

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

Hamburg

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

#### BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

##### A. Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	0,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Beteiligungen	19.146.962,37	17.105.132,51
4. Wertpapiere	0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	48.660,08	90.351,23
b) Kurzfristige liquide Anlagen	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
6. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0,00	0,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	20.000,00
c) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	0,00
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
e) Andere Forderungen	0,00	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
	19.195.622,45	17.215.483,74
1. Rückstellungen	13.700,00	13.500,00



2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	0,00
b) von Gesellschaftern	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	12.500,00	12.500,00
b) aus Wertpapierleihegeschäften	0,00	0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00	0,00
d) Andere	4.165,00	6.247,50
5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile beziehungsweise gezeichnetes Kapital	14.652.622,25	14.818.418,53
davon ausstehende Einlagen EUR 2.100,00 (Vorjahr: EUR 2.100,00)		
b) Kapitalrücklage	572.075,00	572.075,00
c) Gewinnrücklage	0,00	0,00
ca) Gesetzliche Rücklage		
cb) Rücklage für eigene Anteile		
cc) Satzungsmäßige Rücklagen		
cd) Andere Gewinnrücklagen		
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.023.862,37	982.032,51
e) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	916.697,83	810.710,20
	19.195.622,45	17.215.483,74

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019	2018
Investmenttätigkeit	EUR	EUR



	2019	2018
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.127.499,92	1.038.269,07
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	7.314,81	0,00
Summe der Erträge	1.134.814,73	1.038.269,07
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-175.343,00	-175.343,00
d) Verwahrstellenvergütung	-16.660,00	-24.990,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.590,00	-13.613,80
f) Sonstige Aufwendungen	-13.523,90	-13.612,07
Summe der Aufwendungen	-218.116,90	-227.558,87
3. Ordentlicher Nettoertrag	916.697,83	810.710,20
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	916.697,83	810.710,20
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.041.829,86	854.290,54
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.041.829,86	854.290,54
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.958.527,69	1.665.000,74

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

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

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 118826 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2019 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.

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

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog der im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fondsgesellschaft. Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Die ausstehenden und nicht eingeforderten Kommanditeinlagen wurden auf der Passivseite saldiert dargestellt.

#### Angaben zur Bilanz

Die Beteiligungen in Höhe von 19.147 (Vorjahr: 17.105 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2019 EUR	Wertansatz 31.12.2018 EUR
INP Radevormwald GmbH & Co. KG	Hamburg	94,89%	6.093.411,74	5.540.036,12
INP Rodalben GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	4.350.364,74	4.018.387,27
INP Leipzig BCB GmbH & Co. KG	Hamburg	94,87%	8.691.479,93	7.535.291,18
INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	11.705,96	11.417,94
Summe			19.146.962,37	17.105.132,51

#### Finanzanlagevermögen

Die Investition erfolgte 2016 in Kommanditgesellschaften, welche Immobilien halten. Angaben zum Bestand, der zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen:

	„Seniorenwohncentrum Radevormwald“ in Radevormwald	Vitalis Seniorenpflege „Haus Martin“ in Rodalben	CASA REHA Seniorenpflegeheim „Hedwighof“ in Leipzig
Grundstücksgröße	8.774 m <sup>2</sup>	3.738 m <sup>2</sup>	3.753 m <sup>2</sup>



	„Seniorenwohncentrum Radevormwald“ in Radevormwald	Vitalis Seniorenpflege „Haus Martin“ in Rodalben	CASA REHA Seniorenpflegeheim „Hedwighof“ in Leipzig
Art und Lage	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Uelfestraße 24, 42477 Radevormwald	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Hauptstraße 113, 66976 Rodalben	Stationäre Pflegeeinrichtung in: Hedwig-Burgheim-Straße 1, 04517 Leipzig
Baujahr/ Erwerbsjahr	1991 / 2016	2009 / 2016	2016/2016
Gebäudenutzfläche	7.025 m <sup>2</sup>	4.168 m <sup>2</sup>	6.632 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %
Nutzungsentgeltsausfallquote	0 %	0 %	0 %
Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	< 60%	< 60%	< 60%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (31.12.19)	21,25 Jahre	9,7 Jahre	16,3 Jahre
Der Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	11.850.000 EUR	8.640.000 EUR	15.510.000 EUR
Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine

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

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Abschlussprüfung (13 TEUR).

