

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2015

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhalt

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	2
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
Grundlagen der Gesellschaft	4
Tätigkeitsbericht der KVG	4
Wirtschaftsbericht.....	9
Nachtragsbericht	12
Risikobericht.....	13
Bilanz.....	16
Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
Anhang	18
Allgemeine Angaben und Erläuterungen	18
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
Erläuterungen zur Bilanz.....	19
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
Sonstige Angaben	23
Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers	27
Bilanzeid	30
Kapitalverwaltungsstelle, Verwahrstelle und Gremien	31

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

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

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

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

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

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

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

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

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

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

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

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 7. Oktober 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Fondsgesellschaft und von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit einer Frist von neun Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für das Geschäftsjahr 2015

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	12.817.175,47
davon fix:	EUR	11.979.662,97

davon variabel:	EUR	837.512,50
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		177
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.119.166,85
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital nach HGB EUR	erworben am:
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	3.307.169,11	01.06.2014
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	2.358.491,80	23.08.2014
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Hamburg	94,9%	4.012.459,22	19.07.2014
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100%	23.852,13	20.03.2014
Summe			9.701.972,26	

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

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Der Bestand an den drei stationären Pflegeeinrichtungen in Bad Salzuflen, Grevenbroich und Groß-Gerau ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 unverändert geblieben. Der Wert der drei Pflegeheim-einrichtungen hat sich in 2015 laut den Bewertungsgutachten um insgesamt TEUR 100 (+0,4 %) erhöht.

	Bad Salzuflen	Grevenbroich	Groß-Gerau
Bewertung (2014)	7,40 Mio. EUR	6,20 Mio. EUR	9,40 Mio. EUR
Bewertung (2015)	7,45 Mio. EUR	6,24 Mio. EUR	9,41 Mio. EUR

Neben der oben dargestellten Werterhöhung der Immobilien hat sich der Beteiligungsansatz der Objektgesellschaften im Wesentlichen durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaften auf insgesamt EUR 9,8 Mio. erhöht.

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

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Beteiligung gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht vollständig nachkommen.

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

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

- Finanzierungsvermittlungsvertrag
- Eigenkapitalvermittlungsvertrag
- Verwahrstellenvertrag
- Steuerberatungsvertrag
- Platzierungsgarantievertrag
- Vertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

- Grundstückskaufverträge bzw. Anteilsübertragungsverträge
- Finanzierungsverträge

- Pachtverträge.

Interessenkonflikte

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

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

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

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

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

Verwaltung des AIF und der Anleger

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

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

Risikoprofil

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

Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat der AIF einen KAGB-konformen Prospekt mit Datum vom 5. November 2014 erstellt, der am 11. November 2014 durch die BaFin genehmigt wurde.

Der Prospekt beschreibt detailliert die Investitionskriterien. Mit Datum vom 24. Oktober 2014 erfolgten seitens der BaFin die Genehmigung der Anlagebedingungen des AIF und die Auswahl der CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle des Fonds.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland ein gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,7 %, eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 6,4 % und der Rekordstand an Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt von 43,0 Mio. Beschäftigten (+ 0,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen robusten Wachstumspfad.¹ Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen. Für das Jahr 2016 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer ähnlichen Wachstumsquote bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den noch stärkeren Zuwachs an potentiellen Arbeitskräften mit einer steigenden Arbeitslosenquote im Gesamtjahr zu rechnen ist.

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 3,4 Mio. Menschen in Pflegeheimen mit Versorgungsvertrag leben werden als noch im Jahr 2013.² Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf 380.000 Plätze und der Restrukturierungsbedarf auf 240.000 Plätze geschätzt.³ Auf der Betreiberseite kommt es u. a vermehrt zu Akquisitionen größerer (internationaler) Pflegeheimketten wie Orpea SA z.B. mit der Übernahme der Vitalis-Gruppe und der Residenzgruppe, um Kostendegression und bessere Kapazitätsauslastung zu erreichen.

