest GmbH nicht notwendig, da die Gesellschaft nicht über Anlagevermögen verfügt.

Das Eigenkapital beträgt 250,0 TEUR, darin ist das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 125,0 TEUR enthalten. Die Gewinnrücklagen betragen 125,0 TEUR.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der INP Holding AG aus der Gewinnabführung. Die Restlaufzeiten aller Verbindlichkeiten betragen bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betragen 91,4 TEUR.

Die anderen Rückstellungen betreffen Gebühren für die Vermittlung von Eigenkapital des institutionellen Fonds (109,0 TEUR) und Prüfungskosten (24,0 TEUR).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 Erträge i. H. v. 2.062,5 TEUR, die im Wesentlichen aus Transaktionsgebühren, Ankaufsvergütungen und der laufenden Fondsverwaltung resultieren. Die Aufwendungen, die sich auf 1.582,9 TEUR belaufen, betreffen im Wesentlichen Gehälter, Bürokostenumlage sowie Kosten für die Erstellung der Verkaufsprospekte.

Den anderen Gewinnrücklagen wurden 20 TEUR zugeführt. Der restliche Gewinn wurde an die INP Holding AG abgeführt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Bilanzgewinn von null.

Sonstige Angaben

Mit der INP Holding AG als herrschendes Unternehmen ist am 19. Juni 2013 und mit Ergänzung vom 13. Juni 2014 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich sechs Arbeitnehmer beschäftigt.

Alleinvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer:

Herr Philipp Herrmann, Leiter Portfoliomanagement, Master of Economics, Buchholz in der Nordheide,

Herr Thomas Rodemeier, Leiter Risikomanagement, Diplomingenieur, Walsrode.

Die Vergütungen für die Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 135 TEUR.

Der Aufsichtsrat besteht aus

Frau Annette Schwarz, Dipl. Mathematikerin (Vorsitzende)

Herr Diethard Schütze, Rechtsanwalt und Notar (stellv. Vorsitzender)

Herr Dr. Thomas Remmerbach, Rechtsanwalt

Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen in Höhe von 1,9 TEUR.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht eingetreten.

Hamburg, den 28. Februar 2018

gez. Philipp Herrmann, Geschäftsführer

gez. Thomas Rodemeier, Geschäftsführer

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde am 18. Juni 2018 festgestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

INP Invest GmbH, Hamburg

I. Unternehmerische Grundlagen

Die INP Invest GmbH (nachfolgend kurz INP Invest oder KVG) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

Die INP Invest wurde am 7. November 2012 von der Gesellschafterin INP Holding AG, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert alleinige Gesellschafterin ist - in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Die INP Invest hat mit Schreiben vom 3. Mai 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB erhalten.

Das Berichtsjahr 2017 stellt für die Gesellschaft das zweite abgeschlossene Geschäftsjahr nach der Erlaubniserteilung als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB dar.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der INP Invest bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement. Die Bereiche werden von je einem Geschäftsführer verantwortet und sind somit hierarchisch und funktionell unabhängig.

Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der beteiligten Anleger. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance-Funktion, Revision, Geldwäscheprävention und Finanzen angesiedelt.

Die INP Invest hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges und wirtschaftliches Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen Investmentvermögen gelegt.

Die INP Invest bedient mit dem im Berichtsjahr konzipierten und noch im gleichen Jahr am deutschen Kapitalmarkt vollständig platzierten Angebot des Alternativen Investmentfonds (AIF) „24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“ (nachfolgend 24. INP Portfolio) alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatanleger ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2017 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland wie das Vorjahr ein sehr gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 %¹, eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 5,3 %² per Ultimo 2017 und der Rekordstand an Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt von 44,3 Mio. Beschäftigten³ (+0,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen robusten Wachstumspfad. Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite⁴ von 0,48 % per Dezember 2017). Für das Jahr 2018 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer leicht höheren Wachstumsquote von 2,5 %⁵ bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Die zugrundeliegende Wachstumsdynamik bleibt im Wesentlichen erhalten und kann charakterisiert werden als „zunehmend reifer Aufschwung“⁶.