<b>Verwendungsrechnung</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		916.697,83	810.710,20		
2. Gutschrift auf Kapitalkonten		916.697,83	810.710,20		
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00		
<b>Entwicklungsrechnung</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		17.183.236,24	16.494.741,98		
1. Entnahmen		-976.506,48	-976.506,48		
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		916.697,83	810.710,20		
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.041.829,86	854.290,54		
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		19.165.257,45	17.183.236,24		
<b>Kapitalkontenentwicklung</b>	<b>Anfangsbestand</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Zuweisung Ergebnis</b>	<b>Endbestand</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
A. Komplementär					
Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Einlagenkonto	18.600.000,00	0,00	0,00	0,00	18.600.000,00
Rücklagenkonto	572.075,00	0,00	0,00	0,00	572.075,00
Gewinn- und Verlustkonto	239.039,17	0,00	0,00	2.958.527,69	3.197.566,86

Kapitalkontenentwicklung	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Ergebnis EUR	Endbestand EUR
Entnahmekonto	-2.227.877,93	0,00	-976.506,48	0,00	-3.204.384,41
Summe	17.183.236,24	0,00	-976.506,48	2.958.527,69	19.165.257,45
<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>			<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens			19.165,3 TEUR	17.183,2 TEUR	16.494,7 TEUR
Wert eines Anteils			1.030,39 EUR	923,83 EUR	886,81 TEUR

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (18.600 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil.

Die Gesamtkostenquote 2019 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 1,2 Prozent.

#### Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die KVG erhält eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 175,3 TEUR. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 16,7 TEUR. Für Wertgutachten wurden 5,4 TEUR aufgewendet.

Die KVG hat Anspruch auf eine einmalige erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft, sofern die Anleger neben ihrer geleisteten Einlage Auszahlungen in Höhe von durchschnittlich 5,25 % p. a. bezogen auf ihre geleisteten Einlagen ab der Auflage des Fonds bis zur Liquidation des Fonds erhalten haben.

#### Rückvergütungen

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

#### Leverage

Das Verhältnis von Fremdkapital zum für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapital zum Bilanzstichtag beläuft sich unter anteiliger Berücksichtigung des Fremdkapitals der Objektgesellschaften auf 121,81 %.

#### Angaben zu den Krediten auf Ebene der Objektgesellschaften:

Objektgesellschaft	INP Radevormwald GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Rodalben GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Leipzig BCB GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	DKB Deutsche Kreditbank AG	Bank für Sozialwirtschaft AG	Sparkasse Pforzheim-Calw
ursprünglicher Kredit	6.660 TEUR	5.000 TEUR	8.598 TEUR
Zinssatz	2,17 %	2,35 %	2,55 %
Zinsfestschreibung	30.03.2029	31.03.2028	28.02.2029

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

#### Beteiligungen

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt.

#### Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg.

Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25,0 TEUR. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.200 EUR erhalten.



Die Gesellschaft wurde vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und vom § 181 BGB befreiten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie durch die geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und durch Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz i. d. Nordheide.

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

Hamburg, den 16. April 2020

## **Geschäftsführer der INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Philipp Herrmann*

*gez. Thomas Rodemeier*

**Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## **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 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Philipp Herrmann, Buchholz i. d. Nordheide, und Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin INP Management GmbH, Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier, Walsrode, und den geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps, Buchholz i. d. Nordheide.

Die Fondsgesellschaft 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 „Hedwighof“ in Leipzig, „Seniorenhaus Radevormwald“ in Radevormwald und „Senioren-Zentrum Rodalben“ in Rodalben. Gemäß den externen Bewertungsgutachten wurde bei den in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien eine Wertsteigerung von insgesamt 1.690 TEUR im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen erzielt.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf 18.600 TEUR, das von 552 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 2 TEUR, das jedoch nicht eingezahlt wurde, beteiligt. Im Weiteren ist die persönlich haftende Gesellschafterin, die INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, 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 19. Mai 2016 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 2016 eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 1,7 % 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.

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

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird und die Anleger darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5,25 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. 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:

Auslagerungsunternehmen	Gegenstand
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
BLS Audit GmbH	Revisions- und Prüfungstätigkeiten über die Einhaltung der wesentlichen gesetzlich vorgeschriebenen Verhaltens- und Organisationspflichten der KVG

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2019 war gesamtwirtschaftlich für die Bundesrepublik Deutschland wie in den Vorjahren ein moderates Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 %, eine niedrige Arbeitslosenquote von 4,9 % per Ultimo 2019 und der Rekordstand an Erwerbspersonen von 45,3 Mio. Beschäftigten (+0,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt) sind eindeutige Zeichen für einen langanhaltenden Wachstumspfad. Unterstützt wird das Wachstum weiterhin durch die sehr niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite von -0,19 % per Ende Dezember 2019).