3.2 Geschäftsentwicklung

Der AIF befindet sich seit dem 19. März 2015 in der Bewirtschaftungsphase. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf TEUR 12.300 (Vorjahr: TEUR 5.581). Insgesamt hat der AIF ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR -2.291 erzielt. Das negative Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den sonstigen Aufwendungen, die sich im Wesentlichen aus den Vertriebskosten, Transaktionsgebühren, Agio und Finanzierungsvermittlungskosten zusammensetzen. Im Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von TEUR 632 vorgenommen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG

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

¹ Statistisches Bundesamt Pressestelle (Hg.): Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahr 2015 auf 43 Millionen Personen, 04.01.2016. URL: <https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/01/PD16_001_13321.html> (Abruf 10.02.2016).

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

³ Schwaldt, Thomas: Mit Pflegeheimen lässt sich reichlich Profit machen. In: Die Welt vom 16.04.2015. URL: <<http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article139642076/Mit-Pflegeheimen-laesst-sich-reichlich-Profit-machen.html>> (Abruf 10.02.2016).

Im Rahmen des Ankaufs der Pflegeimmobilie wurde dem AIF Kommanditkapital in Höhe von TEUR 3.440 zugeführt. Zudem wurde zur Finanzierung der Immobilie ein Darlehen aufgenommen, dass zum 31. Dezember 2015 noch in Höhe von T€ 4.195 valuiert.

In 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 242 erwirtschaftet, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist.

INP Grevenbroich GmbH & Co. KG

Die stationäre Pflegeeinrichtung wurde mit Vertrag über die Veräußerung einer Kommanditbeteiligung vom 12. Juli 2012 im Rahmen eines sogenannten „Share Deals“ erworben. Dafür wurden an die Altgesellschafterin d&b Immobilien GmbH, die für die Errichtung der stationären Pflegeeinrichtung zuständig war, als Gewinnvorab 6.050 TEUR ausgezahlt. Zur Finanzierung der Immobilie wurden Darlehen in Anspruch genommen, die zum 31. Dezember 2015 in Höhe von insgesamt TEUR 3.517 valutieren.

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

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 216 erwirtschaftet, das in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist.

INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG

Der Ablösebetrag in Höhe von 9.726 TEUR zum Erwerb der Kommanditanteile wurde mit Vertrag vom 9. Mai 2014 über die Veräußerung über eine Kommanditbeteiligung zwischen der Veräußerin Wildenborch Real Estate Holding B.V. und der Fondsgesellschaft am 18. Juli 2014 ausgezahlt. Die Finanzierung der Immobilie erfolgt neben dem Eigenkapital durch ein langfristiges Darlehen, dass zum 31. Dezember noch in Höhe von TEUR 5.666 valutiert.

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

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 226 erwirtschaftet, das in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist.

3.3 Ertragslage

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

	EUR 2015	EUR 2014
Erträge	719.021,50	47.249,00
Aufwendungen	-2.769.553,97	-233.265,69
Ordentlicher Nettoertrag	-2.050.532,47	-186.016,69
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.050.532,47	-186.016,69
Zeitwertänderungen	383.718,65	-756.378,36
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.666.813,82	-942.395,05

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

Die entstandenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen, Transaktionsgebühren und Finanzierungsvermittlungskosten, die nach Einzahlung des gesamten Kommanditkapitals und Ablauf der Widerrufsfrist angefallen sind.

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

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Der AIF hat die Objektgesellschaften mit dem für den Erwerb der Pflegeeinrichtungen erforderlichen Kapital ausgestattet. Mittelherkunft ist hierbei das eingeworbene Kommanditkapital und bis zur vollständigen Einzahlung des Kommanditkapitals die Zwischenfinanzierungsdarlehen. Die Objektgesellschaften sind bereits im Besitz der Pflegeeinrichtungen und haben die ihrerseits abgeschlossenen Zwischenfinanzierungen mit dem eingeworbenen Kommanditkapital des AIF abgelöst. Zur Finanzierung der Pflegeimmobilien setzen die Objektgesellschaften zusätzlich Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von ursprünglich insgesamt EUR 14.715.000 ein. Die Fondsgesellschaft selbst hat im Geschäftsjahr ihre Fremdfinanzierungen zurückgeführt. Zum Stichtag wurden bei den Objektgesellschaften folgende Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen:

Kreditverbindlichkeiten	EUR	TEUR
	31.12.2015	31.12.2014
INP Bad Salzuflen	4.194.948	4.312.994
INP Grevenbroich	3.516.533	3.972.064
INP Groß-Gerau	5.666.248	6.317.892
Summe	13.377.728	14.602.950

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte keine weitere Investition unter der Beteiligung des AIF. Nach der Bewirtschaftungsphase erfolgt die De-Investitionsphase, in der der Residualbetrag nach Aufwand bzw. Kosten an die Anleger ausgeschüttet wird.

Liquidität

Die liquiden Mittel des Fonds betragen zum Stichtag TEUR 67. Die Liquidität ergibt sich zum einen durch Einzahlungen von Kommanditkapital in der Vertriebsphase abzüglich der Weiterleitung dieser Mittel an die Objektgesellschaften und geleisteter Ausschüttungen an die Anleger sowie Kosten der Bewirtschaftungsphase. Zum anderen erfolgen Ausschüttungen von den Objektgesellschaften, die als Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen werden.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2015 dargestellt:

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Beteiligungen	9.758.995,29	9.375.276,64
Barmittel und Barmitteläquivalente	67.381,71	1.775.788,30
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	14.500,00
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	739.715,00
Summe Aktiva	9.826.377,00	11.905.279,94
Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Rückstellungen	20.500,00	0,00
Kredite	0,00	5.500.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	373.219,13	1.607.887,49
Eigenkapital	9.432.657,87	4.797.392,45
Summe Passiva	9.826.377,00	11.905.279,94

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen durch die Einwerbung von Kommanditkapital und der Weiterreichung dieser Mittel an die Objektgesellschaften gekennzeichnet. Infolge dessen kam es zur Erhöhung der Beteiligungsansätze auf Ebene des AIF und Einstellung auf den Kapitalkonten I und II auf Ebene der Objektgesellschaften zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40 % (§ 263 KAGB). Zudem sind Ausschüttungen an die Anleger erfolgt und wurden die Kredite getilgt. Die Barmittel haben sich vermindert.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität, um die Auszahlungen an die Anleger leisten zu können. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben, so dass alle Auszahlungen pünktlich und fristgerecht geleistet werden konnten. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel des Fonds in Höhe von TEUR 67.

Eigenkapital

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Soziale Verantwortung

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

4. Nachtragsbericht

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

5. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Allgemeines

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

Risikoarten

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

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

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

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

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

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf Zweijahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätspla-

nung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

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

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

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

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

Das „**Pachtausfallrisiko**“ wird als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass Pächter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder dass einzelne Regelungen eines Pachtvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall eines Betreibers die Beträge der Patienten weiter gezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Objektgesellschaft erfolgen würde. Für die Risikoüberwachung wird auch hier die Belegungsquote herangezogen.

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

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

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

Risikoprofil

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

Hamburg, den 16. Juni 2016

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

die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

Philipp Herrmann

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

Thomas Rodemeier

sowie durch den geschäftsführenden Kommanditisten

Dr. Hans Wurps

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer

Dr. Jorg W. Stotz

Marc Drießen

Bilanz zum 31.12.2015

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

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 ¹ EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	9.758.995,29	9.375.276,64
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	67.381,71	1.775.788,30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	14.500,00
4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	739.715,00
Summe Aktiva	9.826.377,00	11.905.279,94
B. Passiva		
1. Rückstellungen	20.500,00	0,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	2.300.000,00
b) Andere	0,00	3.200.000,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	45,83	0,00
b) Andere	373.173,30	1.607.887,49
4. Eigenkapital ²		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	12.300.000,00	5.581.000,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	374.360,00	159.750,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag ³		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-2.236.549,16	-186.016,69
Entnahmekonto Kommanditisten	-632.493,26	-962,50
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-372.659,71	-756.378,36
5. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Summe Passiva	9.826.377,00	11.905.279,94

¹ Das Rumpfgeschäftsjahr beginnt am 16. Januar 2014.

² Das vollständig verwendete Jahresergebnis wird entsprechend § 21 (5) KARBV in den Posten Bilanzgewinn einbezogen und in der Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung gesondert angegeben.

³ Die Bilanzposition beinhaltet das Gewinn- und Verlustkonto sowie die Entnahmenkonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

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

	EUR 2015	EUR 2014
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
b) Zinsen und ähnliche Erträge	719.021,50	47.249,00
Summe der Erträge	719.021,50	47.249,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-96.455,45	-182.485,26
b) Verwaltungsvergütung	-141.186,32	-20.400,00
c) Verwahrstellenvergütung	-28.460,84	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.800,00	0,00
e) Sonstige Aufwendungen	-2.479.651,36	-30.380,43
Summe der Aufwendungen	-2.769.553,97	-233.265,69
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.050.532,47	-186.016,69
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.050.532,47	-186.016,69
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	383.718,65	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-756.378,36
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	383.718,65	-756.378,36
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.666.813,82	-942.395,05

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Der Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das **Fondsvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 4.636 auf TEUR 9.433 (Vorjahr: TEUR 4.797). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Die **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 9.759 (Vorjahr: TEUR 9.375) setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2015 EUR	Wertansatz 31.12.2014 EUR
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.243.561,89	3.008.046,65
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.821.408,44	3.986.240,35
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	2.670.172,82	2.356.788,63
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	23.852,14	24.201,01
			9.758.995,29	9.375.276,64

Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG ist die INP 43. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG ist die INP 40. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Grevenbroich GmbH & Co. KG ist die INP 25. Verwaltungsgesellschaft mbH. Die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH ist persönlich haftende Gesellschafterin des AIF.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach §29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 67; Vorjahr: TEUR 1.776). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 0) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwahrstellenvergütung (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 0) und Rückstellungen für die Abschlussprüfung (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0)

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten ggü. Anderen** (TEUR 373; Vorjahr: TEUR 1.608) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 373; Vorjahr: TEUR 1.273).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position **Eigenkapital** beläuft sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 9.433 (Vorjahr: TEUR 4.797) und resultiert im Wesentlichen aus dem Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 9.805; Vorjahr: TEUR 5.554) sowie aus nicht realisierten Verlusten aus der Neubewertung (TEUR -373, Vorjahr: TEUR -756).

**Entwicklung des Fondsvermögens
vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015**

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	4.797.392,45	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-631.530,76	-962,50
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	6.933.610,00	5.740.750,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.050.532,47	-186.016,69
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	383.718,65	-756.378,36
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	9.432.657,87	4.797.392,45

Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.291.172,47	-186.016,69
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.291.172,47	-186.016,69
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten zum 31.12.2015

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	-	-	-
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Einlagenkonto	5.581.000,00	6.719.000,00	-	-	12.300.000,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	159.750,00	214.610,00	-	-	374.360,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-186.016,69	-	-	-2.050.532,47	-2.236.549,16
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-962,50	-	-631.530,76	-	-632.493,26
Summe	5.553.770,81	6.933.610,00	-631.530,76	-2.050.532,47	9.805.317,58

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 12.300).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 374).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften (TEUR -2.237) gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR -2.237.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden im Wesentlichen Ausschüttungen gebucht (TEUR -632).

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

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Die **Zinsen und ähnliche Erträge** (TEUR 719; Vorjahr: TEUR 47) beinhalten in voller Höhe Erträge aus der INP Bad Salzflufen GmbH & Co. KG, INP Grevenbroich GmbH & Co. KG und INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (TEUR 96; Vorjahr: TEUR 182) betreffen Zinszahlungen an Kreditinstitute und private Kreditgeber zur Zwischenfinanzierung der Kommanditeinlagen bei den Objektgesellschaften.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 141; Vorjahr: TEUR 20) umfasst die folgenden Vergütungen:

Verwaltungsvergütung	TEUR 2015	TEUR 2014
Vergütung der KVG	67	0
Vergütung des Asset Managers	74	20
Summe	141	20

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 0) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 2.479 Vorjahr: TEUR 30) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	TEUR 2015	TEUR 2014
Vertriebskosten	1.235	0
Transaktionsgebühren	743	0
Finanzierungsvermittlung	318	0
Bankbearbeitungsgebühren	84	0
Steuerliche Konzeption	62	0
Objektbewertungen	8	25
Übrige	29	5
Summe	2.479	30

Die **Zeitwertänderung** (TEUR +384; Vorjahr: TEUR -756) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und einem Stammkapital von EUR 25.000,00.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 1.200,00 von der Gesellschaft erhalten.