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 4,1 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland leben. Dies bedeutet einen Anstieg um 34 % gegenüber dem Jahr 2015⁷. Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf 271.000 Plätze bis zum Jahr 2030 geschätzt.⁸ Auf der Betreiberseite kommt es weiterhin zu starken Wachstumsbestrebungen u.a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimen oder durch Neubauten, um Kostendegression, eine bessere Kapazitätsauslastung und einen höheren Preis zu erreichen.⁹

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die INP Invest ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt, neben der Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF, auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflegewirtschaft bzw. Kinderbetreuung für die Unternehmensentwicklung bedeutsam sind.

¹ Statistisches Bundesamt in www.destatis.de; URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemittellungen/2018/01/PD18_011_811.html?jsessionid=4B2EF78CEFF962D0151CC56855802E88.InternetLive1

² Bundesagentur für Arbeit Presseinfo Nr. 1 vom 3. Januar 2018 URL: <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2018-01-der-arbeitsmarkt-im-dezember->

³ Statistisches Bundesamt in www.destatis.de; URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemittellungen/2018/01/PD18_011_811.html

⁴ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/MakrooekonomischeZeitreihen/its_details_value_node.html?tsld=BBK01.WZ9826 & listId=www_s140 jt03a

⁵ Bundesbank Monatsbericht Dezember 2017 S. 17 Tabelle „Technische Komponenten zur BIP-Wachstumsprognose“

⁶ Bundesbank Monatsbericht Dezember 2017 S. 16 Tabelle „Technische Komponenten zur BIP-Wachstumsprognose“

⁷ Pflegeheim Rating Report 2017 Heger / Augurzky / Kolodziej / Krolop / Wuckel S. 14

⁸ Pflegeheim Rating Report 2017 Heger / Augurzky / Kolodziej / Krolop / Wuckel S. 15

⁹ Pflegeheim Rating Report 2017 Heger / Augurzky / Kolodziej / Krolop / Wuckel S. 125f

Unsere Erwartungen an das Platzierungsergebnis sind erfüllt worden. Die Platzierung der Anteile erfolgte in einem kürzeren Zeithorizont als von der Geschäftsleitung angenommen.

Die Immobilien der seitens der INP Invest konzipierten und angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen ausschließlich stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen und Kindergärten in Deutschland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Die INP Invest baute ihre Marktstellung weiter aus und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber, Verkäufer und Projektentwickler von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit von der INP Invest als Geschäftspartner haben.

Gleichfalls betrachten wir mit Sorge, dass sogenannte alternative Investitionsmodelle für Privatanleger basierend auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Marktsegment stationärer Pflege angeboten und an Privatanleger platziert werden. Vertriebe weisen hier nicht oder nur unzulänglich darauf hin, dass es sich hierbei nicht um den Erwerb von klassischem Wohnungseigentum, sondern von Pflegeapartments innerhalb einer Betreiberimmobilie handelt, deren Erwerb mit besonderen Risiken verbunden ist. Insbesondere Konflikte zwischen dem Betreiber und der Eigentümerversammlung werden unserer Ansicht schwierig oder gar nicht zu lösen sein, wodurch der wirtschaftliche Betrieb der Einrichtung und damit der Erfolg der Investition stark gefährdet sein könnten.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen blieben in Deutschland stabil bei zunehmenden Regulierungen durch den Staat, sowohl z. B. im Bereich der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z. B. Brandschutzanforderungen.

3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Zum Bilanzstichtag werden die folgenden geschlossenen Publikums-AIF von der INP Invest verwaltet:

20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co.

Geschlossene Investment-KG Geschlossene Spezial-AIF wurden zum Bilanzstichtag nicht verwaltet.

Das Geschäftsjahr 2017 bei der INP Invest verlief wie geplant. Das Jahr war geprägt von der Konzeption nebst Vertriebsfreigabe und Platzierung des Publikums-AIF „24. INP Portfolio“.

Im Geschäftsjahr wurden die in- und externen Kapazitäten genutzt, um die weitere aufbau- und ablauforganisatorische Ausrichtung an die Regulierungsanforderungen anzupassen sowie die im Lizenzantrag dargestellten Unternehmensstrukturen auszubauen.

Weiterhin wurden die Strukturen für das Risikomanagementsystem inkl. eines internen Meldewesens weiter ausgebaut. Die Meldungen nach § 35 KAGB an die BaFin für die durch die INP Invest verwalteten AIF wurden fristgemäß abgegeben. Somit kommt die INP Invest den seit Einführung der Regulierung eingeführten externen Meldepflichten ordnungsgemäß und fristgemäß nach.

