

23. INP DEUTSCHE PFLEGE PORTFOLIO GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG
HAMBURG
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. A K T I V A		
1. Beteiligungen	16.250.841,97	16.123.100,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	134.474,50	61.327,79
3. Forderungen		
a) Andere Forderungen	0,00	270,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	<u>142.373,01</u>	142.373,01
	142.373,01	
	<u>16.527.689,48</u>	<u>16.327.070,80</u>
B. P A S S I V A		
1. Rückstellungen	13.000,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	19.947,50	33.044,92
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	14.745.444,40	18.325.135,03
b) Kapitalrücklage	572.075,00	572.075,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	127.741,97	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	-1.150,59
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.480,61	-2.602.033,56
	16.494.741,98	
	<u>16.527.689,48</u>	<u>16.327.070,80</u>

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

	2017 EUR	2016 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.278.294,93	749.817,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	23.800,00	0,00
Summe der Erträge	1.302.094,93	
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-221.601,60
b) Verwaltungsvergütung	-175.343,00	-115.200,00
c) Verwahrstellenvergütung	-24.989,85	-12.495,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.710,00	-38.698,80
e) sonstige Aufwendungen	-28.571,47	-2.963.855,16
Summe der Aufwendungen	-252.614,32	
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.049.480,61	-2.602.033,56
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.480,61	-2.602.033,56
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.490.927,03	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.363.185,06	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	127.741,97	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.177.222,58	-2.602.033,56

Anhang zum 31. Dezember 2017

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 118826 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 gegenüber dem Vorjahr bis auf eine Ausnahme unverändert beibehalten. Das Finanzanlagevermögen wurde im Geschäftsjahr 2016 gemäß § 271 Abs. 1 Satz 1 KAGB zu Anschaffungskosten angesetzt. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte der Ansatz anteilig zum Verkehrswert.

Die Forderungen wurden zum Nennwert angesetzt. Sie haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nominalwerten angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Bilanz

Finanzanlagevermögen

Die Investition erfolgte 2016 in Kommanditgesellschaften, welche Immobilien halten. Angaben zum Bestand, der zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen:

a.	CASA REHA Seniorenpflegeheim „Hedwighof“ in Leipzig	„Seniorenwohncentrum Radevormwald“ in Radevormwald	Vitalis Senioren- pflege „Haus Martin“ in Rodalben
b. Grundstücksgröße	3.753 m ²	8.774 m ²	3.738 m ²
c. Art und Lage	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Hedwig-Burgheim- Straße 1, 04517 Leipzig	Stationäre Pflegeein- richtung in: Uelfestraße 24, 42477 Radevorm- wald	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Hauptstraße 113, 66976 Rodalben
d. Baujahr/Erwerbsjahr	2016 / 2016	1991 / 2016	2009 / 2016
e. Gebäudenutzfläche	6.632 m ²	7.025 m ²	4.168 m ²
f. Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %
g. Nutzungsentgeltsausfallquote	0 %	0 %	0 %
h. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den aktuellen Gebäudewert	< 60 %	< 60%	< 60 %
i. Restlaufzeiten der Nutzungs- verträge (31.12.17)	18,3 Jahre	23,25 Jahre	11,7 Jahre
j. Der Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	14.560.000 €	11.210.000 €	8.410.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Ab- schnittes erstellten Wertgut- achten	keine	keine	keine

Verwendungsrechnung

	2017	2016
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.480,61	-2.602.033,56
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	1.049.480,61	-2.602.033,56
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Entwicklungsrechnung

	2017	2016
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	16.294.025,88	18.260.906,76
1. Entnahmen	-976.506,48	-968.247,32
Mittelzufüsse	0,00	1.603.400,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.480,61	-2.602.033,56
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	127.741,97	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.494.741,98	16.294.025,88

