

**20. INP DEUTSCHE PFLEGE COESFELD GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG**  
**HAMBURG**  
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017**

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>A. A K T I V A</b>		
1. <b>Sachanlagen</b>	9.700.000,00	9.300.000,00
2. <b>Anschaffungsnebenkosten</b>	341.422,00	398.326,00
3. <b>Beteiligungen</b>	25.000,00	25.000,00
4. <b>Barmittel und Barmitteläquivalente</b>		
Täglich verfügbare Bankguthaben	129.244,30	93.463,19
	129.244,30	
5. <b>Forderungen</b>		
Andere Forderungen	0,00	100,00
	0,00	
	10.195.666,30	9.816.889,19
 <b>B. P A S S I V A</b>		
1. <b>Rückstellungen</b>	10.200,00	3.800,00
2. <b>Kredite</b>		
von Kreditinstituten	4.663.876,64	4.778.471,43
	4.663.876,64	
3. <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	0,00	100,00
4. <b>Eigenkapital</b>		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	3.887.659,59	
	3.887.659,59	3.753.036,16
b) Kapitalrücklage	250.000,00	250.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	939.954,17	596.858,17
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	443.975,90	434.623,43
	10.195.666,30	9.816.889,19

**20. INP DEUTSCHE PFLEGE COESFELD GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG**  
**HAMBURG**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017**

	2017 EUR	2016 EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
Erträge aus Sachwerten	655.878,00	655.878,00
<b>Summe der Erträge</b>		655.878,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-159.275,21	-163.067,49
b) Verwaltungsvergütung	-27.600,00	-28.822,62
c) Verwahrstellenvergütung	-8.746,52	-8.746,52
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.400,00	-9.362,17
e) sonstige Aufwendungen	-9.880,37	-11.255,77
<b>Summe der Aufwendungen</b>	-211.902,10	
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	443.975,90	407.330,27
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	443.975,90	407.330,27
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	400.000,00	300.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-56.904,00	-56.904,00
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	343.096,00	
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	787.071,90	677.719,43

## **Anhang zum 31. Dezember 2017**

### 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

---

#### **Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 116318 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2017 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Die Bilanz ist nach vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

#### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bis auf eine Ausnahme gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Im Vorjahr wurde die Haftungsvergütung (EUR 1.200) in der Verwaltungsvergütung ausgewiesen. Der Ausweis erfolgte 2017 in den sonstigen Aufwendungen.

Das Sachanlagevermögen (Immobilie) wurde zum Marktwert gemäß Bewertungsgutachten angesetzt, das zum Bewertungsstichtag 19. Dezember 2017 von der Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, angefertigt wurde. Die Anschaffungsnebenkosten werden gesondert angesetzt und über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die ausstehenden und nicht eingeforderten Kommanditeinlagen wurden auf der Passivseite saldiert dargestellt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Angaben zur Bilanz****Immobilie**

Der AIF hat in eine Immobilie investiert. Folgende Angaben sind hinsichtlich der vom AIF gehaltenen Immobilie relevant:

a. Grundstücksgröße	5.357 m <sup>2</sup>
b. Art und Lage	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Am alten Freibad 21, 48653 Coesfeld
c. Baujahr	2007
Erwerbsjahr	2014
d. Gebäudenutzfläche	4.482 m <sup>2</sup>
e. Leerstandsquote	0%
f. Nutzungsentgeltsausfallquote	0%
g. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	48,08%
h. Restlaufzeit des Pachtvertrages	21 Jahre
i. Der Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	9.700.000 €
j. Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Stand: 31. Dezember 2017)	341.422 €
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine

Die Restlaufzeit der Kredite und Verbindlichkeiten beträgt:

bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre
123 T€	501 T€	4.040 T€

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eine Grundschuld in Höhe von 5.100 T€ auf dem Verpachtungsobjekt in Coesfeld sowie durch Abtretung der Miet- und Pachtforderungen besichert.