Geschäftsführung

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

Herrn Thomas Rodemeier, Diplomingenieur
Herrn Philipp Herrmann, Master of Economics,

dem geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Thomas Rodemeier, Diplomingenieur,

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

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

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

Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum durch den AIF	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale***
Deutschland							
Name, Rechtsform: INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 3.440.435 EUR		Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,9 %		
32105 Bad Salzuflen	G	P	01.06.2014	2008	6.549	4.427	PAVG
Hoffmannstraße 7a							
Name, Rechtsform: INP Grevenbroich GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 2.510.820 EUR		Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,9 %		
41515 Grevenbroich	G	P	23.08.2014	2013	3.034	3.609	PA
Mathias-Esser-Straße 21							
Name, Rechtsform: INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: 4.155.400 EUR		Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,9 %		
64521 Groß- Gerau	G	P	19.07.2014	2009	3.547	4.201	PA
Am Kastell 15							

* **Art des Grundstücks:**
G=Geschäftsgrundstück

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

*** **Ausstattungsmerkmale:**
G = Garage
PA = Personenaufzug

Lage des Grundstücks	Leerstands- quote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ²⁾ (TEUR)	Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
Deutschland						
Name der Immobilien-Gesellschaft INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,9 %					
32105 Bad Salzuflen Hoffmannstraße 7a	0,0	18	7.450	555	53	56
Name der Immobilien-Gesellschaft INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,9 %					
41515 Grevenbroich Mathias-Esser-Straße 21	0,0	18	6.240	455	58	56
Name der Immobilien-Gesellschaft INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,9 %					
64521 Groß- Gerau Am Kastell 15	0,0	23	9.410	693	54	60

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

²⁾ Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten drei Geschäftsjahre

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

*) Ein Anteil entspricht EUR 1.000 gezeichnetem und eingezahltem Kommanditkapital.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2015 EUR 9.432.657,87.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Rückgang des Anteilswertes resultiert aus den sonstigen Aufwendungen, die sich im Wesentlichen aus Einmalaufwendungen wie den Vertriebsaufwendungen, den Transaktionsgebühren und Finanzierungsvermittlungskosten zusammensetzen.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	7.115.025,16
= Gesamtkostenquote *)		25,60 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Initialkosten	EUR	1.189.345,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

**) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	74.497,26
Beratervergütung inkl. Property Management Fee**)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung CACEIS Bank Deutschland GmbH	EUR	28.460,84

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

**) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

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

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

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

Hamburg, den 16. Juni 2016

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

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

Thomas Rodemeier Philipp Herrmann

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

Thomas Rodemeier

sowie durch den geschäftsführenden Kommanditisten

Dr. Hans Wurps

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer

Dr. Jorg W. Stotz

Marc Drießen

Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 ord-

nungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 29. Juni 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

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

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

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

Hamburg, den 16. Juni 2016

gez. Thomas Rodemeier

gez. Philipp Herrmann

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-GmbH
Postfach 60 09 45
22209 Hamburg
Hausanschrift:
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96
Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42
Internet: www.hansainvest.de
E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

€ 10.500.000,00
Haftendes Eigenkapital:
€ 9.970.142,52.00
(Stand: 31.12.2015)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,
Dortmund
IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München
Gesellschaft S.A.
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
€ 5.113.000,00
Haftendes Eigenkapital: € 140.517.745,68
(Stand: 31.12.2015)

Aufsichtsrat:

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

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

Thomas Gollub,
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Ma-
nagement AG, Hamburg
(zugleich stellvertretender Präsident des Ver-
waltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

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

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

Prof. Dr. Harald Stützer,
Geschäftsführender Gesellschafter der STU-
ETZER Real Estate Consulting GmbH, Neu-
fährn

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Immobilienanlageausschuss:

Martin Berger
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA
Gruppe, Hamburg

Bernhard Goliasch
SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Sillem
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Mathias Evert
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Externe Bewerter:

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

Dipl.- Ing. Renate Grünwald, Hamburg,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachver-
ständige

Dipl.- Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger

Dr. Ing. Günter Schäffler, Stuttgart,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger

Dipl.- Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg,
Mainz,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger

Dipl.-Ing. Florian Lehn, München,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen

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