Kapitalkontenentwicklung

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Ergebnis EUR	End- bestand EUR
A. Komplementär					
Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Einlagenkonto	18.600.000,00	0,00	0,00	0,00	18.600.000,00
Rücklagenkonto	572.075,00	0,00	0,00	0,00	572.075,00
Gewinn- und Verlustkonto	-2.603.184,15	0,00	0,00	1.177.222,58	-1.425.961,57
Entnahmekonto	-274.864,97	0,00	-976.506,48	0,00	-1.251.371,45
Summe	16.294.025,88	0,00	-976.506,48	1.177.222,58	16.494.741,98

	2017	2016
Angaben zum Nettoinventarwert		
Wert des Gesellschaftsvermögens	16.494,7 TEUR	16.294,0 TEUR
Wert eines Anteils	886,81 EUR	876,02 EUR

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (18.600 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 1,54 Prozent.

Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die KVG erhält eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 175,3 TEUR. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 25 TEUR. Für Wertgutachten wurden 17,9 TEUR aufgewendet.

Die KVG hat Anspruch auf eine einmalige erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft, sofern die Anleger neben ihrer geleisteten Einlage Auszahlungen in Höhe von durchschnittlich 5,25 % p. a. bezogen auf ihre geleisteten Einlagen ab der Auflage des Fonds bis zur Liquidation des Fonds erhalten haben.

Rückvergütungen

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

Leverage

Die Fremdkapitalquote bemisst sich über das Verhältnis des Fremdkapitals zur Bilanzsumme und beträgt 0,20 % (Vorjahr: 0,20 %).

Angaben zu den Krediten auf Ebene der Objektgesellschaften

Objektgesellschaft	INP Leipzig BCB GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Radevormwald GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Rodalben GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	Sparkasse Pforzheim-Carl	DKB Deutsche Kreditbank AG	Bank für Sozialwirtschaft AG
ursprünglicher Kredit	8.598 TEUR	6.660 TEUR	5.000 TEUR
Zinssatz	2,55 %	2,17 %	2,35 %
Zinsfestschreibung	28.02.2029	30.03.2029	31.03.2028

Die Verbindlichkeiten gegenüber den drei finanzierenden Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf die Verpachtungsobjekte in Leipzig, Radevormwald und Rodalben sowie durch Abtretung der Miet- und Pachtforderungen besichert.

Beteiligungen

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt.

sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg.

Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25,0 TEUR. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr 2017 eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.200 EUR von der Gesellschaft erhalten.

23. INP Deutsche Pflege Portfolio 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 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie durch die geschäftsführende Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und den geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz i. d. Nordheide.

Die Mitarbeiteranzahl der geschlossenen inländischen Investmentkommanditgesellschaft beträgt null Mitarbeiter, und es erfolgten 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 indirekt gehaltenen Fondsimmobilien. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmobilien 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 den drei Objektgesellschaften enthaltenen stationären Pflegeeinrichtungen (CASA REHA Seniorenpflegeheim „Hedwighof“ in Leipzig, „Seniorenwohnzentrum Radevormwald“ in Radevormwald und Vitalis Seniorenpflege „Haus Martin“ in Rodalben). Die Wertveränderung der Beteiligungen im Vergleich zum Vorjahr beträgt gemäß der Folgebewertungen 128 TEUR.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf 18.600 TEUR, das von 548 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 2 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 bestellt.

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 19. Mai 2016 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 2016 eine Ankaufsgebühr in Höhe von 1,7 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Nettokaufpreises der Fondsimmobilien 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 2,5 % p. a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft.

Die KVG hat sich gem. dem Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, den Verkauf der Fondsimmobilien 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 Immobilien eine abschließende Vergütung in Höhe von 1,1 % 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 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 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.

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Für die Betreiber von Pflegeeinrichtungen 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	1.302.094,93	749.817,00
Aufwendungen	-252.614,32	-3.351.850,56
Ordentlicher Nettoertrag	1.049.480,61	-2.602.033,56
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.049.480,61	-2.602.033,56
Zeitwertänderungen	127.741,97	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.177.222,58	-2.602.033,56

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt 1.278 TEUR erzielt.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen für die laufende KVG-Vergütung 175 TEUR (Vorjahr 115 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten 24 TEUR (Vorjahr 39 TEUR), Bewertungskosten 18 TEUR (Vorjahr 38 TEUR) und Aufwendungen für die laufende Verwahrstellenvergütung 25 TEUR (Vorjahr 12 TEUR).

