

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

| Investmentanlagevermögen                                   | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>A. Aktiva</b>   | EUR                  | EUR                  |
| <b>1. Beteiligungen</b>                                    | 19.158.542,21        | 17.519.861,42        |
| <b>2. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>               |                      |                      |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                         | 190.703,86           | 101.512,18           |
| <b>3. Forderungen</b>                                      |                      |                      |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften               | 0,00                 | 79.571,70            |
| <b>Summe der Aktiva</b>                                    | <b>19.349.246,07</b> | <b>17.700.945,30</b> |
|  | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
| <b>B. Passiva</b>  | EUR                  | EUR                  |
| <b>1. Rückstellungen</b>                                   | 19.305,00            | 14.790,00            |
| <b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> |                      |                      |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen                  | 4.165,00             | 0,00                 |
| <b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>                       |                      |                      |
| a) gegenüber Gesellschaftern                               | 2.062,44             | 10.665,81            |
| b) Andere  | 9.932,50             | 41.180,09            |
| <b>4. Eigenkapital</b>                                     |                      |                      |
| a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital                | 9.195.245,50         | 9.183.287,93         |
| b) Kapitalrücklage   | 374.360,00           | 374.360,00           |
| c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 9.026.887,21         | 7.388.206,42         |
| d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres               | 717.288,42           | 688.455,05           |
|  | 19.313.781,13        | 17.634.309,40        |
| <b>Summe der Passiva</b>                                   | <b>19.349.246,07</b> | <b>17.700.945,30</b> |

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2022**

|   | 2022<br>EUR  | 2021<br>EUR  |
|---|--------------|--------------|
| <b>1. Erträge</b>   |              |              |
| a) Erträge aus Sachwerten                                       | 918.000,00   | 878.000,00   |
| Summe der Erträge   | 918.000,00   | 878.000,00   |
| <b>2. Aufwendungen</b>  |              |              |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen                                   | 896,38       | 0,00         |
| b) Verwaltungsvergütung   | 141.861,00   | 141.861,00   |
| c) Verwahrstellenvergütung                                      | 21.104,08    | 20.066,26    |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                        | 17.647,70    | 13.090,00    |
| Summe der Aufwendungen  | 181.509,16   | 175.017,26   |
| <b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>                              | 736.490,84   | 702.982,74   |
| <b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>                                 |              |              |
| a) Realisierte Gewinne  | 0,00         | 0,00         |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften                             | 0,00         | 0,00         |
| <b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>             | 736.490,84   | 702.982,74   |
| <b>6. Zeitwertänderung</b>                                      |              |              |
| a) Erträge aus der Neubewertung                                 | 1.638.680,79 | 1.227.957,41 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses<br>des Geschäftsjahres | 1.638.680,79 | 1.227.957,41 |
| <b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                          | 2.375.171,63 | 1.930.940,15 |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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

---

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 117159 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2022 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Die Bilanz ist nach vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

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. Hierin enthalten sind auch die Bewertungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Komplementärin, deren Ansatz mit dem Eigenkapital zum Bilanzstichtag erfolgt

Die Differenz zwischen dem Verkehrswert der Beteiligungen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 wird gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisiertes Ergebnis im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog der 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 berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Die Veränderung des Unterschiedsbetrages zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt und fließt in das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ein.

Die ausstehenden und nicht eingeforderten Kommanditeinlagen in Höhe von 2.100 EUR (Vorjahr: 2.100 EUR) wurden auf der Passivseite saldiert dargestellt.

### Angaben zur Bilanz

Die **Beteiligungen** in Höhe von 19.159 TEUR (Vorjahr: 17.520 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

| Gesellschaft                        | Sitz    | Anteil<br>% | Wertansatz<br>31.12.2022<br>EUR | Wertansatz<br>31.12.2021<br>EUR |
|-------------------------------------|---------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| INP Bad Salzuffen GmbH & Co. KG     | Hamburg | 94,90%      | 6.934.128,74                    | 6.162.695,24                    |
| INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG        | Hamburg | 94,90%      | 6.708.832,37                    | 6.072.800,78                    |
| INP Grevenbroich GmbH & Co. KG      | Hamburg | 94,90%      | 5.490.147,80                    | 5.258.946,64                    |
| INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH | Hamburg | 100,00%     | 25.433,30                       | 25.418,76                       |
| <b>Summe</b>                        |         |             | <b>19.158.542,21</b>            | <b>17.519.861,42</b>            |

Weiterhin sind nach § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV folgende Angaben zu machen:

| Gesellschaft   | INP Bad Salzuffen  | INP Groß-Gerau  | INP Grevenbroich  |
|--|--|---|---|
| a) Grundstücksgröße  | 6.604  | 3.457   | 3.034   |
| b) Art und Lage  | Altenpflegeheim<br>Hoffmannstraße 7a,<br>32105 Bad Salzuffen | Altenpflegeheim<br>Am Kastell 15,<br>64521 Groß-Gerau | Altenpflegeheim<br>Matthias-Esser-Straße<br>21 41515<br>Grevenbroich, |
| c) Baujahr   | 2008   | 2009  | 2013  |
| Erwerbsjahr (der Objektgesellschaft)                             | 2014   | 2014  | 2014  |
| d) Gebäudenutzfläche   | 4.426  | 4.201   | 3.550   |
| e) Leerstandsquote   | 0%   | 0%  | 0%  |
| f) Nutzungsentgeltausfallquote                                   | 0%   | 0%  | 0%  |
| g) Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den aktuellen Gebäudewert | 31%  | 41%   | 33%   |
| h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (Jahre)                   | 12   | 13  | 12  |
| i) Verkehrswert  | € 10.380.000,00  | € 11.470.000,00                                       | € 8.500.000,00  |
| j) Anschaffungsnebenkosten                                       | € 449.709,95   | € 133.012,83  | Nicht ermittelbar   |
| k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens                     | keine  | keine   | keine   |
| l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen             | keine  | keine   | keine   |

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

| Verwendungsrechnung                          | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 717.288,42 | 688.455,05 |
| 2. Gutschrift auf Kapitalkonten              | 717.288,42 | 688.455,05 |
| 3. Bilanzgewinn                              | 0,00       | 0,00       |

| <b>Entwicklungsrechnung</b>                                    | 2022                 | 2021                 |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b> | <b>17.634.309,40</b> | <b>16.394.394,42</b> |
| 1. (Zwischen-) Entnahmen                                       | -676.497,48          | -676.497,48          |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                   | 717.288,42           | 688.455,05           |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres             | 1.638.680,79         | 1.227.957,41         |
| <b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>  | <b>19.313.781,13</b> | <b>17.634.309,40</b> |
| <br>   |                      |                      |
| <b>Kapitalanteile der Kommanditisten</b>                       | 2022                 | 2021                 |
| Kommanditkapital   | 12.300.000,00        | 12.300.000,00        |
| Auszahlung   | -5.367.976,39        | -4.691.478,91        |
| Ergebnisanteil   | 11.290.109,10        | 8.962.973,26         |
| Kapitalrücklage  | 374.360,00           | 374.360,00           |
| Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                      | 717.288,42           | 688.455,05           |
| <b>Summe</b>   | <b>19.313.781,13</b> | <b>17.634.309,40</b> |

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Die ausstehenden und nicht eingeforderten Kommanditeinlagen in Höhe von 2.100 EUR (Vorjahr: 2.100 EUR) wurden auf der Passivseite saldiert dargestellt.

| <b>Angaben zum Nettoinventarwert</b> |            | 2022     | 2021     | 2020     |
|--------------------------------------|------------|----------|----------|----------|
| Wert des Gesellschaftsvermögens      | in<br>TEUR | 19.313,8 | 17.634,3 | 16.394,4 |
| Wert eines Anteils                   | in EUR     | 1.570,23 | 1.433,68 | 1.332,88 |

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (12.300 Stück) der ausgegebenen und eingezahlten Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Die Gesamtkostenquote 2022 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,08%.

### Angaben zu Erträgen

Bei den ausgewiesenen Erträgen aus Sachwerten handelt es sich um die Auszahlungen aus den Objektgesellschaften.

### Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft entfallen auf die Verwaltungsvergütung (142 TEUR), die Verwahrstellenvergütung (21 TEUR) sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresberichts (18 TEUR).

Für die laufende Vergütung kann die KVG bis zu 2,50 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal 100% des von den Anlegern eingezahlten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft, abrechnen. Im Berichtsjahr wurde nicht die maximal mögliche Vergütung geltend gemacht, sondern die ursprünglich prospektierte Vergütung abgerechnet. Die KVG kann für die Verwaltung des AIF eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 0,1 % übersteigt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode.

### **Rückvergütungen**

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

### **Leverage**

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF ohne Berücksichtigung des zuvor genannten Bezuges der Objektgesellschaften gemäß Brutto-Methode einen Wert von 99,4 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,4 %.

Die Fremdkapitalbelastung zum Bilanzstichtag beläuft sich unter anteiliger Berücksichtigung des Fremdkapitals der Objektgesellschaften auf 38,42 %.

### **Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft firmiert unter 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, hat ihren Sitz in Hamburg und ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRA 117159 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25 TEUR.

Die Gesellschaft wurde vertreten durch die beiden einzelvertretungsberechtigten und vom § 181 BGB befreiten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und Herrn Philipp Herrmann, Buchholz in der Nordheide, sowie durch die geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und durch Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz in der Nordheide.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht eingetreten.

### **Angaben gemäß Art. 7 EU Taxonomie-Verordnung**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

### **Angabe zu Vergütungen**

Die INP Invest GmbH hat gemäß den Vorgaben aus § 37 Abs. 2 KAGB i. V. m. dem Anhang II Nr. 1 a) und b) der Richtlinie 2011/61/EU eine Vergütungsrichtlinie verfasst, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass die Vergütungsrichtlinie mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und die KVG dadurch nicht ermutigt wird, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Zudem stellt die INP Invest GmbH auf dieser Grundlage sicher, dass die Vergütungsrichtlinie mit den eigenen Geschäftsstrategien, Zielen, Werten und Interessen und der von ihr verwalteten AIF oder der Anleger solcher AIF vereinbar ist. Die Angemessenheit der Vergütung ergibt sich aus dem Verantwortungsbereich. Sofern Nachhaltigkeitsaspekte relevant sind, werden diese in den Aufgabenbereich integriert.

Mit der Vergütungspolitik berücksichtigt die INP Invest GmbH, dass keine finanziellen Anreize gesetzt werden, besondere Risiken (inkl. Nachhaltigkeitsrisiken) im Rahmen von Investitionsentscheidungen einzugehen bzw. die Existenz von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen zu vernachlässigen. Ziel der INP Invest GmbH ist es, im bestmöglichen Interesse des jeweiligen Investmentvermögens zu handeln.

Zu unterscheiden sind bei der KVG zwei Mitarbeitergruppen: Zum einen Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und zum anderen Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil.

Die KVG hat für die Verwaltung von 26 geschlossenen und zwei offenen Fonds mit einer Gesamtimmobilienzahl von über 100 bei einem verwalteten Gesamt-Volumen von über EUR 1 Milliarde im Geschäftsjahr 2022 ausschließlich feste Vergütungen in Höhe von TEUR 862 TEUR an zehn Begünstigte gezahlt. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2022 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 543 TEUR gezahlt.

### **Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB**

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

#### Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Der Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen beträgt 0,00 %.

#### Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagementsystem der KVG erfasst die Liquiditätsrisiken des Investmentvermögens, überwacht sie und gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

#### Risikomanagement

Als externe KVG ist die INP Invest GmbH entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des Fonds für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des Fonds.

Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten, die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten sowie die laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Anlagegrenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse.

Hamburg, den 31. Januar 2023

gez. Philipp Herrmann

Geschäftsführer der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Thomas Rodemeier

21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022****1. Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Fonds****1.1 Struktur des Investmentvermögens**

Der geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) in Form einer Investmentkommanditgesellschaft, im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ oder „Fonds“ genannt, ist als Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, die Herren Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und dem geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz i. d. Nordheide.

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft hat keine Mitarbeiter, und es erfolgten somit keinerlei Vergütungs- oder Bonizahlungen.

Der Fonds verfolgt als finanzielles Anlageziel die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden indirekt gehaltenen Fondsimmobilien. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen zusammensetzt. Das Anlageziel soll konkret erreicht werden über den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung der in den drei Objektgesellschaften enthaltenen stationären Pflegeeinrichtungen („Seniorenresidenz Hoffmannspark“ in Bad Salzuflen, „Seniorenzentrum Bernardus“ in Grevenbroich und „Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell“ in Groß-Gerau). Gemäß den externen Bewertungsgutachten wurde bei den in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien eine Wertsteigerung von insgesamt 1.250 TEUR im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen erzielt.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 12.300 TEUR, das von 410 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 2 TEUR beteiligt, das jedoch nicht eingezahlt wurde. Im Weiteren ist die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage beteiligt.

Das Beteiligungsangebot ist von der INP Invest GmbH, einem in Hamburg ansässigen Anbieter alternativer Investments und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien, initiiert worden. Die INP Invest GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der INP Holding AG, Hamburg, die im Jahr 2005 gegründet wurde. Die INP Management GmbH, die INP Finanzconsult GmbH, die INP Control GmbH und die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, alle mit Sitz in Hamburg, sind weitere Tochtergesellschaften der INP Holding AG. Der Vorstand der INP Holding AG besteht aus den Herren Matthias Bruns, Philipp Herrmann und Nils Harde. Die INP Holding AG ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt.

Als Verwahrstelle des Fonds wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch eingesetzt.

## **1.2 Tätigkeitsbericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG): INP Invest GmbH, Hamburg**

Die INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend auch „KVG“ genannt) wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 1. Januar 2017 ein Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der INP Invest GmbH abgeschlossen.

Als externe KVG ist die INP Invest GmbH entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des Fonds für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des Fonds. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten, die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten sowie die laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Anlagegrenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttungen, Meldewesen sowie ggf. weitere sonstige Dienstleistungen.

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

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden konkret wie folgt vergütet: Für die Tätigkeiten

- a) Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse
- b) Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) und von Vertriebsmaterialien
- c) Beschaffung / Vermittlung einer Eigenkapital-Platzierungsgarantie für die Fondsgesellschaft

hat die KVG bereits im Geschäftsjahr 2015 eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von rund 3,22% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des Nettokaufpreises aller Fondsimmobilien erhalten.

Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, kaufmännische und technische Objektverwaltung, sämtliche administrative Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% p.a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer

des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft. Im Berichtsjahr wurde nicht die maximal mögliche Vergütung geltend gemacht, sondern die ursprünglich prospektierte Vergütung abgerechnet.

Die KVG hat sich gem. dem Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, den Verkauf der Fondsimmoblie mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen) zu koordinieren und zu begleiten (objektbegleitende Verkaufsmaßnahmen). Für die Erfüllung dieser Tätigkeiten erhält die KVG von der Fondsgesellschaft eine abschließende Vergütung in Höhe von 1,1 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des realisierten Nettoverkaufserlöses.

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 0,1 % übersteigt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode.

Der Vertrag läuft bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft und kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Grundsätzlich kann die Leistungserbringung auch auf Dritte übertragen werden.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen mit Bezug zum Fonds:

| <b>Auslagerungsunternehmen</b>   | <b>Gegenstand</b>  |
|----------------------------------|--|
| CURATIS Treuhandgesellschaft mbH | Übernahme von laufenden Registerangelegenheiten, Pflege der Daten der Anleger, Steuerung des Zahlungsverkehrs, Organisation von Gesellschafterversammlungen, Anlegerbetreuung /Kundenservice |
| INP Control GmbH                 | Objektauswahl, Objektvorprüfung, Due Diligence, Standortanalyse (Investitionsphase), laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung  |
| VIVACIS Consulting GmbH          | Revisions- und Prüfungstätigkeiten über die Einhaltung der wesentlichen gesetzlich vorgeschriebenen Verhaltens- und Organisationspflichten der KVG   |
| BLS Audit GmbH                   | Interne Revision; im Berichtszeitraum beendet.   |

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Allgemeine wirtschaftliche Lage**

Im Jahr 2022 wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch vertragswidrigen Bruch der wesentlichen Gasliefervereinbarungen behindert, die zu anhaltend hohen Energiepreisen führten.<sup>1</sup> Im Winterhalbjahr 2022 / 2023 wird das BIP wahrscheinlich schrumpfen<sup>2</sup>, so dass

<sup>1</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2022/20221014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2022.html>

<sup>2</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2022-12-14/ifo-konjunkturprognose-winter-2022-inflation-und-rezession>

für das Gesamtjahr 2022 mit einem Wachstum von 1,4 % gerechnet wird.<sup>3</sup> Andererseits verunsichert der andauernde Ukraine-Krieg.

Für das Jahr 2023 rechnet das Ifo Institut mit einem negativen Wachstum von -0,1 %, wobei im zweiten Halbjahr für sich alleine mit einem positiven Wachstum gerechnet wird (u. a. wenn die Einkommen wieder stärker als die Preise steigen). Für 2024 wird mit einem Wachstum des BIP von 1,7 % gerechnet.<sup>4</sup>

Der wichtigste Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank ist von 0,0 % per Jahresultimo 2021 auf 2,5 % p. a. seit dem 15. Dezember 2022 gestiegen. Gleichzeitig stiegen die Zinsen über das gesamte Laufzeitband, u. a. die zehnjährige Rendite der Bundesanleihe von -0,24 %<sup>5</sup> per Ultimo 2021 auf 2,55 % per Ultimo 2022, was zu einem deutlichen Anstieg der Kreditzinsen über das gesamte Laufzeitband am Markt führte. So ist aktuell eine Finanzierung unter 4 % p. a. für Immobilien nur noch in Ausnahmefällen zu erhalten, die vormals zwischen 1 % bis 2 % betrug.

Für das Jahr 2022 betrug die vorläufige Inflationsrate 7,9 %<sup>6</sup>. Daneben sind die Verbraucherpreise für Energie um 38,7 % und die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel um 21,1 % gestiegen<sup>7</sup>. Dies ist ein für Lohnverhandlungen wie für indexbasierte Mieten nicht unerheblicher Faktor.

## 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Ausgehend von rund 2 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Beginn der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2021 bereits ca. 5,0 Mio. Menschen<sup>8</sup> in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder der privaten Pflegeversicherung. Dies entspricht einer Steigerung von 20 % gegenüber 2019. Insgesamt 793.000 Pflegebedürftige wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut. Nach Prognosen des Bundesgesundheitsministeriums wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein in der sozialen Pflegeversicherung in Deutschland unter Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2055 auf 6,8 Mio. Menschen steigen<sup>9</sup>. Auf der Betreiberseite kommt es unverändert zu starken Wachstumsbestrebungen und Konsolidierungen, u. a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimbetrieben oder durch Neubauten, um Kostendegression und eine bessere Kapazitätsauslastung erreichen.

Weiterhin wurde ein Pflegemindestlohn durch die Bundesregierung beschlossen<sup>10</sup>. Dieser beträgt für Pflegehilfskräfte seit dem 1. April 2022 12,55 EUR je Stunde. Daneben hat die Pflegekommission zusätzlich eine (nicht verpflichtende) Anhebung des Pflegemindestlohns

3 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2022/20221014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2022.html>

4 <https://www.ifo.de/fakten/2022-12-14/ifo-konjunkturprognose-winter-2022-inflation-und-rezession>

5 <https://www.bundesbank.de/resource/blob/650724/1e325e0446de299d22878d4ec5b0be2a/mL/zsbwp-data.pdf>

6 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_003\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_003_611.html)

7 [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html)

8 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html>

9 «

[https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3\\_Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/Zahlen\\_und\\_Fakten/Zahlen\\_und\\_Fakten\\_Stand\\_April\\_2022\\_bf.pdf](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/Zahlen_und_Fakten/Zahlen_und_Fakten_Stand_April_2022_bf.pdf), Seite 20

10 <https://oeffentlicher-dienst-news.de/pflegemindestlohn-altenpflege-pflegehilfskraefte-ungelernte-pflegekraefte/>

empfohlen. Die Empfehlung sieht z. B. einen Stunden-Mindestlohn für Pflegefachkräfte von 17,10 EUR per 1. September 2022 sowie weitere Steigerungen per 1. Mai 2023 auf 17,65 EUR pro Stunde und per 1. Dezember 2023 auf 18,25 EUR pro Stunde vor. Personalkosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor für die Betreiber der Pflegeheime und damit für die Pächter der Immobilien.

Im Zuge der Risikoanalyse werden aktuell die Eingänge der Mieten zeitnah überwacht. Außerdem erfolgt die tagesaktuelle Überwachung der Bonität des Mieters, und gleichzeitig wird vierteljährlich eine Liquiditätsprognose sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden diesbezüglich keine risikoe erhöhenden Tendenzen entdeckt.

### 2.3 Ertragslage

|   | 2022                       | 2021                       |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | EUR                        | EUR                        |
| Erträge                                   | 918.000,00                 | 878.000,00                 |
| Aufwendungen                              | -200.711,58                | -189.544,95                |
| Ordentlicher Nettoertrag                  | <u>717.288,42</u>          | <u>688.455,05</u>          |
| realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 717.288,42                 | 688.455,05                 |
| Zeitwertänderungen                        | 1.638.680,79               | 1.227.957,41               |
| Ergebnis des Geschäftsjahres              | <u><u>2.355.969,21</u></u> | <u><u>1.916.412,46</u></u> |

Die Erträge resultieren aus den Auszahlungen der Objektgesellschaften in Höhe von 918 TEUR.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Verwaltungsvergütung (142 TEUR), die Kosten der Verwahrstelle (21 TEUR) und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (18 TEUR).

Die Gesamtkostenquote 2022 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,08%.

## 2.4 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 19.314 TEUR gekennzeichnet. Das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 12.300 TEUR wurde in den Jahren 2014 und 2015 vollständig eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich im Geschäftsjahr 2022 die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 677 TEUR (im Vorjahr 677 TEUR) und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 717 TEUR (im Vorjahr 688 TEUR) ausgewirkt. Außerdem stehen zusätzlich nicht realisierte Ergebnisse aus der Zeitwertveränderung in Höhe von 1.639 TEUR (im Vorjahr 1.228 TEUR) zur Verfügung.

## 2.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt:

| <b>Aktiva</b>                      | 2022<br>EUR          | 2021<br>EUR          |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sachanlagen                        | 0,00                 | 0,00                 |
| Anschaffungsnebenkosten            | 0,00                 | 0,00                 |
| Beteiligungen                      | 19.158.542,21        | 17.519.861,42        |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | 190.703,86           | 101.512,18           |
| sonstige Aktiva                    | 0,00                 | 79.571,70            |
|                                    | <u>19.349.246,07</u> | <u>17.700.945,30</u> |
| <b>Passiva</b>                     |                      |                      |
| Rückstellungen                     | 19.305,00            | 14.790,00            |
| Kredite                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten         | 16.159,94            | 51.845,90            |
| Eigenkapital                       | <u>19.313.781,13</u> | <u>17.634.309,40</u> |
|                                    | <u>19.349.246,07</u> | <u>17.700.945,30</u> |

Das Fondsvermögen betrug am Ende des Berichtszeitraums 19.314 TEUR (Vorjahr: 17.634 TEUR). Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG als Besitzer des Pflegeheims in Bad Salzuflen
- INP Grevenbroich GmbH & Co. KG als Besitzer des Pflegeheims in Grevenbroich
- INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG als Besitzer des Pflegeheims in Groß-Gerau