Die ursprüngliche Aussage von Beginn des Jahres 2020, dass „für das Jahr 2020 die Wirtschaftsgutachten von einer Wachstumsquote von 1,0 % ausgehen“, muss aufgrund der massiven Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und ihrer Bekämpfung revidiert werden. Per Mitte März 2020 geht z. B. das Kieler Weltwirtschaftsinstitut davon aus, dass das „BIP 2020 schrumpfen“ dürfte (um ca. 9 % bis 45 %). Die momentane Einschätzung ist: „Die Entwicklung in diesem Jahr stellt eine krasse Ausnahmesituation dar. Die Produktionseinbußen sind der Reflex auf einen massiven exogenen Schock, für den es in der jüngeren Wirtschaftsgeschichte keine Vergleichsmuster gibt.“ Aber für 2021 gibt es positive Erwartungen, dass „auch die Chancen gut [sind], rascher wieder aus dem Produktionstal herauszukommen.“

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemografischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Ausgehend von rund 2,0 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Beginn der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2018 bereits mehr als 3,9 Mio. Menschen in Deutschland im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes pflegebedürftig. Basierend auf Daten des Statistischen Bundesamtes und Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung wird ein weiterer Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen auf mehr als 4,1 Mio. bis zum Jahr 2030 und mehr als 5,3 Mio. bis zum Jahr 2050 prognostiziert. Auf der Betreiberseite kommt es weiterhin zu starken Wachstumsbestrebungen und Konsolidierungen, u. a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimen oder durch Neubauten, um Kostendegression und eine bessere Kapazitätsauslastung zu erreichen.

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Für den Betreiber der Sozialimmobilien und mittelbar für die Fondsgesellschaft bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist.

## 2.2 Ertragslage

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	1.134.814,73	1.038.269,07
Aufwendungen	-218.116,90	-227.558,87
Ordentlicher Nettoertrag	916.697,83	810.710,20
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	916.697,83	810.710,20
Zeitwertänderungen	2.041.829,86	854.290,54
Ergebnis des Geschäftsjahres	2.958.527,69	1.665.000,74

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Auszahlungen der Objektgesellschaften in Höhe von 1.127 TEUR.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die laufende KVG-Vergütung 175 TEUR (Vorjahr: 175 TEUR), Aufwendungen für die laufende Verwahrstellenvergütung 17 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR) und Aufwendungen für die Abschluss- und Prüfungskosten 13 TEUR (Vorjahr: 14 TEUR).

## 2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 19.165 TEUR gekennzeichnet. Das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 18.600 TEUR wurde im Jahr 2016 vollständig eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 977 TEUR (Vorjahr: 977 TEUR) und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 917 TEUR (Vorjahr: 811 TEUR) ausgewirkt. Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt 2.042 TEUR (Vorjahr: 854 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 2.959 TEUR (Vorjahr: 1.665 TEUR).

## 2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2019 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	19.146.962,37	17.105.132,51
Barmittel und Barmitteläquivalente	48.660,08	90.351,23
sonstige Aktiva	0,00	20.000,00
	19.195.622,45	17.215.483,74
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	13.700,00	13.500,00
Sonstige Verbindlichkeiten	16.665,00	18.747,50
Eigenkapital	19.165.257,45	17.183.236,24
	19.195.622,45	17.215.483,74

Das Fondsvermögen (NAV) betrug am Ende des Berichtszeitraums 19.165 TEUR (Vorjahr: 17.183 TEUR). Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Leipzig BCB GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,



- INP Radevormwald GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Rodalben GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist.