**Verwendungsrechnung**

	2017	2016
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	443.975,90	434.623,43
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	443.975,90	434.623,43
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

<b>Entwicklungsrechnung</b>	2017	2016
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>5.034.517,76</b>	<b>4.656.798,33</b>
1. Entnahmen	-300.000,00	-300.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	443.975,90	434.623,43
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	343.096,00	243.096,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>5.521.589,66</b>	<b>5.034.517,76</b>

<b>Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	2017	2016
Kommanditkapital	5.000.000,00	5.000.000,00
Auszahlung	-1.112.775,00	-812.775,00
Ergebnisanteil	940.388,76	162.669,33
Kapitalrücklage	250.000,00	250.000,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	443.975,90	434.623,43
<b>Summe</b>	<b>5.521.589,66</b>	<b>5.034.517,76</b>

<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>	2017	2016
Wert des Gesellschaftsvermögens	5.521,6 T€	5.034,5 T€
Wert eines Anteils	1.104,32 €	1.006,90 €

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenem Anteil. Bei der 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (5.000 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Die Gesamtkostenquote 2017 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,00 %.

#### **Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft**

Die wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft sind die Zinsen für das langfristige Darlehen mit 159,3 T€. Die KVG erhält für das Geschäftsjahr 2017 auf Grund des Vertrages vom 11. Februar 2014 eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 27,6 T€. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 8,7 T€.

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF eine einmalige erfolgsabhängige Vergütung nach dem rechtswirksamen Verkauf der Immobilie in Höhe von bis zu 20 % des Betrages erhalten, um den der Nettoveräußerungserlös der Fondsimmoblie zuzüglich der nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten vorhandenen Liquidität des AIF den Schwellenwert von 5.500 TEUR übersteigt.

#### **Rückvergütungen**

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

## Leverage

Die Leveragequote bemisst sich über das Verhältnis des Fremdkapitals zur Bilanzsumme und beträgt 45,84 % (Vorjahr: 48,72 %).

## Angaben zum Kredit

Bank	Bayerische Landesbank
ursprünglicher Kredit	5.100 T€
Zinssatz	3,37 %
Zinsfestschreibung bis	31.12.2023
Zinszahlungen in 2017	159,3 T€
Tilgung in 2017	114,6 T€
Anteil in Prozent der Sachanlage	48,1%

## Beteiligungen

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 T€ beteiligt.

## Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25,0 T€.

Die Gesellschaft wurde vertreten durch die beiden einzelvertretungsberechtigten und vom § 181 BGB befreiten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und Herrn Philipp Herrmann, Buchholz in der Nordheide, sowie durch die geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und durch Herrn Sven Klauer, Hamburg.

Nach dem Schluss 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 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann

Geschäftsführer der INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Thomas Rodemeier

## 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

#### **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Fonds**

##### **1.1 Struktur des Investmentvermögens**

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds), im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ oder „Fonds“ genannt) ist als Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, die Herren Thomas Rodemeier, Walsrode, und Philipp Herrmann, Buchholz in der Nordheide, sowie durch die geschäftsführende Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und den geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Sven Klauer, Hamburg.

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft hat keine Mitarbeiter, und es erfolgten somit keinerlei Vergütungs- oder Bonizahlungen.

Der Fonds verfolgt als finanzielles Anlageziel die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden Fondsimmoblie. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmoblie einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und dem Veräußerungserlös zusammensetzt. Das Anlageziel soll konkret erreicht werden über den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung der in 48653 Coesfeld, Am Alten Freibad 21, belegenen stationären Pflegeeinrichtung „Seniorenzentrum Coesfelder Berg“. Das Objekt wies in 2017 aufgrund der regelmäßigen jährlichen Folgebewertung vom 19. Dezember 2017 eine Wertsteigerung in Höhe von 400 TEUR im Vergleich zum Vorjahr auf.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 5.000 TEUR, das von 131 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 276 TEUR beteiligt, das jedoch nicht eingezahlt wurde. Im Weiteren ist die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage beteiligt.

Das Beteiligungsangebot ist von der INP Invest GmbH, einem in Hamburg ansässigen Anbieter alternativer Investments und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien, initiiert worden. Die INP Invest GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der INP Holding AG, Hamburg, die im Jahr 2005 gegründet wurde. Die INP Management GmbH, die INP Finanzconsult GmbH, die INP Control GmbH und die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, alle mit Sitz in Hamburg, sind weitere Tochtergesellschaften der INP Holding AG. Der Vorstand der INP Holding AG besteht aus den Herren Matthias Bruns und Philipp Herrmann. Die INP Holding AG ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt.

Als Verwahrstelle des Fonds wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch eingesetzt.

## **1.2 Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG): INP Invest GmbH, Hamburg**

Die INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend auch „KVG“ genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 11. Februar 2014 ein Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der INP Invest GmbH abgeschlossen.

Als externe KVG ist die INP Invest GmbH entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des Fonds für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des Fonds. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten, die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten sowie die laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Anlagegrenzen 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 der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttungen, Meldewesen sowie ggf. weitere sonstige Dienstleistungen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen der Fondsgesellschaft 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.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden konkret wie folgt vergütet: Für die Tätigkeiten

- a) Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse
- b) Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) und von Vertriebsmaterialien
- c) Beschaffung / Vermittlung einer Eigenkapital-Platzierungsgarantie für die Fondsgesellschaft

hat die KVG bereits im Geschäftsjahr 2014 eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 3% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Nettokaufpreises der Fondsimmobilie erhalten.

Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, kaufmännische und technische Objektverwaltung, sämtliche administrative Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine

laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1 % p. a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft, mindestens jedoch 28 TEUR p. a.

Die KVG hat sich gem. dem Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, den Verkauf der Fondsimmoblie mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen) zu koordinieren und zu begleiten (objektbegleitende Verkaufsmaßnahmen). Für die Erfüllung dieser Tätigkeiten erhält die KVG von der Fondsgesellschaft beim Verkauf der Immobilie eine abschließende Vergütung in Höhe von 1 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des realisierten Nettoverkaufserlöses.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Das Jahr 2017 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland wie das Vorjahr ein sehr gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 %, eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 5,3 % per Ultimo 2017 und der Rekordstand an Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt von 44,3 Mio. Beschäftigten (+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 Bundesrendite von 0,48 % per Dezember 2017). Für das Jahr 2018 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer leicht höheren Wachstumsquote von 2,5 % bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Die zugrundeliegende Wachstumsdynamik bleibt im Wesentlichen erhalten und kann charakterisiert werden als „zunehmend reifer Aufschwung“.

Unabhängig von diesen positiven Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilien-Assetklassen) 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 2015. Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf 271.000 Plätze bis zum Jahr 2030 geschätzt. 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.

Im Kreis Coesfeld ist gemäß der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Demnach wird die Bevölkerung von 218.401 Einwohner (2015) auf 213.260 Einwohner im Jahr 2020 sinken. Bis zum Jahr 2030 ist eine Reduzierung der Bevölkerung auf dann 209.780 Einwohner prognostiziert. Trotz dieser Senkung der Gesamtbevölkerungszahlen ist in der für Pflegeeinrichtungen relevanten Bevölkerungsgruppe ein gegenläufiger Trend zu erkennen. Bis 2030 ist in der Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen im Kreis Coesfeld mit einem Anstieg der Bevölkerung von 29.467 (2012) Einwohnern auf dann 44.054 Einwohner (= + 49,5 %) zu rechnen. In der Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen ist sogar mit einem überproportionalen Anstieg von 10.754 Einwohnern (2012) auf 16.992 Einwohner (= + 57,9 %) zu rechnen. Gemäß dem Immobilienberatungsunternehmen W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main, ist bis zum Jahr 2030 bei

gleichbleibender Auslastung ein Zusatzbedarf von zwölf Pflegeheimen zu erwarten. Im näheren Einzugs des Kreises Coesfeld (15 km) befinden sich insgesamt 33 Pflegeheime. Eine räumliche Konzentration ist im Zentrum Coesfelds zu erkennen.

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Für den Betreiber der Pflegeeinrichtung in Coesfeld und mittelbar für die Fondsgesellschaft bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist.

## 2.2 Ertragslage

	2017 EUR	2016 EUR
Erträge	655.878,00	655.878,00
Aufwendungen	-211.902,10	-221.254,57
Ordentlicher Nettoertrag	443.975,90	434.623,43
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	443.975,90	434.623,43
Zeitwertänderungen	343.096,00	243.096,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>787.071,90</u>	<u>677.719,43</u>

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus Pachteinahmen in Höhe von insgesamt 656 TEUR erzielt.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Zinsen aus Kreditaufnahme, die sich auf 159 TEUR belaufen, die Verwaltungsvergütung (28 TEUR), die Kosten der Verwahrstelle (9 TEUR) und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (6 TEUR).

## 2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 5.522 TEUR gekennzeichnet. 2014 wurden Anlegergelder in Höhe von 5.000 TEUR eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 300 TEUR (im Vorjahr: 300 TEUR) und der realisierte Jahresüberschuss in Höhe von 444 TEUR (im Vorjahr: 435 TEUR) ausgewirkt. Außerdem stehen nicht realisierte Ergebnisse aus der Zeitwertveränderung in Höhe von 343 TEUR zur Verfügung.

## 2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2017 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	2017 EUR	2016 EUR
Sachanlagen	9.700.000,00	9.300.000,00
Anschaffungsnebenkosten	341.422,00	398.326,00
Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	129.244,30	93.463,19
Forderungen	0,00	100,00
	<u>10.195.666,30</u>	<u>9.816.889,19</u>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	10.200,00	3.800,00
Kredite	4.663.876,64	4.778.471,43
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	100,00
Eigenkapital	5.521.589,66	5.034.517,76
	<u>10.195.666,30</u>	<u>9.816.889,19</u>

Das Fondsvermögen betrug am Ende des Berichtszeitraums 10.196 TEUR. Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch eine Sachanlage, d. h. durch die Fondsimobilie, die stationäre Pflegeeinrichtung „Seniorenzentrum Coesfelder Berg“ in Coesfeld.

## 2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert. Die stationäre Pflegeeinrichtung „Seniorenzentrum Coesfelder Berg“ wurde am 20. Dezember 2013 erworben. Der Verkehrs- bzw. Marktwert gemäß Erst- bzw. Folgebewertung hat sich wie folgt entwickelt:

Gutachten vom	TEUR
28.01.2014	8.500
19.12.2014	8.800
19.12.2015	9.000
19.12.2016	9.300
19.12.2017	9.700

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtung betrug Ende Dezember 2017 rd. 99,2%.

Insgesamt hat die 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG im Berichtszeitraum einen Jahresüberschuss von 787 TEUR erzielt.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 5.522 TEUR (Vorjahr: 5.035 TEUR) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes um 487 TEUR ist auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens

dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2017 befanden sich 5.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.104,32 EUR (Vorjahr: 1.006,90 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

Nach aktuellem Stand ist in den Folgejahren mit den prognostizierten Ergebnissen zu rechnen.

Die 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG unterliegt volkswirtschaftlichen Risiken (z. B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z. B. Auslastung der Immobilien), da die 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investiert. Risikomindernd wirkt sich dabei der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Der Pachtvertrag ist mit der Zielsetzung konzipiert worden, eine dauerhaft stabile Vertragsbeziehung zwischen dem Pächter und dem AIF zu generieren. Zudem wurde vor dem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Verpachtung und Bewirtschaftung einzuschätzen.

Von allen im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken wird insbesondere das „Pachtausfallrisiko“ als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass der Pächter eine außerordentliche Kündigung ausübt oder dass einzelne Regelungen des 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 des Betreibers die Beträge der Bewohner weiter gezahlt werden und hier eine Abtretung an den AIF erfolgt. Für die Risikoüberwachung wird die Belegungsquote herangezogen. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen zur Risikoanalyse im nachfolgenden Tätigkeitsbericht.

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Jahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die Geschäftsleitung rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Bewirtschaftungsbedingungen bzgl. des Betriebs der Immobilie.

### **4. Tätigkeitsbericht**

Im Zuge der Risikoanalyse werden aktuell die Eingänge der Mieten zeitnah überwacht. Außerdem erfolgt die tagesaktuelle Überwachung der Bonität des Mieters, und gleichzeitig wird vierteljährlich eine Liquiditätsprognose sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden diesbezüglich keine risikoerhöhenden Tendenzen entdeckt.

### **5. Vergütungsbericht**

Die INP Invest GmbH hat gemäß den Vorgaben aus § 37 Abs. 2 KAGB i. V. m. dem Anhang II Nr. 1 a) und b) der Richtlinie 2011/61/EU eine Vergütungsrichtlinie verfasst, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass die Vergütungsrichtlinie mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und die KVG dadurch nicht ermutigt wird, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Zudem stellt die INP Invest auf dieser Grundlage sicher, dass die

Vergütungsrichtlinie mit den eigenen Geschäftsstrategien, Zielen, Werten und Interessen und der von ihr verwalteten AIF oder der Anleger solcher AIF vereinbar ist.

Zu unterscheiden sind bei der KVG zwischen zwei Mitarbeitergruppen: Zum einen Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und zum anderen Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2017 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 398 TEUR (387 TEUR ohne Sozialabgaben) an ihre Mitarbeiter gezahlt.

Hamburg, den 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann

Geschäftsführer der INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Thomas Rodemeier

## **VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. 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 § 47 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 insgesamt 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 § 47 Abs. 3 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.

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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 8. Juni 2018

Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig  
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger  
- Wirtschaftsprüfer -

## **20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG**

### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg den 31. März 2018

INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier