

# **INP Invest GmbH, Hamburg**

(Datum der Veröffentlichung: 06. September 2019)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

### **INP Invest GmbH, Hamburg**

#### **I. Unternehmerische Grundlagen**

Die INP Invest GmbH (nachfolgend kurz INP Invest oder KVG) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

Die INP Invest wurde am 7. November 2012 von der Gesellschafterin INP Holding AG, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert alleinige Gesellschafterin ist - in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Die INP Invest hat mit Schreiben vom 3. Mai 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB erhalten. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 wurde die Erlaubnis um die Verwaltung offener inländischer Spezial-AIF im Segment Immobilien erweitert.

Das Berichtsjahr 2018 stellt für die Gesellschaft das dritte abgeschlossene Geschäftsjahr nach der Erlaubniserteilung als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB dar.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der INP Invest bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement. Die Bereiche werden von je einem Geschäftsführer verantwortet und sind somit hierarchisch und funktionell unabhängig.

Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der beteiligten Anleger. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance-Funktion, Revision, Geldwäscheprävention und Finanzen angesiedelt.

Die INP Invest hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges und wirtschaftliches Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen und seit dem Jahr 2018 auch offenen Investmentvermögen in der Assetklasse Sozialimmobilien gelegt.

Die INP Invest bedient mit dem im Berichtsjahr konzipierten und noch im gleichen Jahr am deutschen Kapitalmarkt vollständig platzierten Angebot des Alternativen Investmentfonds (AIF) "25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG" (nachfolgend 25. INP Portfolio) alle gesetzlich definierten Anlegergruppen, also Privatanleger ebenso wie semiprofessionelle und professionelle Anleger.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Jahr 2018 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland wie in den Vorjahren ein sehr gutes Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 %, eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote von 4,9 % per Ultimo 2018 und der Rekordstand an Erwerbspersonen von 45,1 Mio. Beschäftigten (+0,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen robusten und bisher langanhaltenden Wachstumspfad. Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite von 0,25 % per Ende Dezember 2018). Für das Jahr 2019 gehen die Wirtschaftsgutachten von einer Wachstumsquote von 1,6 % bei einer anhaltend steigenden Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Jobs aus. Die zugrundeliegende Wachstumsdynamik bleibt im Wesentlichen erhalten und kann charakterisiert werden als "anhaltende, sich aber nur noch wenig verstärkende Hochkonjunktur".

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 2035 schätzungsweise mehr als 4,0 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland leben. Dies bedeutet einen Anstieg um 32,7 % gegenüber dem Jahr 2015. Der Neubaubedarf wird in diesem Zusammenhang auf ca. 270.000 Plätze bis zum Jahr 2030 geschätzt. Auf der Betreiberseite kommt es weiterhin zu starken Wachstumsbestrebungen u. a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimen oder durch Neubauten, um Kostendegression, Synergieeffekte, eine bessere Kapazitätsauslastung und eine damit einhergehende Wertsteigerung der Betriebe zu erreichen.

### **2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die INP Invest ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt, neben der Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF, auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflegewirtschaft bzw. Kinderbetreuung für die Unternehmensentwicklung bedeutsam sind.

Unsere Erwartungen an das Eigenkapital-Platzierungsergebnis im Bereich der geschlossenen Fonds (25. INP Portfolio) sind erfüllt worden. Die Platzierung der Anteile erfolgte in einem kürzeren Zeithorizont als von der Geschäftsleitung angenommen (März bis August 2018). Für den offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" konnte im Berichtsjahr Eigenkapital in Höhe von 41,25 Mio. EUR eingeworben werden. Der Fonds ist mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt 121,5 Mio. EUR somit vollständig platziert worden.

Die Immobilien der seitens der INP Invest konzipierten und angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen ausschließlich stationäre bzw. ambulant gesteuerte Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Die INP Invest baute ihre Marktstellung weiter aus und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber, Verkäufer und Projektentwickler von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit der INP Invest als Geschäftspartner haben.

Gleichfalls betrachten wir mit Sorge, dass sogenannte alternative Investitionsmodelle für Privatanleger basierend auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Marktsegment stationärer Pflege angeboten und an Privatanleger platziert werden. Vertriebe weisen hier nicht oder nur unzulänglich darauf hin, dass es sich hierbei nicht um den Erwerb von klassischem Wohnungseigentum, sondern von Pflegeapartments innerhalb einer Betreiberimmobilie handelt, deren Erwerb mit besonderen Risiken verbunden ist. Insbesondere Konflikte zwischen dem Betreiber und der Eigentümerversammlung werden unserer Ansicht schwierig oder gar nicht zu lösen sein, wodurch der wirtschaftliche Betrieb der Einrichtung und damit der Erfolg der Investition stark gefährdet sein könnten.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen blieben in Deutschland stabil bei zunehmenden Regulierungen durch den Staat, sowohl z. B. im Bereich der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z. B. Brandschutzanforderungen.

### **3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Zum Bilanzstichtag werden die folgenden geschlossenen Publikums-AIF von der INP Invest verwaltet:

20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Geschlossene Spezial-AIF wurden zum Bilanzstichtag nicht verwaltet.

Das Geschäftsjahr 2018 bei der INP Invest verlief erfolgreicher als geplant. Das Jahr war geprägt von der Konzeption nebst Vertriebsfreigabe und Platzierung des Publikums-AIF "25. INP Portfolio". Das gem. dem Lagebericht per 31. Dezember 2017 geplante Ergebnis (vor Ergebnisabführung) für das Jahr 2018 in Höhe von 400 TEUR wurde von einem tatsächlichen Ergebnis (vor Ergebnisabführung) in Höhe von 1.176 TEUR weit übertroffen. Gründe hierfür waren u. a. die zügige Platzierung des Eigenkapitals des 25. INP Portfolio, schneller durchgeführte als geplante Ankäufe und daraus resultierende Fondsverwaltungs- und Asset-Managementenerträge aus dem offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" sowie geringere als kalkulierte sonstige betriebliche Aufwendungen.

Im Geschäftsjahr wurden die in- und externen Kapazitäten genutzt, um die weitere aufbau- und ablauforganisatorische Ausrichtung an die Regulierungsanforderungen anzupassen sowie die im Erlaubnis Antrag dargestellten Unternehmensstrukturen auszubauen.

Weiterhin wurden die Strukturen für das Risikomanagementsystem inkl. eines internen Meldewesens weiter ausgebaut. Die Meldungen nach § 35 KAGB an die BaFin für die durch die INP Invest verwalteten AIF wurden fristgemäß abgegeben. Somit kommt die INP Invest den seit Einführung der Regulierung eingeführten externen Meldepflichten ordnungs- und fristgemäß nach.

Für das Jahr 2019 ist ein Investitionsvolumen für den neuen geschlossenen Publikums-AIF "26. INP Deutsche Sozialimmobilien" in Höhe von rd. 45 Mio. EUR, für Investitionen in den offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" in Höhe von rd. 85 Mio. EUR sowie in den neuen offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest II" in Höhe von rd. 35 Mio. EUR, insgesamt also in Höhe von rd. 165 Mio. EUR für Sozialimmobilien in Deutschland geplant.

Fünf in 2018 erworbene stationäre Pflegeeinrichtungen bzw. ambulant betreute Pflegewohnanlagen wurden von der INP Invest in dem geschlossenen Publikums-AIF "25. INP Portfolio" angeboten. Nach der erteilten Vertriebsfreigabe durch die BaFin wurde der Publikums-AIF innerhalb von rd. sechs Monaten und damit im Berichtsjahr platziert. Sechs weitere stationäre bzw. ambulant betreute Pflege-, Fachpflege- bzw. Komplexeinrichtungen wurden im Berichtsjahr vom offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" erworben.

Die INP Invest konnte mit den vorhandenen Personalstrukturen die wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Assetmanagement und Konzeption bewältigen. Es wurden keine weiteren Mitarbeiter im Berichtsjahr eingestellt, sodass weiterhin sechs Angestellte und zwei Geschäftsführer tätig sind.

Die vom Aufsichtsrat der INP Invest in Abstimmung mit dem Vorstand der INP Holding AG in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie blieb im Jahr 2018 unverändert. Der Aufsichtsrat hat sich mehrmals im Geschäftsjahr über die Umsetzung und Einhaltung der Vergütungsrichtlinie informieren lassen und die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie, die gegeben ist, überwacht. Alle Zahlungen unter dieser Richtlinie wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe geleistet.