2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 16.495 TEUR gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 18.600 TEUR eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 977 TEUR (Vorjahr: 275 TEUR) und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.049 TEUR (Vorjahr: -2.602 TEUR) ausgewirkt. Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt 128 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.177 TEUR (Vorjahr: -2.602 TEUR).

2.4 Vermögenslage

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

Aktiva	2017 EUR	2016 EUR
Beteiligungen	16.250.841,97	16.123.100,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	134.474,50	61.327,79
sonstige Aktiva	142.373,01	142.643,01
	<u>16.527.689,48</u>	<u>16.327.070,80</u>
Passiva		
Rückstellungen	13.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	19.947,50	33.044,92
Eigenkapital	16.494.741,98	16.294.025,88
	<u>16.527.689,48</u>	<u>16.327.070,80</u>

Das Fondsvermögen (NAV) betrug am Ende des Berichtszeitraums 16.495 TEUR (Vorjahr: 16.294 TEUR). Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Leipzig BCB GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Pflegeheims CASA REHA Seniorenpflegeheim „Hedwighof“ in Leipzig,
- INP Radevormwald GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Pflegeheims „Seniorenwohncentrum Radevormwald“ in Radevormwald,
- INP Rodalben GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Pflegeheims Vitalis Seniorenpflege „Haus Martin“ in Rodalben.

2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert. Der Verkehrs- bzw. Marktwert gemäß Erstbewertung stellt sich wie folgt dar:

Gutachten	Leipzig	Radevormwald	Rodalben	Summe
2016	14.500 TEUR	11.060 TEUR	8.350 TEUR	33.910 TEUR
2017	14.560 TEUR	11.210 TEUR	8.410 TEUR	34.180 TEUR

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften betrug Ende Dezember 2017 rd. 40,3% beim Neubau in Leipzig, 95,0% in Radevormwald und 81,7% in Rodalben.

Insgesamt hat die 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG im Berichtszeitraum ein Ergebnis des Geschäftsjahres von 1.177 TEUR (Vorjahr: -2.602 TEUR) erzielt.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 16.495 TEUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen 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 18.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 886,81 EUR (Vorjahr: 876,02 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.

Der 23. INP Portfolio unterliegt volkswirtschaftlichen Risiken (z. B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z. B. Auslastung der Immobilien), da der 23. INP Portfolio in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investiert. Risikomindernd wirkt sich dabei der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Die Pachtverträge sind mit der Zielsetzung konzipiert worden, eine dauerhaft stabile Vertragsbeziehung zwischen dem Pächter und dem AIF zu generieren. Zudem wurde vor dem Erwerb der immobilienhaltenden Beteiligungen 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 einer der Pächter eine außerordentliche Kündigung ausübt oder dass einzelne Regelungen des Pachtvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall des Betreibers die Beträge der Bewohner weiterhin gezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Objektgesellschaft 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 Bonitäten der Mieter, und gleichzeitig werden eine Liquiditätsprognose sowie ein Risikobericht für den Fonds vierteljährlich sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden diesbezüglich keine risikoerhöhenden Tendenzen entdeckt.

5. Vergütungsbericht

Die INP Invest 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 dadurch nicht ermutigt, 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 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 471 TEUR (398 TEUR ohne Sozialabgaben) im Geschäftsjahr 2017 an ihre Mitarbeiter gezahlt.

Hamburg, den 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann
Geschäftsführer der INP 46. 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 23. INP Deutsche Pflege Portfolio 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 § 159 KAGB i. V. m. § 136 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 § 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.

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 29. Juni 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger
- Wirtschaftsprüfer -

23. INP Deutsche Pflege Portfolio 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 46. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier