

**22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH &
Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2015

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds
22. INP	22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Fondsgesellschaft	22. INP
Gesellschaft	22. 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
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg
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 Peine GmbH & Co. KG, Peine , INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG, Brunsbüttel, INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG, Mönchengladbach, INP Nordenham GmbH & Co. KG, Nordenham, und INP Kita Staaken GmbH & Co. KG, Berlin.
p.a.	per annum
rd.	rund
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	CACEIS Bank Deutschland GmbH, München
zzgl.	zuzüglich

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	2
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
Grundlagen der Gesellschaft	4
Tätigkeitsbericht der KVG	4
Wirtschaftsbericht.....	8
Nachtragsbericht	13
Risikobericht.....	13
Bilanz.....	17
Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
Anhang	19
Allgemeine Angaben und Erläuterungen	19
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	19
Erläuterungen zur Bilanz.....	20
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
Sonstige Angaben.....	24
Vermerk des Abschlussprüfers	29
Bilanzeid.....	31
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien	32

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien 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 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Komplementärin der Gesellschaft ist die INP 36. 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 Objektgesellschaften mit einem Geschäftsanteil von jeweils 94,9 %.

Bei dem AIF handelt es sich um das 22. Beteiligungsangebot, das von der in Hamburg ansässigen INP Holding AG, einem Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds, aufgelegt worden ist.

Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 31. Dezember 2027. 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 sich im Umlauf befindlichen Anteile des AIF 16.271 Stück. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der INP Invest GmbH zurück.

Die Anleger beteiligen sich unternehmerisch an dem AIF direkt als Kommanditisten oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin, die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Der AIF investiert mittelbar über die Objektgesellschaften in vier stationäre Pflegeeinrichtungen und eine Kindertagesstätte in Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Berlin.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Die Platzierungsphase begann im Juni 2015 und endet im Januar 2016. Zum 31. Dezember 2015 waren TEUR 16.271 Kommanditkapital platziert.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Durch die langfristigen Investitionen in die stationären Pflegeeinrichtungen in Peine, Brunsbüttel, Mönchengladbach, Nordenham sowie in den Kindergarten in Berlin-Staaken, an denen die Fondsgesellschaft mittelbar über die jeweilige Objektgesellschaft beteiligt ist, entsteht eine hohe Einnahmensicherheit für die Laufzeit des Fonds in Form von langfristigen Mieten / Pachten. Diese werden dadurch gewährleistet, dass der Gesetzgeber durch den hohen Bedarf an Pflegeplätzen stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig ansieht. Für den Betreiber einer Pflegeeinrichtung und letztlich für die Fondsgesellschaft bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist. Die Strategie des AIF kann als eine typische „buy-and-hold“ Strategie, bei denen kurzfristige An- bzw. Verkäufe nicht geplant sind, bezeichnet werden.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 30. April 2015 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann vom AIF mit einer Frist von neun Monaten zum Jahresende ordentlich

gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2017. 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:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital nach HGB EUR	erworben am:
INP Peine GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	4.439.331,93	27.03.2015
INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	2.882.315,08	15.12.2014
INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	2.550.411,57	15.04.2015
INP Nordenham GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.056.263,78	15.05.2015
INP Kita Staaken GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	1.424.439,60	30.11.2014
INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100%	24.106,18	21.08.2013
Summe			14.376.868,15	

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der fünf Objektgesellschaften (GmbH & Co. KGen), die die Immobilien halten. 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 Bestandsaufbau der vier stationären Pflegeeinrichtungen in Peine, Brunsbüttel, Mönchengladbach und Nordenham sowie der Kindertagesstätte in Berlin-Staaken wurde im ersten Halbjahr 2015 abgeschlossen. Die Bewertung der Immobilien stellt sich wie folgt dar.

	Peine	Brunsbüttel	Mönchengladbach	Nordenham	Berlin-Staaken
Bewertung 2014	-	6,1 Mio. EUR	-	-	3,0 Mio. EUR
Bewertung 2015	8,88 Mio. EUR	6,0 Mio. EUR	6,55 Mio. EUR	7,49 Mio. EUR	3,0 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 und aufgenommene Kredite verändert.