Der nach den Vorgaben des per 31. Dezember 2017 im ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.) aufgegangenen Sachwertverbandes "bsi" erstellte "Performancebericht / Leistungsbilanz 2017" wurde für alle von der INP Gruppe verwalteten Fonds von der INP Invest verantwortlich erstellt. Dieser Performancebericht ist gekennzeichnet insbesondere durch die gegenüber den Verbandsvorgaben umfangreichere Berichterstattung bis auf Detailebene eines jeden einzelnen Fonds.

### **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2018 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) - schließt mit einem Jahresüberschuss von 180,0 TEUR ab, der den anderen Gewinnrücklagen zugeführt wurde.

Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages wurden 996,4 TEUR an die INP Holding AG abgeführt. Dies deckt sich mit der Planung, im Geschäftsjahr mit den platzierten AIF einen positiven Deckungsbeitrag zu erwirtschaften.

Die Provisionserträge betragen im Jahr 2018 3.027,8 TEUR (Vorjahr 2.051,2 TEUR). Dem stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von 1.035,6 TEUR gegenüber.

Die Erlöse ergeben sich im Wesentlichen mit 1.647,9 TEUR aus Transaktions- und Ankaufsgebühren und mit 1.380,0 TEUR aus Fondsverwaltungs- und Asset-Managementenerträgen.

Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Objektverwaltung und Servicevergütungen Treuhand wurden abweichend zum Vorjahr nicht unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen, sondern unter den Provisionsaufwendungen.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 491,7 TEUR sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von 332,8 TEUR zusammen.

Die Ertragslage ist weiterhin als positiv zu beurteilen.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Bei einer Bilanzsumme von 886,0 TEUR (Vorjahr 475,5 TEUR) beträgt das Eigenkapital der INP Invest zum 31. Dezember 2018 430,0 TEUR. Das haftende Eigenkapital wurde durch Einstellung von 180,0 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen auf insgesamt 430,0 TEUR erhöht. Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt 48,5 %. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte.

Den kurzfristigen Forderungen steht langfristig verfügbares Kapital von 430,0 TEUR gegenüber, welches ausschließlich aus Eigenkapital besteht.

Die Höhe des nach § 25 KAGB notwendigen Eigenkapitals wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Zum Bilanzstichtag gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Eigenmittel gemäß § 25 KAGB.

#### **4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die INP Invest einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die daraus resultierenden Ankaufs- bzw. Transaktionsvergütungen und in der Folge nachlaufende Erlöse ebenfalls aus dem Asset- und Objektmanagement.

Der für die Gesellschaft wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagements und der Anlegerverwaltung. Diese spiegelt sich in einer hohen Wiederanlegerquote wider.

#### **5. Gesamtaussage**

Die INP Invest hat in einem aufgrund der Regulierung sich stark verändernden Marktumfeld eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus der Fonds- und Objektverwaltung dienen dabei weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden sowohl durch die erfolgreiche Konzeption neuer geschlossener Investmentvermögen als auch durch Ankäufe des offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" Gewinnbeiträge sowohl aus Einmalerträgen als auch aus dann einsetzenden laufenden Erträgen aus der Verwaltung der neuen Publikums-AIF bzw. dem Assetmanagement des offenen Spezial-AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der INP Invest auch in Zukunft sukzessive stärken.

### **III. Prognosebericht**

Die INP Invest hat am 13. März 2019 den geschlossenen Publikums-AIF "26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG" zur Platzierung am Markt in den Vertrieb gebracht, wobei die Platzierung sehr erfolgreich verläuft.

Neu- bzw. Umbaumaßnahmen an den Standorten Preetz, Waldalgesheim und Lübeck werden in 2019 fertiggestellt und zur AIF-Produktreife geführt.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der Ankaufs- bzw. Transaktionsvergütungen und laufenden Erträge aus dem neuen geschlossenen Publikums-AIF "26. INP Deutsche Sozialimmobilien", für den die BaFin die Vertriebsgestattung am 7. März 2019 erteilt hat, und aufgrund der Ankäufe und laufenden Asset-Managementenerträge aus den beiden offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" und "INP Deutsche Pflege Invest II" das Ergebnis vor Ergebnisabführung in 2019 höher als im Jahr 2018 sein und rd. 1,6 Mio. EUR betragen wird. Die wesentliche Quelle des Ertrages werden die Provisionserträge sein.

Sowohl im Bereich der geschlossenen Publikums-AIF für Privatanleger als auch über die beiden offenen Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger wird die INP-Gruppe auch im Geschäftsjahr 2019 ein umfassendes Platzierungsvolumen zur Verfügung stellen.

## **IV. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht**

### **1. Risikomanagement**

Die INP Invest führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch.

Die Prozesse zur Durchführung des Risikocontrollings sind im Organisationshandbuch dokumentiert, das laufend gepflegt und, sofern erforderlich, überarbeitet wird.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird in die Phasen Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der INP Invest regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und die Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Entsprechend überwachte die INP Invest im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Zudem hat die INP Invest - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf die vier Phasen (Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liquidationsphase wurden im Berichtsjahr sämtliche Lebenszyklen der AIF überwacht. Eine Überwachung der Liquidationsphase erfolgte nicht, da sich während des Berichtsjahres kein AIF in Liquidation befand.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden bei den AIF realistische Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken kontrolliert. Die AIF wurden im Rahmen ihres Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben sowie die Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.

Die INP Invest verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

Daneben hat die INP Invest Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen eingeführt (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis).

Die Interne Revision wurde an die BLS Audit GmbH, die funktional und hierarchisch unabhängig von der INP Invest ist, ausgelagert. Die im Berichtszeitraum vorgenommenen Revisionsprüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Ziel war es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Die INP Invest hat im Berichtsjahr die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Kapitalanforderungen regelmäßig überwacht und verfügte während des gesamten Geschäftsjahres über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

Der Compliance-Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum insbesondere, ob sowohl die internen Richtlinien der INP Invest als auch die Verkaufsunterlagen, die Methoden und die Meldepflichten mit den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Der Geschäftsführer Risikomanagement übernahm im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance-Beauftragten.

Im Berichtszeitraum wurden keine Änderungen in der Organisation der Gesellschaft vorgenommen.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat die INP Invest monatlich die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie die Meldungen per 31. Dezember 2018 für sich und für die von ihr verwalteten AIF fristgerecht abgegeben.

## **2. Risikobericht**

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der INP Invest führen.

Die INP Invest überwacht die Verlautbarungen der Aufsichtsbehörde und verfolgt die Entwicklung des rechtlichen Umfelds. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Die von der INP Invest verwalteten Fonds sowie indirekt die INP Invest selbst unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilien), da die Fonds in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investieren.

Risikomindernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kindergärten weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Pächtern und den AIF zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die INP Invest auf eine diversifizierte Pächterstruktur.

Das Branchenrisiko der INP Invest ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Kindergartenbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege, Betreuung und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein weiteres, besonderes Branchenrisiko der INP Invest sind steigende Zinsen, da diese ihr Geschäftsmodell stark beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr noch verstärkte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Auch für das Jahr 2019 wird von einem Fortbestand der Niedrigzinsphase ausgegangen. Die INP Invest begegnet dem Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung für das Fremdkapital vorsieht (in der Regel  $\geq 10$  Jahre).

Auf der anderen Seite steigen bei sinkenden Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Die INP Invest begegnet potenziellen Marktübertreibungen im Niedrigzinsumfeld durch vordefinierte Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht), die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden dürfen.

Abhängigkeitsrisiken oder Partnerrisiken für die INP Invest können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen.

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die INP Invest gem. § 36 Abs. 4 KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für die INP Invest kommt.

Die INP Invest trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten derzeit mit Ausnahme der Internen Revision auf Unternehmen der INP-Gruppe beschränkt.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Auslagerungsverträgen zur Beschränkung des Risikos einer nicht vertragsgemäßen Durchführung umfängliche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der INP Invest vereinbart worden, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Durch dieses Beschaffungsrisiko kann die Ertragslage der INP Invest beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. betreute Wohnformen weiter analysiert, akquiriert und der kollektiven Vermögensverwaltung der INP Invest zugeführt.