## 2.6 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

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

| Gutachten aus | Bad Salzuflen<br>TEUR | Grevenbroich<br>TEUR | Groß-Gerau<br>TEUR | Summe<br>TEUR |
|---------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| 2014          | 7.400                 | 6.200                | 9.400              | 23.000        |
| 2015          | 7.450                 | 6.240                | 9.410              | 23.100        |
| 2016          | 7.860                 | 6.600                | 9.380              | 23.840        |
| 2017          | 8.130                 | 6.670                | 9.370              | 24.170        |
| 2018          | 9.200                 | 7.170                | 9.850              | 26.220        |
| 2019          | 9.340                 | 7.470                | 10.240             | 27.050        |
| 2020          | 9.550                 | 8.190                | 10.480             | 28.220        |
| 2021          | 9.700                 | 8.390                | 11.010             | 29.100        |
| 2022          | 10.380                | 8.500                | 11.470             | 30.350        |

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften betrug im Jahresdurchschnitt 2022 rd. 94,8 % in Bad Salzuflen, rd. 95,7 % in Groß-Gerau und 92,5 % in Grevenbroich.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 19.314 TEUR (Vorjahr: 17.634 TEUR) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres abzüglich erfolgter Entnahmen zurückzuführen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2022 befanden sich 12.300 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.570,23 EUR (Vorjahr: 1.433,68 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### 3. Risikobericht

#### 3.1. Risikomanagementsystem

Dieses ist im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen installiert und ist im Abschnitt Tätigkeitsbericht näher dargestellt.

#### 3.2. Wesentliche Risiken und Chancen

Die aktuellen wesentlichen Risiken betreffen insbesondere die nicht auszuschließende Möglichkeit eines kurz- bzw. längerfristigen Mietausfalls (u. a. bedingt durch Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie, die stark gestiegenen Energiekosten, Lohn- und Gehaltssteigerungen, Mitarbeitermangel etc.), die Möglichkeit gesetzlicher Änderungen im Bereich der rechtlichen / baulichen Anforderungen an Sozialimmobilien (Einzelzimmerquote, Zimmergrößen sowie verstärkt der gesamte Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ / **E**(nvironmental) **S**(ocial) **G**(overnance). Chancen bestehen dagegen in einer Anhebung der Pacht/Miete aufgrund der Indexierung des zugrunde liegenden Vertrages, soweit sich dies beim Betreiber wirtschaftlich durchsetzen lässt. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Risiken realisiert. Grundsätzlich werden folgenden Risiken im Risikomanagementsystem beobachtet:

##### 3.2.1 Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalver-

waltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Die relevanten Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

### **3.2.2 Fremdfinanzierung**

Die Fondsgesellschaft und/oder (ggf. vorgeschaltete) Objektgesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Immobilie bzw. der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital des entsprechenden Zielfonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich bei durchgreifender Betrachtung Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die jeweilige Objektgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins- und Tilgungszahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende Anlageobjekt betrieben wird.

### **3.2.3 Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung**

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **3.2.4 Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken**

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und/oder personellen Verflechtungen der INP Invest GmbH und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die INP Invest GmbH und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf.

auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) und/der Kapitalrückzahlungen aus dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem alleine zu tragen.

### **3.2.5 Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit**

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die INP Invest GmbH ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar, und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der geschäftsführenden INP Management GmbH zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

### **3.2.6 Geschäftsführung**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. die Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

### **3.2.7 Marktentwicklung / Marktpreisrisiken**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen des wirtschaftlichen Umfeldes bzw. der Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren

Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere dann nicht, sofern sich der Immobilienmarkt in einer Hochphase des Zyklus bzw. dessen Ende befindet. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen höherwertige oder wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

### **3.2.8 Vertragspartner / Bonität der Vertragspartner / Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko)**

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften, in die investiert worden ist, haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

Die 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den beschriebenen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine ausführliche Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

Hamburg, den 31. Januar 2023

gez. Philipp Herrmann  
Geschäftsführer der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Thomas Rodemeier

## A. WIEDERGABE DES VERMERKS

Den uneingeschränkten Vermerk haben wir wie folgt erteilt:

### **„VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB und i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür

verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorschriften entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständig-

keiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.“

Hamburg, 19. Juni 2023

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp  
Wirtschaftsprüferin

Erklärung des gesetzlichen Vertreters

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

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 15. Februar 2023

Philipp Herrmann  
Geschäftsführung

Thomas Rodemeier  
Geschäftsführung