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 Betreiber ihren Pflichten aus den jeweiligen Mietverträgen 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-Gesellschaften als wesentliche Vermögensgegenstände des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 (1) Nr. 4 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. 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 Projektes der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften, dem Treuhand- und Servicevertrag und den Anlagebedingungen folgende Verträge:

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

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

- Grundstückskaufverträge bzw. Anteilsübertragungsverträge
- Finanzierungsverträge
- Mietverträge

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 im Wesentlichen um in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen, die ihre Anteile an der Fondsgesellschaft im Privat- und Betriebsvermögen 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.

Treuhänderin ist die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96570. Die Aufgabe der Treuhänderin 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 Treuhänderin 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 8. Juni 2015 erstellt, der am 11. Juni 2015 durch die BaFin genehmigt wurde. Der Prospekt beschreibt detailliert die Investitionskriterien. Mit Datum vom 20. Februar 2015 erfolgten seitens der BaFin die Genehmigung der Anlagebedingungen des AIF und die Genehmigung der Auswahl der CACEIS Bank Deutschland GmbH, München 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 0,8 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 unter anderem 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 befand sich zum Bilanzstichtag noch in der Platzierungsphase. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Kommanditkapital beläuft sich auf 16.271 TEUR (Vorjahr: TEUR 0). Insgesamt hat der AIF ein realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 68 erzielt. Im Geschäftsjahr wurden Auszahlungen in Höhe von TEUR 234 vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden über Objektgesellschaften erworben. Weitere Ankäufe werden nicht getätigt.

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 Peine GmbH & Co. KG

Die Objektgesellschaft Peine hat mit notariellem Kaufvertrag vom 1. August 2014 das Grundstück in der Kirchvordener Straße 44 A/B in 31228 Peine zu einem Kaufpreis von TEUR 7.500 zzgl. Nebenkosten erworben. Die Objektgesellschaft hat außerdem mit einem Generalunternehmer einen Vertrag über die Umsetzung von umfangreichen Umbaumaßnahmen zu einem Festpreis von TEUR 1.150 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschlossen.

Im Rahmen des Ankaufs und der Umbaumaßnahmen der Pflegeimmobilie wurde durch den AIF Kommanditkapital von TEUR 4.537 zugeführt.

Die Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch ein von der Volksbank Hildesheimer Börde eG gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 5.000. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 2,73 % p.a. (Laufzeit rd. 10 Jahre bis zum 28.02.2025) und einer Tilgung von 2,60 % abgeschlossen, und valutiert zum 31. Dezember 2015 noch in Höhe von TEUR 4.880.

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).

In 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 222 erwirtschaftet, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist.

INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG

Die Objektgesellschaft Brunsbüttel hat mit notariellem Kaufvertrag vom 28. Oktober 2014 das Grundstück in der Koogstraße 27/29/31 in 25541 Brunsbüttel zu einem Kaufpreis von TEUR 6.100 zzgl. Nebenkosten erworben.

Im Rahmen des Ankaufs der Pflegeimmobilie wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von TEUR 2.995 zugeführt.

Die Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch ein von der Bank für Sozialwirtschaft gewährtes Darlehen. In diesem Zuge wurden Darlehensmittel von TEUR 4.098 in Anspruch genommen. Eine Tranche des Darlehens von EUR 438 ist befristet bis zum 31.05.2016. Das Rest-Annuitätendarlehen ist zu einem Zinssatz von 2,05 % p.a. (Laufzeit rd. 10 Jahre bis zum 30.06.2025) und einer Tilgung von 3,05 % p.a. abgeschlossen und valuiert zum 31. Dezember 2015 noch in Höhe von TEUR 3.985.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von TEUR 212 wurde in die Gesellschafterkonten eingestellt.

INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG

Die stationäre Pflegeeinrichtung in Mönchengladbach wurde mit Vertrag über die Veräußerung einer Kommanditbeteiligung vom 5. Januar 2012 sowie gemäß einer Vertragsergänzung vom 29. Januar 2015 im Rahmen eines sogenannten „Share Deals“ erworben. Die Bezahlung des Kaufpreises von T€ 6.550 an die Altgesellschafter ist am 15. April 2015 erfolgt.

Im Rahmen des Ankaufs wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von TEUR 2.692 zugeführt.

Die Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch ein von der Bank für Sozialwirtschaft gewährtes Darlehen. In diesem Zuge wurden Darlehensmittel von TEUR 4.950 in Anspruch genommen. Eine Tranche des Darlehens von EUR 1.020 ist befristet bis zum 31.03.2016. Das Rest-Annuitätendarlehen ist zu einem Zinssatz von 2,20 % p.a. (Laufzeit rd. 10 Jahre bis zum 30.06.2025) und einer Tilgung von 3,10 % p.a. abgeschlossen und valuiert zum 31. Dezember 2015 noch in Höhe von TEUR 4.868.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von TEUR 1.074 wurde in die Gesellschafterkonten eingestellt, wobei Erträge aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 1.102 aus der Übernahme der Kommanditanteile durch den AIF enthalten sind.

INP Nordenham GmbH & Co. KG

Die Zahlung des Ablösebetrages in Höhe von TEUR 7.495 zum Erwerb der stationären Pflegeeinrichtung in Nordenham erfolgte entsprechend dem Vertrag über die Veräußerung einer Kommanditbeteiligung zwischen der Veräußerin Hesse & Partner GmbH und der Fondsgesellschaft vom 30. März 2015 im Rahmen eines sogenannten „Share Deals“ am 15. Mai 2015.

Im Rahmen des Ankaufs wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von TEUR 3.199 zugeführt. Die Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch ein von der DKB Bank gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 4.496. Das Darlehen ist zu einem Zinssatz von 2,24 % p.a. (Laufzeit rd. 12 Jahre bis zum 30.04.2027) und einer Tilgung von 2,99 % p.a. abgeschlossen.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von TEUR 1.048 wurde in die Gesellschafterkonten eingestellt, wobei Erträge aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 1.189 aus der Übernahme der Kommanditanteile durch den AIF enthalten sind.

INP Kita Staaken GmbH & Co. KG

Die Kindertagesstätte in Berlin-Staaken wurde mit Vertrag über die Veräußerung einer Kommanditbeteiligung zwischen der Hans-J. Benner GmbH, Berlin, der JK Verwaltungsgesellschaft mbh, Wiesbaden, und der INP 39. Objekt Management GmbH & Co. KG vom 8. November 2013 sowie gemäß einer Vertragsergänzung vom 29. Januar 2015 im Rahmen eines sogenannten „Share Deals“ erworben. Die INP 39. Objekt Management GmbH & Co. KG hat die von ihr erworbenen Anteile mit Wirkung zum 30. November 2014 an die Gesellschaft weiterveräußert. Der Ablösebetrag in Höhe von EUR 3,02 Mio ist am 30. November 2014 an die Altgesellschafter ausgezahlt worden.

Im Rahmen des Ankaufs wurde durch den AIF Kommanditkapital in Höhe von TEUR 1.491 zugeführt.

Die Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch ein von der Bank für Sozialwirtschaft gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 1.572. In diesem Zuge wurden Darlehensmittel von TEUR 1.972 in Anspruch genommen. Eine Tranche des Darlehens von TEUR 400 ist befristet bis zum 30.06.2016. Das Rest-Annuitätendarlehen ist zu einem Zinssatz von 2,65 % p.a. (Laufzeit 9 Jahre bis zum 31.12.2024) und einer Tilgung von 2,95 % p.a. abgeschlossen und valutiert zum 31. Dezember 2015 noch in Höhe von TEUR 1.525.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von TEUR 86 wurde in die Gesellschafterkonten eingestellt.

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
Summe der Erträge	543.500,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-475.736,62	-3.014,78
Ordentlicher Nettoertrag	67.763,38	-3.014,78
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	67.763,38	-3.014,78
Zeitwertänderungen	-184.840,23	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.076,85	-3.014,78

Die Erträge resultieren aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften.

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zwischenfinanzierungszinsen zum Kauf der Kommanditanteile an den Objektgesellschaften.

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

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Der AIF stattet die Objektgesellschaften mit dem für den Erwerb der Pflegeeinrichtungen und der Kindertagesstätte erforderlichen Kapital aus. Mittelherkunft sind hierbei das eingeworbene Kommanditkapital und die Zwischenfinanzierungsdarlehen. Sind die Objektgesellschaften bereits im Besitz der Pflegeeinrichtungen und der Kindertagesstätte werden die ihrerseits abgeschlossenen Zwischenfinanzierungen abgelöst. Zur Finanzierung der Pflegeimmobilien und der Kindertagesstätte setzen die Objektgesellschaften zusätzlich Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 18.658.000 ein. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine langfristigen Darlehensbeträge aufnehmen. Zum 31. Dezember 2015 wurden bei den Objektgesellschaften folgende Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen:

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2014 und 2015 erfolgte die Beteiligung des AIF an den Objektgesellschaften mit jeweils 94,9%. Dabei haben die Objektgesellschaften den AIF jeweils im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung als Kommanditisten aufgenommen. Der Eintritt erfolgte mit Wirkung zum 30. März 2015 (INP Peine), 15. Dezember 2014 (INP Brunsbüttel), 16. April 2015 (INP Mönchengladbach), 1. Mai 2015 (INP Nordenham) und 30. November 2014 (INP Berlin-Staaken). Die Kommanditanteile der Objektgesellschaften INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG, INP Nordenham GmbH & Co. KG und INP Kita Staaken GmbH & Co. KG wurden jeweils im Rahmen eines sogenannten „Share Deals“ erworben. Die Objekte in Peine und Brunsbüttel wurde im Rahmen eines sogenannten „Asset Deals“ erworben. Zudem wurden 100% der Anteile an der Komplementärgesellschaft INP 36. Verwaltungsgesellschaft mit Wirkung zum 21. August 2013 erworben.

Liquidität

Die liquiden Mittel betragen zum Stichtag TEUR 1.395. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich zum einen durch Einzahlungen in Form von Kommanditkapital und Eigenkapitalzwischenfinanzierungen und zum anderen durch Auszahlungen für die Beteiligungserwerbe und geleistete Auszahlungen an die Anleger sowie für die Rückführung der Darlehen.

Die Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Immobilienobjekte und die laufenden Aufwendungen werden durch die Mieteinnahmen abgedeckt, so dass sich für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

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	14.754.059,77	4.510.860,00
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.394.955,12	0,00
Forderungen	752.024,02	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.000,00	0,00
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.214.787,00	0,00
Summe Aktiva	19.116.825,91	4.510.860,00
Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Rückstellungen	22.190,50	0,00
Kredite	500.000,00	3.064.814,78
Sonstige Verbindlichkeiten	2.129.472,01	1.449.687,22
Eigenkapital	16.465.163,40	-3.642,00
Summe Passiva	19.116.825,91	4.510.860,00

Die Vermögenslage ist in 2015 im Wesentlichen durch die Einwerbung von Kommanditkapital und die Weiterreichung dieser Mittel an die Objektgesellschaften gekennzeichnet.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist ausreichende Liquidität, um die Auszahlungen an die Anleger leisten zu können. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.395.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von TEUR 16.271 sowie die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 549 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 331 stationäre Pflegeplätze im Portfolio gehalten.

Zudem trägt der AIF mit dem Erwerb der Kindertagesstätte dazu bei, den gesetzlich fixierten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes zu erfüllen. Hierzu wurden 190 Betreuungsplätze geschaffen.

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

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, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter **Adressausfall- oder Kreditrisiken** werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Auswirkungen 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, Mieter, 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. Gegenparteiisiken 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 Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch.

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 Zwei-Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerauszahlungen 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 Risk Management eine Anzeige eines Verwahrrisikos 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, Gewinn- und Verlustrechnung 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 ein-

zelenen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Die Mieteinnahmen 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 Mietausfälle 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 „**Mietausfallrisiko**“ wird als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall eines Betreibers die Beträge der Bewohner weiter gezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Objektgesellschaft erfolgt. Für die Risikoüberwachung wird auch hier die Belegungsquote herangezogen.

