

24. 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	10.758.800,00	25.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	141.172,31	0,00
	<u>10.899.972,31</u>	<u>25.000,00</u>
 B. P A S S I V A		
1. Rückstellungen	13.500,00	0,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	785,11
3. Sonstige Verbindlichkeiten	142.641,78	32.552,92
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	12.420.611,79	0,00
b) Kapitalrücklage	388.487,50	0,00
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-8.338,03	-289,46
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
	<u>10.743.830,53</u>	<u>-8.048,57</u>
	<u>10.899.972,31</u>	<u>25.000,00</u>

24. 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		
Erträge aus Sachwerten	567.100,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-111.111,44	-829,17
b) Verwaltungsvergütung	-97.265,95	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	-18.742,50	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.500,00	0,00
e) sonstige Aufwendungen	-2.383.410,84	-7.219,40
Summe der Aufwendungen	-2.624.030,73	
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.056.930,73	-8.048,57
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
 5. Ergebnis des Geschäftsjahres	 -2.056.930,73	 -8.048,57

Anhang zum 31. Dezember 2017

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 119327 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

Das Finanzanlagevermögen wurde gemäß § 271 Abs. 1 Satz 1 KAGB zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 und haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

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

Angaben zur Bilanz

Finanzanlagevermögen

Die Investition erfolgte 2017 in Kommanditgesellschaften, welche Immobilien halten. Angaben zum Bestand, der zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen:

a.	Seniorenpflege „Am Fredenberg“ in Salzgitter	„Haus Kipfenberg“ in Kipfenberg	Seniorenresidenz „Am OLGA-Park“ in Oberhausen
b. Grundstücksgröße	5.080 m ²	1.933 m ²	5.056 m ²
c. Art und Lage	Stationäre Pflegeeinrichtung in Hans-Böckler Ring 21, 38228 Salzgitter	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Eichstätter Straße 20, 85110 Kipfenberg	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Zum Steigerhaus 2, 46117 Oberhausen
d. Baujahr Erwerbsjahr	2016 / 2016	2002 / 2016	2007 / 2016
e. Gebäudenutzfläche	6.062 m ²	4.923 m ²	2.992 m ²
f. Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %
g. Nutzungsentgeltsausfallquote	0 %	0 %	0 %
h. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	< 60%	< 60%	< 60%
i. Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (31.12.17)	18,58 Jahre	19,00 Jahre	19,16 Jahre
j. Der Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	13.560.000 € (Folgebewertung am 31.03.2018)	6.370.000 € (Folgebewertung am 31.12.2017)	6.240.000 € (Folgebewertung am 28.02.2018)
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt.

Verwendungsrechnung	2017	2016
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-2.056.930,73	-8.048,57
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Entwicklungsrechnung	2017	2016
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-8.338,03	-289,46
1. Entnahmen	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	-2.065.268,76	-8.338,03

Kapitalanteile der Kommanditisten	2017	2016
Kommanditkapital	12.791.661,97	-289,46
Auszahlung	-379.388,21	0,00
Ergebnisanteil	0,00	0,00
Kapitalrücklage	388.487,50	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
Summe	10.743.830,53	-8.338,03

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	0,00	12.800.000,00	0,00	0,00	12.800.000,00
Rücklagenkonto		388.487,50	0,00	0,00	388.487,50
Gewinn- und Verlustkonto	-8.338,03	0,00	0,00	-2.056.930,73	-2.065.268,76
Entnahmekonto		0,00	-379.388,21	0,00	-379.388,21
Summe	-8.338,03	13.188.487,50	-379.388,21	-2.056.930,73	10.743.830,53

Angaben zum Nettoinventarwert		2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	in EUR	10.743.830,53
Wert eines Anteils	in EUR	839,36

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (12.800 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 1,62 Prozent.

Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die KVG erhält eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 97,3 TEUR. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 18,7 TEUR. Für Wertgutachten wurden 38,1 TEUR aufgewendet.

Die KVG hat Anspruch auf eine jeweils Ende des Jahres 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 5,00 % 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 1,4 %.

Angaben zu den Krediten auf Ebene der Objektgesellschaften

Objektgesellschaft	INP Fredenberg GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Kipfenberg GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Oberhausen GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	Bank für Sozialwirtschaft AG	VR meine Raiffeisenbank eG (Altötting)	Volksbank Braunschweig Wolfsburg
ursprünglicher Kredit	7.272.000 TEUR	3.529.200 TEUR	3.318.000 TEUR
Zinssatz	2,29 % / 2,58 %	2,45 %	2,25 %
Zinsfestschreibung	31.03.2027 / 31.03.2032	30.12.2029	30.01.2030

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

sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg.

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

Die Gesellschaft wurde vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und vom § 181 BGB befreiten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie durch die geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und durch Frau Birgit Schmolke, Königsmoor.

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 30. Juni 2018

gez. Philipp Herrmann gez. Thomas Rodemeier
Geschäftsführer der INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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

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 50. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und den geschäftsführenden Kommanditisten Frau Birgit Schmolke, Königsmoor.

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 (Seniorenpflege „Am Fredenberg“ in Salzgitter, „Haus Kipfenberg“ in Kipfenberg und Seniorenresidenz „Am OLGA-Park“ in Oberhausen).

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 12.800 TEUR, das von 429 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, München 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 31. Januar 2017 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

erhielt die KVG eine Ankaufsgebühr in Höhe von 722 TEUR.

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 Fondsimmobilien eine abschließende Vergütung in Höhe von 1,0% 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.

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	567.100,00	0,00
Aufwendungen	-2.624.030,73	-8.048,57
Ordentlicher Nettoertrag	-2.056.930,73	-8.048,57
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.056.930,73	-8.048,57
Zeitwertänderungen	0,00	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-2.056.930,73</u>	<u>-8.048,57</u>

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt 567 TEUR erzielt.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen einmalige Fondsgründungskosten wie Vertriebskosten (896 TEUR), Transaktionsgebühren (722 TEUR), eingezahltes Agio (388 TEUR), Zinsen für ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen (111 TEUR), Bankbearbeitungsgebühren (149 TEUR), Finanzierungsvermittlungsvergütungen (113 TEUR), einmalige Steuerberatungskosten (60 TEUR) und Vergütungen für die Stellung einer Platzierungsgarantie (10 TEUR). Zudem fielen wiederkehrende Aufwendungen für die laufende KVG-Vergütung (97 TEUR), Verwahrstellenvergütung (19 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (14 TEUR), Bewertungskosten (38 TEUR), sowie sonstige betriebliche Aufwendungen (7 TEUR) an.

2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 10.744 TEUR gekennzeichnet. In 2017 wurde das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 12.800 TEUR eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 379 TEUR und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -2.057 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) ausgewirkt.

2.4 Vermögenslage

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

	2017 EUR	2016 EUR
Aktiva		
Sachanlagen	0,00	0,00
Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Beteiligungen	10.758.800,00	25.000,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	141.172,31	0,00
sonstige Aktiva	0,00	0,00
	<u>10.899.972,31</u>	<u>25.000,00</u>
Passiva		
Rückstellungen	13.500,00	0,00
Kredite	0,00	785,11
Sonstige Verbindlichkeiten	142.641,78	32.552,92
Eigenkapital	<u>10.743.830,53</u>	<u>-8.338,03</u>
	<u>10.899.972,31</u>	<u>25.000,00</u>

Das Fondsvermögen (NAV) betrug am Ende des Berichtszeitraums 10.744 TEUR. Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Fredenberg GmbH & Co. KG,
- INP Kipfenberg GmbH & Co. KG,
- INP Oberhausen GmbH & Co. KG .

2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

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

Gutachten aus	Fredenberg TEUR	Kipfenberg TEUR	Oberhausen TEUR	Summe TEUR
2016	13.200	6.350	6.000	25.550
2017	13.200	6.370	6.000	25.570

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften betrug Ende Dezember 2017 rd. 81,9% in Fredenberg, 82,5 % in Kipfenberg und 98,7% in Oberhausen.

Insgesamt hat die 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG im Berichtszeitraum ein Ergebnis des Geschäftsjahres von -2.057 TEUR erzielt.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 10.744 TEUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen auf das Einwerben von Kommanditkapital 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 12.800 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 839,36 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 24. INP unterliegt volkswirtschaftlichen Risiken (z. B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z. B. Auslastung der Immobilien), da der 24. INP 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 der jeweiligen Objektgesellschaft 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 u.a. 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 der Mieter, und gleichzeitig wird 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 471 TEUR (398 TEUR ohne Sozialabgaben) im Geschäftsjahr 2017 an ihre Mitarbeiter gezahlt.

Hamburg, den 31. März 2018

gez. Philipp Herrmann
Geschäftsführer der INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Thomas Rodemeier

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter – "Bilanzzeit"

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB 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 des Geschäftsjahres 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 22. Oktober 2018

für die INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Philipp Herrmann

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 24. 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 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens 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 und stellt die Risiken zutreffend dar.

Hamburg, den 22. Oktober 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger
- Wirtschaftsprüfer -