Für das Jahr 2018 ist ein Investitionsvolumen für neue AIF bzw. Investitionen in den bestehenden offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“, dessen Assetmanagement von der INP Invest übernommen wird, in Höhe von ca. 80-100 Mio. EUR für Sozialimmobilien in Deutschland geplant.

Drei in 2017 erworbene stationäre Pflegeeinrichtungen wurden von der INP Invest in dem geschlossenen Publikums-AIF „24. INP Portfolio“ angeboten. Nach der erteilten Vertriebsfreigabe im März 2017 durch die BaFin wurde der Publikums-AIF innerhalb von vier Monaten und damit im Berichtsjahr platziert. Drei weitere stationäre Pflegeeinrichtungen wurden von dem offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ erworben.

Die INP Invest konnte mit den vorhandenen Personalstrukturen die wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Assetmanagement und Konzeption bewältigen. Es wurden keine weiteren Mitarbeiter im Berichtsjahr eingestellt, sodass weiterhin 6 Angestellte und 2 Geschäftsführer tätig sind.

Die vom Aufsichtsrat der INP Invest in Abstimmung mit dem Vorstand der INP Holding AG in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie blieb im Jahr 2017 unverändert. Der Aufsichtsrat hat sich mehrmals im Geschäftsjahr über die Umsetzung und Einhaltung der Vergütungsrichtlinie informieren lassen und die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie, die gegeben ist, überwacht. Alle Zahlungen unter dieser Richtlinie wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe geleistet.

Der nach den Vorgaben des Sachwertverbandes „bsi“ erstellte „Performancebericht / Leistungsbilanz 2016“ wurde im März 2018 für alle von der INP Gruppe verwalteten Fonds von der INP Invest verantwortlich erstellt. Dieser Performancebericht ist gekennzeichnet insbesondere durch die gegenüber den Verbandsvorgaben umfangreichere Berichterstattung bis auf Detailebene eines jeden einzelnen Fonds.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) — schließt mit einem Jahresüberschuss von 20,0 TEUR ab, der den anderen Gewinnrücklagen zugeführt wurde.

Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages wurden 459,6 TEUR an die INP Holding AG abgeführt. Dies deckt sich mit der Planung, im Geschäftsjahr mit den platzierten AIF einen positiven Deckungsbeitrag zu erwirtschaften.

Die Provisionserträge betragen im Jahr 2017 2.051,2 TEUR (Vorjahr 1.052,2 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 11,3 TEUR resultierten aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (AAG).

Die Erlöse ergeben sich dabei mit 1.156,6 TEUR aus Transaktions- und Ankaufgebühren und mit 894,6 TEUR aus Fondsverwaltungs- und Asset-Managementenerträgen.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 470,5 TEUR sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von 1.112,4 TEUR zusammen.

Die Ertragslage ist weiterhin als positiv zu beurteilen.

Vermögens- und Finanzlage

Bei einer Bilanzsumme von 475,5 TEUR (Vorjahr 415,4 TEUR) beträgt das Eigenkapital der INP Invest zum 31. Dezember 2017 250,0 TEUR. Das haftende Eigenkapital wurde durch Einstellung von 20,0 TEUR in die Kapitalrücklage auf 250,0 TEUR erhöht. Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt 52,6 %. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte. Den kurzfristigen Forderungen steht langfristig verfügbares Kapital von 250,0 TEUR gegenüber, welches ausschließlich aus Eigenkapital besteht.

Die Höhe des nach § 25 KAGB notwendigen Eigenkapitals wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Zum Bilanzstichtag gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Eigenmittel gemäß § 25 KAGB.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die INP Invest einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die daraus resultierenden Konzeptionserlöse und in der Folge nachlaufende Erlöse ebenfalls aus dem Asset- und Objektmanagement.

Der für die Gesellschaft wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagements und der Anlegerverwaltung. Dies spiegelt sich in einer hohen Wiederanlegerquote wider.

5. Gesamtaussage

Die INP Invest hat in einem aufgrund der Regulierung sich stark verändernden Marktumfeld eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus der Fonds- und Objektverwaltung dienen dabei weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden sowohl durch die erfolgreiche Konzeption neuer geschlossener Investmentvermögen als auch durch Ankäufe des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ Gewinnbeiträge sowohl aus Einmalerträgen als auch aus dann einsetzenden laufenden Erträgen aus der Verwaltung der neuen Publikums-AIF bzw. dem Assetmanagement des offenen Spezial-AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der INP Invest auch in Zukunft sukzessive stärken.

III. Prognosebericht

Die INP Invest hat am 5. März 2018 den geschlossenen Publikums-AIF „25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“ zur Platzierung am Markt in den Vertrieb gebracht, wobei die Platzierung sehr erfolgreich verläuft.

Eine Neubaumaßnahme am Standort Saarbrücken und eine Umbaumaßnahme am Standort Großenaspe werden 2018 fertiggestellt und zur AIF-Produktreihe geführt.

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis vor Ergebnisabführung in 2018 um rund 100 TEUR ansteigen wird. Im Wesentlichen werden die Provisionserträge steigen, da in 2018 auch laufende Vergütungen für den 25. INP berechnet werden.

Sowohl im Bereich der geschlossenen Publikums-AIF für Privatanleger als auch über den offenen Spezial-AIF für professionelle Anleger wird die INP-Gruppe auch im Geschäftsjahr 2018 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stellen. **IV. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht**

1. Risikomanagement

Die INP Invest führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch.

Die Prozesse zur Durchführung des Risikocontrollings sind im Organisationshandbuch dokumentiert, das laufend gepflegt und, sofern erforderlich, überarbeitet wird.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird in die Phasen Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der INP Invest regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und die Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Entsprechend überwachte die INP Invest im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Zudem hat die INP Invest - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf die vier Phasen (Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liquidationsphase wurden im Berichtsjahr sämtliche Lebenszyklen der AIF überwacht. Eine Überwachung der Liquidationsphase erfolgte nicht, da sich während des Berichtsjahres kein AIF in Liquidation befand.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden bei den AIF realistische Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken kontrolliert. Die AIF wurden im Rahmen ihres Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben sowie die Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Die INP Invest verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

Daneben hat die INP Invest Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen eingeführt (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis).

Die Interne Revision wurde an die BLS Audit GmbH, die funktional und hierarchisch unabhängig von der INP Invest ist, ausgelagert. Die im Berichtszeitraum vorgenommenen Revisionsprüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Ziel war es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Die INP Invest hat im Berichtsjahr die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Kapitalanforderungen regelmäßig überwacht und verfügte während des gesamten Geschäftsjahres über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

Der Compliance-Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum insbesondere, ob sowohl die internen Richtlinien der INP Invest als auch die Verkaufsunterlagen, die Methoden und die Meldepflichten mit den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Der Geschäftsführer Risikomanagement übernahm im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten.

Im Berichtszeitraum wurden keine Änderungen in der Organisation der Gesellschaft vorgenommen.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat die INP Invest monatlich die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie die Meldungen für sich und für die von ihr verwalteten AIF fristgerecht abgegeben. Da die INP Invest im Berichtszeitraum unterhalb des Schwellenwerts an verwaltetem AIF-Investmentvermögen liegt, erfolgen die Meldungen im jährlichen Turnus.

2. Risikobericht

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der INP Invest führen.

Die INP Invest überwacht die Verlautbarungen der Aufsichtsbehörde und verfolgt die Entwicklung des rechtlichen Umfelds. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Die von der INP Invest verwalteten Fonds sowie indirekt die INP Invest selbst unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilien), da die Fonds in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investieren.

Risikomindernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kindergärten weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Pächtern und den AIF zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die INP Invest auf eine diversifizierte Pächterstruktur.

Das Branchenrisiko der INP Invest ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Kindergartenbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege, Betreuung und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein weiteres, besonderes Branchenrisiko der INP Invest sind steigende Zinsen, da diese ihr Geschäftsmodell stark beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr noch verstärkte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Auch für das Jahr 2018 wird von einem Fortbestand der Niedrigzinsphase ausgegangen. Die INP Invest begegnet dem Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung für das Fremdkapital vorsieht (in der Regel z 10 Jahre).

Auf der anderen Seite steigen bei sinkenden Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Die INP Invest begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld durch vordefinierte Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht), die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden dürfen.

Abhängigkeitsrisiken oder Partnerrisiken für die INP Invest können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen.

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die INP Invest gem. § 36 Abs. 4 KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für die INP Invest kommt.

Die INP Invest trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten derzeit mit Ausnahme der Internen Revision auf Unternehmen der INP-Gruppe beschränkt.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Auslagerungsverträgen zur Beschränkung des Risikos einer nicht vertragsgemäßen Durchführung umfangreiche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der INP Invest vereinbart worden, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Durch dieses Beschaffungsrisiko kann die Ertragslage der INP Invest beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalserlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. betreute Wohnformen weiter analysiert, akquiriert und der kollektiven Vermögensverwaltung der INP Invest zugeführt.

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern bei neuen Transaktionen ist auch im Jahr 2018 und in den Folgejahren vorgesehen, verstärkt Neu- bzw. Erweiterungsbauten als Investitionsobjekte der aufgelegten AIF heranzuziehen.

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage der INP Invest.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt die INP Invest das Platzierungsrisiko dadurch, dass die INP Holding AG eine Schließungsgarantie über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF abgibt.

Darüber hinaus bleibt eine gute wirtschaftliche Entwicklung des INP-Fondsportfolios insgesamt ein wesentlicher Faktor für eine hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit für eine erfolgreiche Platzierung. Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF wird von der INP Invest ein Schwerpunkt daraufgelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

Ein grundsätzliches Risiko für die INP Invest ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Hinsichtlich des von der INP Invest im Berichtsjahr emittierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Darüber hinaus wird vor der Emission von Publikums-AIF ein externes Prospektprüfungsgutachten gem. IDW S4 in Auftrag gegeben, um Haftungsrisiken zu minimieren.

Erträge aus den Bestandsfonds (Verwaltungsentgelte) können geringer ausfallen als geplant und sich somit unmittelbar auf die Ertragslage der INP Invest negativ auswirken.

Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, legt die INP Invest im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie Mindestanforderungen fest, die sich unter anderem auf die Bonität des Pächters erstrecken. Entsprechend wird ohne Gewährung von Sicherheiten kein Pachtvertrag mit Pächtern vereinbart, deren Bonität auf Basis externer Firmenauskünfte als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der INP Invest schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Pachtverträge zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Die Buchhaltung überwacht laufend die Pachtzahlungen als auch die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich selbst, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein, und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergeben könnte.

Die INP Invest war einem Zinsänderungsrisiko nicht unterlegen, da sie im Berichtsjahr weder Darlehensverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung noch Prolongationen mit neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schuldete.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die INP Invest durch laufende Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristen, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können.

Weitere Risiken, die über das allgemeine wirtschaftliche Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist kein Risiko zum Berichtszeitpunkt in einem Ausmaß erkennbar, das geeignet wäre, den Fortbestand der INP Invest zu gefährden. Das in der INP Invest implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu verhindern bzw. bei der Identifizierung zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die INP Invest rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben vorangebracht werden.

4. Gesamtaussage

Mit dem genehmigten Erlaubnisantrag aus 2016, den ersten konzipierten und genehmigten Publikums-AIF und der Auflage des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbst auferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der INP Invest im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich zudem operativ bewährt.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich weitere Projekte zur Konzeption von AIF in konkreter Vorbereitung.

Für die Businessplanung der INP Invest geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2018 von einem Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von ca. 400,0 TEUR aus.

5. Sonstige Angaben

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

Hamburg, den 29. März 2018

gez. Philipp Herrmann, Geschäftsführer

gez. Thomas Rodemeier, Geschäftsführer

ANLAGE V

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der INP Invest GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 § 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 die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken,

mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 30. Mai 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hedwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Gesellschafterbeschluss

der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

INP Invest GmbH,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 125344

Unter Verzicht auf alle Fristen und Formen für die Einberufung und die Abhaltung einer Gesellschafterversammlung wird hiermit eine Gesellschafterversammlung abgehalten und beschlossen was folgt:

Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 475.459,75 € und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 werden festgestellt.

Das Ergebnis wurde wie folgt verwendet:

459.607,19 € wurden auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages an die INP Holding AG gezahlt. Von dem Jahresüberschuss in Höhe von 20.000,00 € wurden 20.000,00 € gemäß Gesellschafterbeschluss vom 15. Dezember 2017 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Den Geschäftsführern wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Zum Jahresabschlussprüfer 2018 wird die Baker Tilly GmbH, Valentinskamp 88, 20355 Hamburg, bestellt.

Hamburg, den 29. August 2018

INP Holding AG
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95587

gez. Matthias Bruns, Vorstand

gez. Philipp Herrmann, Vorstand