Das Liquiditätsmanagement des Fonds ist aufgrund der langfristigen Miet- und Darlehensverträge überschaubar. Dennoch wird das „**Liquiditätsrisiko**“ als wesentlich eingestuft, da sich viele der im Prospekt genannten Risiken in der Liquiditätsplanung überwachen lassen.

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 Mieters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „**Instandhaltungs-/ Revitalisierungskatalog**“ nieder.

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

Risikoprofil

Durch die Struktur des Fonds mit sehr langfristigen Mietverträgen wird das Hauptaugenmerk auf Risikoseite auf das Adressenausfallrisiko der Mieter gelegt. Bei diesen ist keine Verschlechterung festzustellen, so dass von dieser Risikoseite zum aktuellen Zeitpunkt keine Gefahr droht. Erst bei Zahlungsschwierigkeiten bzw. Ausfall eines Mieters stellt sich die Frage nach dem Marktpreisrisiko der Verwertung des Mietobjektes. Dieses bedingte Risiko ist momentan quantitativ kaum relevant.

Hamburg, den 24. Mai 2017

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
vertreten durch

die INP 36. 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. Jörg W. Stotz

Marc Drießen

Bilanz zum 31. Dezember 2015
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG, Hamburg

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 ¹⁾ EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	14.754.059,77	4.510.860,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.394.955,12	0,00
3. Forderungen		
a) Andere Forderungen	752.024,02	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.000,00	0,00
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	2.214.787,00	0,00
Summe Aktiva	19.116.825,91	4.510.860,00
B. Passiva		
1. Rückstellungen	22.190,50	0,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	500.000,00	3.064.814,78
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	45,83	0,00
b) Andere	2.129.426,18	1.449.687,22
4. Eigenkapital ²⁾		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	16.271.000,00	0,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	549.250,00	0,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag ³⁾		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	64.121,38	-3.642,00
Entnahmekonto Kommanditisten	-234.367,75	0,00
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-184.840,23	0,00
Summe Passiva	19.116.825,91	4.510.860,00

1) Die erforderlichen Umgliederungen der Vorjahresangaben aufgrund der Anpassungen an die Gliederungsvorschriften der KARBV sind im Anhang näher erläutert.

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 Entnahmekonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

**22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG, Hamburg**

	EUR 2015	EUR 2014
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	543.500,00	0,00
Summe der Erträge	543.500,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-349.721,24	-1.814,78
b) Verwaltungsvergütung	-85.669,27	-1.200,00
c) Verwahrstellenvergütung	-13.883,34	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.000,00	0,00
e) Sonstige Aufwendungen	-14.462,77	0,00
Summe der Aufwendungen	-475.736,62	-3.014,78
3. Ordentlicher Nettoertrag	67.763,38	-3.014,78
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	67.763,38	-3.014,78
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-184.840,23	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-184.840,23	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.076,85	-3.014,78

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Der Jahresabschluss der 22. Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des 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. § 264a-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. § 274a HGB verzichtet.

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

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. Abweichend von einer Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien unter Berücksichtigung des § 30 Abs. 1 KARBV (Ertragswertverfahren) wurde zum Bilanzstichtag, der innerhalb der ersten zwölf Monate nach dem Erwerb liegt, als Verkehrswert zulässigerweise der Kaufpreis angesetzt (§ 271 (1) Nr. 1 KAGB). Eine Neubewertung auf Grund einer nicht mehr sachgerechten Bewertung war innerhalb des Geschäftsjahres nicht erforderlich.

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 den im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fondsgesellschaft.

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 nicht realisierte 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, ebenso wie die im Rahmen der Umrechnung der Gewinn- und Verlustrechnung entstandenen Währungsdifferenzen. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Änderung Gliederungsschema Vorjahr sowie zusätzliche Angaben in Bezug auf die Vorjahresangaben

Wegen der erstmaligen Anwendung der KARBV wurden die Vorjahreszahlen des nach handelsrechtlichen Grundlagen aufgestellten Vorjahresabschlusses entsprechend angepasst. Die geänderte Form der Gliederung wurde auch für die Vorjahreszahlen übernommen und wird unter **III. Erläuterungen zur Bilanz** bzw. **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung** näher beschrieben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das **Fondsvermögen** beläuft sich im Berichtszeitraum auf rund TEUR 16.465.

Die **Beteiligungen** (TEUR 14.754; Vorjahr: **Finanzanlagen, Anteile an verbundenen Unternehmen** (TEUR 4.511)) setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2015 EUR
INP Peine GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	4.061.790,16
INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	2.483.417,93
INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	2.980.950,96
INP Nordenham GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	3.743.509,30
INP Kita Staaken GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	1.460.285,23
INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	24.106,19
Summe			14.754.059,77

Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Peine GmbH & Co. KG ist die INP 23. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG ist die INP 44. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Mönchen-

gladbach GmbH & Co. KG ist die INP 19. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Nordenham GmbH & Co. KG ist die INP 48. Verwaltungsgesellschaft mbH. Persönlich haftende Gesellschafterin der INP Kita-Staaken GmbH & Co. KG ist die INP 45. Verwaltungsgesellschaft mbH. Die INP 36. 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 1.395). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **anderen Forderungen** (TEUR 752) handelt es sich um Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die **Aktiven Rechnungsabgrenzungen** (TEUR 2.215) setzen sich im Wesentlichen aus vorab geleisteten Zahlungen von Gebühren und Provisionen zugunsten der INP Finanzconsult GmbH, die erst im Folgejahr fällig werden, zusammen.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 22) enthalten Rückstellungen für die Abschlussprüfung (TEUR 12) und Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 6) und sowie sonstige Rückstellungen (TEUR 4).

Unter **Kredite** (TEUR 500; Vorjahr: **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 3.065)) werden Darlehen gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Anderen** (TEUR 2.129; Vorjahr: **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 1.450)) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen für den Erwerb von Investmentvermögen.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position **Eigenkapital** weist das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 16.271, Vorjahr: TEUR 0) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, Rücklagen (TEUR 549, Vorjahr: TEUR 0), den Gewinn- bzw. Verlustvortrag (TEUR 64, Vorjahr: TEUR -4) sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR -185, Vorjahr: TEUR 0) aus. Hinsichtlich der Zusammensetzung des Eigenkapitals verweisen wir auf unsere Darstellung der Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten per 31.12.2015.

**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	-3.642,00	-627,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-234.367,75	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	16.820.250,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	67.763,38	-3.014,78
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-184.840,23	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.465.163,40	-3.642,00

Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	67.763,38	-3.014,78
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-67.763,38	3.014,78
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	Einlagen	Entnahmen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	End- bestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	-	-	-	-
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Einlagenkonto	-	16.271.000,00	-	-	16.271.000,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	-	549.250,00	-	-	549.250,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-3.642,00	-	-	67.763,38	64.121,38
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-	-	-234.367,75	-	-234.367,75
Summe	-3.642,00	16.820.250,00	-234.367,75	67.763,38	16.650.003,63

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 werden 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 16.271).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 549).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 64) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr betragen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe TEUR 64.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden im Wesentlichen Auszahlungen gebucht (TEUR -234).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhänderin 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 **Erträge** (TEUR 544) beinhalten Erträge aus den Objektgesellschaften.

Aufwendungen

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (TEUR 350, Vorjahr: **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** (TEUR 2)) beinhalten Zinsen an Kreditinstitute und Zinsen an private Kreditgeber zur Zwischenfinanzierung der Einlage der Kommanditanteile der Objektgesellschaften.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 86, Vorjahr: **sonstige betriebliche Aufwendungen** (TEUR 1)) setzt sich wie folgt zusammen:

Verwaltungsvergütung	TEUR 2015	TEUR 2014
Vergütung der KVG	35	0
Vergütung des Asset Managers	50	0
Haftungsvergütung	1	1
Summe	86	1

Die **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 14) beinhaltet die Vergütung der Verwahrstelle.

In den **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 14) sind Aufwendungen für Wertgutachten (TEUR 5) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 9) enthalten.

Die **Zeitwertänderung** (TEUR -185) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften.