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern bei neuen Transaktionen ist weiterhin im Jahr 2019 und in den Folgejahren vorgesehen, verstärkt Neu- bzw. Erweiterungsbauten als Investitionsobjekte der aufgelegten AIF heranzuziehen.

Zu emittierende AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage der INP Invest.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin

begrenzt die INP Invest das Platzierungsrisiko dadurch, dass die INP Holding AG eine Schließungsgarantie über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem AIF abgibt.

Darüber hinaus bleibt eine gute wirtschaftliche Entwicklung des INP-Fondsportfolios insgesamt ein wesentlicher Faktor für eine hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit für eine erfolgreiche Platzierung. Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF wird von der INP Invest ein Schwerpunkt daraufgelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

Ein grundsätzliches Risiko für die INP Invest ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Hinsichtlich des von der INP Invest im Berichtsjahr emittierten AIF überwachte sie laufend die Gesetzgebung, Verwaltungsvorschriften und Rechtsprechung zu prospekthaftungsrechtlichen Fragestellungen. Darüber hinaus wird vor der Emission von Publikums-AIF ein externes Prospektprüfungsgutachten gem. IDW S4 in Auftrag gegeben, um Haftungsrisiken zu minimieren.

Erträge aus den Bestandsfonds (Verwaltungsentgelte) können geringer ausfallen als geplant und sich somit unmittelbar auf die Ertragslage der INP Invest negativ auswirken. Die Hauptrisiken hierbei sind insbesondere die Pachtausfall- bzw. Pachtminderungsrisiken sowie das Vertragserfüllungsrisiko, die aufgrund der Tatsache, dass eine Immobilie im Regelfall nur von einem einzigen Pächter gepachtet wird ("single tenant"), besondere Relevanz haben.

Um diesen Risiken Rechnung zu tragen, legt die INP Invest im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie Mindestanforderungen fest, die sich unter anderem auf die Bonität des jeweiligen Pächters erstrecken. Entsprechend wird ohne Gewährung von Sicherheiten kein Pachtvertrag mit Pächtern vereinbart, deren Bonität auf Basis externer Firmenauskünfte als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der INP Invest schützen.

Zum anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Pachtverträge zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Die Buchhaltung überwacht laufend die Pachtzahlungen als auch die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich selbst, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein, und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergeben könnte.

Die INP Invest war einem Zinsänderungsrisiko nicht unterlegen, da sie im Berichtsjahr weder Darlehensverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung noch Prolongationen mit neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schuldete.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die INP Invest durch laufende Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristen, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können.

Weitere Risiken, die über das allgemeine wirtschaftliche Risiko einer unternehmerischen Betätigung hinausgehen, waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist kein Risiko zum Berichtszeitpunkt in einem Ausmaß erkennbar, das geeignet wäre, den Fortbestand der INP Invest zu gefährden. Das in der INP Invest

implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu verhindern bzw. bei der Identifizierung zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

### **3. Chancenbericht**

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die INP Invest rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben vorangebracht werden.

### **4. Gesamtaussage**

Mit der Erlaubnis bzgl. geschlossener Publikums- und Spezial-AIF aus 2016, der Erlaubniserweiterung bzgl. offener Spezial-AIF aus 2018, den mittlerweile sieben konzipierten und genehmigten Publikums-AIF, der Auflage des offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest" und der geplanten Auflage des zweiten offenen Spezial-AIF "INP Deutsche Pflege Invest II" ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbst auferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der INP Invest im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich zudem operativ bewährt.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes befinden sich weitere Projekte zur Konzeption von AIF in konkreter Vorbereitung.

Für die Businessplanung der INP Invest geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2019 von einem Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von ca. 1,6 Mio. EUR aus.

### **5. Sonstige Angaben**

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 bei jedem Rechtsgeschäft zwischen dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen und bei allen Rechtsgeschäften mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen nicht vor.

**Hamburg, den 28. März 2019**

***Philipp Herrmann, Geschäftsführer***

***Thomas Rodemeier, Geschäftsführer***