IV. 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 36. 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

a) der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer

Thomas Rodemeier, Diplomingenieur, und
Philipp Herrmann, Master of Economics, sowie

b) der geschäftsführenden Kommanditistin INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer

Thomas Rodemeier, Diplomingenieur

sowie

c) dem geschäftsführenden Kommanditisten

Dr. Hans Wurps, Dipl.-Physiker.

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

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilswert (EUR) 1.011,93
Umlaufende Anteile (Stück) 16.271*

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2015

I. Über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum durch den AIF	Bau-/ Umbaujahr	Grundstückgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale***
Deutschland								
Name, Rechtsform: INP Peine GmbH & Co. KG Kommanditanteil des AIF: 4.536.640 EUR			Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,90 %		
31228 Peine Schwichellder Str. 6 / Kirchvordener Straße 44 A und B								
Name, Rechtsform: INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG Kommanditanteil des AIF: 2.995.000 EUR			Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,90 %		
25541 Brunsbüttel Koogstraße 27-31								
Name, Rechtsform: INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG Kommanditanteil des AIF: 2.692.000 EUR			Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,90 %		
41238 Mönchengladbach Giesenkirchener Straße 88								
Name, Rechtsform: INP Nordenham GmbH & Co. KG Kommanditanteil des AIF: 3.199.400 EUR			Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,90 %		
26954 Nordenham Sophie-Scholl-Straße 6								
Name, Rechtsform: INP Kita Staaken GmbH & Co. KG Kommanditanteil des AIF: 1.490.860 EUR			Sitz: Englische Planke 2, 20459 Hamburg			Beteiligungsquote: 94,90 %		
13591 Berlin Heerstraße 570								

*** Art des Grundstücks:**

W=Mietwohngrundstück
WG=Gemischtgenutztes Grundstück

**** Art der Nutzung:**

K = Kindertagesstätte
P = Stationäre Pflege

**) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

***** Ausstattungsmerkmale:**

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 Peine GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
31228 Peine Schwieldter Str. 6 / Kirchvordener Straße 44 A und B	0,0	24	8.600	696	44	57
Name der Immobilien-Gesellschaft: INP Brunsbüttel GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
25541 Brunsbüttel Koogstraße 27-31	0,0	18	6.000	439	49	59
Name der Immobilien-Gesellschaft: INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
41238 Mönchengladbach Giesenkirchener Straße 88	0,0	19	6.520	480	59	59
Name der Immobilien-Gesellschaft: INP Nordenham GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
26954 Nordenham Sophie-Scholl-Straße 6	0,0	25	7.400	540	57	59
Name der Immobilien-Gesellschaft: INP Kita Staaken GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %					
13591 Berlin Heerstraße 570	0,0	19	3.000	222	59	51

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

²⁾ Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

**** Darlehnsvaluta zum
31.12.2015 / Verkehrswert

II. Anteilserwerb an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung in 2015

Firma und Rechtsform	Sitz	Beteiligungsquote	Wirtschaftlicher Übergang
INP Peine GmbH & Co. KG	Englische Planke 2, 20459 Hamburg	94,90%	01.04.2015
INP Mönchengladbach GmbH & Co. KG	Englische Planke 2, 20459 Hamburg	94,90%	16.04.2015
INP Nordenham GmbH & Co. KG	Englische Planke 2, 20459 Hamburg	94,90%	15.05.2015

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilswert*)	
	EUR		EUR	
2015	EUR	16.465.163,40	EUR	1.011,93

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

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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	8.232.581,70
Gesamtkostenquote *)		5,78 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
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	EUR	85.669,27
Beratervergütung inkl. Property Management Fee **)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung CACEIS Bank Deutschland GmbH	EUR	13.883,34

*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen 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 § 6 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5 % des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 549.

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 24. Mai 2017

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
vertreten durch
die INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer

Thomas Rodemeier

Philipp Herrmann

sowie durch 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. Jörg W. Stotz

Marc Drießen

Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien 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 in allen wesentlichen Belangen 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 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 29. Mai 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien 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 24. Mai 2017

Thomas Rodemeier

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
(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 GmbH Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft, 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. Michael Neumann, Hamburg,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachver-
ständiger

Dipl.- Kfm. (FH) Steffen Förster, Düsseldorf,
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)