## 2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert. Die Verkehrswerte der Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

Gutachten	Leipzig	Radevormwald	Rodalben	Summe
2016	14.500 TEUR	11.060 TEUR	8.350 TEUR	33.910 TEUR
2017	14.560 TEUR	11.210 TEUR	8.410 TEUR	34.180 TEUR
2018	14.560 TEUR	11.550 TEUR	8.440 TEUR	34.550 TEUR
2019	15.510 TEUR	11.850 TEUR	8.640 TEUR	36.000 TEUR

Die durchschnittliche Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften im Jahr 2019 betrug rd. 95,7 % in Leipzig, rd. 98,3 % in Radevormwald und rd. 92,2 % in Rodalben.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 19.165 TEUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2019 befanden sich 18.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.030,39 EUR (Vorjahr: 923,83 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Fondsgesellschaft unterliegt volkswirtschaftlichen Risiken (z. B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z. B. Auslastung der Immobilien), da die Fondsgesellschaft in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investiert. Risikominierend wirkt sich dabei der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Die Pachtverträge sind mit der Zielsetzung konzipiert worden, eine dauerhaft stabile Vertragsbeziehung zwischen dem Pächter und den Objektgesellschaften zu generieren. Zudem wurde vor dem jeweiligen Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Verpachtung und Bewirtschaftung einzuschätzen.

Von allen im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken wird insbesondere das „Pachtausfallrisiko“ als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko, dass einer der Pächter eine außerordentliche Kündigung ausübt oder dass einzelne Regelungen des Pachtvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall des Betreibers die Beträge der Bewohner weiterhin gezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Objektgesellschaft erfolgt. Für die Risikoüberwachung wird die Belegungsquote herangezogen. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen zur Risikoanalyse im nachfolgenden Tätigkeitsbericht.

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

Das interne Kontrollsystem der INP-Gruppe ist darauf ausgelegt, Risiken zu verhindern bzw. bei der Identifizierung zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotenzial möglichst gering zu halten.

### 3.1 Die Covid-19-Pandemie - Positionierung und Reaktion der INP-Gruppe

Die INP-Gruppe verfügt über Notfallkonzepte für verschiedene Bereiche. Das bestehende „Notfallkonzept Gesundheit“ wurde auf die Pandemiesituation erweitert und in dem derzeit erforderlichen Umfang bereits umgesetzt. Es umfasst Maßnahmen, die jeweils zum gegebenen Zeitpunkt schnell umgesetzt werden können, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Geschäftspartner und den Geschäftsbetrieb nicht zu gefährden.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die mittel- bis langfristigen Folgen für die INP als Produktanbieter und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien beherrschbar bleiben; dennoch sind sie aktuell nur schwer abschätzbar. Diese hängen maßgeblich davon ab, inwieweit die Ausbreitung der Pandemie eingedämmt und die Anzahl der Infektionen reduziert werden kann und welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen eintreten. Für konkretere Prognosen ist es zu früh.

### 3.2 Die Covid-19-Pandemie - mögliche Auswirkungen auf das Marktsegment

Der Markt der Sozialimmobilien ist grundsätzlich ein demografisch geprägter Wachstumsmarkt. Sozialimmobilien wie Pflegeeinrichtungen und Pflegewohnanlagen sind Sachwerte, die von den Entwicklungen an den Börsen nicht direkt betroffen sind. Die Entwicklung von Sozialimmobilien hat keine Abhängigkeit zu anderen Immobilienarten wie z. B. Gewerbe-, Logistik- oder Einzelhandelsimmobilien und zeigt wenig Korrelation zu anderen Wirtschaftszweigen. Die Notwendigkeit von professioneller Pflege wird auch zukünftig immer gegeben sein. Mittel- und langfristige Auswirkungen auf das Investitionsverhalten und auf die Asset Klasse Sozialimmobilien im Sinne unserer Fondsstrategie sind derzeit nicht abschätzbar, aber es bleibt die Tatsache, dass ein hoher Investitionsbedarf aufgrund der Alterung der Gesellschaft unabhängig von Konjunktorentwicklungen erforderlich ist.

Die wesentlichen Risiken bestehen insbesondere in der nicht auszuschließenden Möglichkeit eines kurz- bzw. längerfristigen Mietausfalls und der Möglichkeit gesetzlicher Änderungen im Bereich der baulichen Anforderungen an Sozialimmobilien (Einzelzimmerquote, Zimmergrößen etc.) oder der Pflegeheimausstattung. Durch die auf Grund der Covid-19-Pandemie teilweise behördlich verfügten Neubelegungsverbote können sich für die Mieter finanzielle Nachteile ergeben, die zu Teilausfällen der Mietzahlungen führen könnten.



Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Jahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die Geschäftsführung rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Bewirtschaftungsbedingungen bzgl. des Betriebs der Immobilien.

#### 4. Tätigkeitsbericht

Im Zuge der Risikoanalyse werden die Eingänge der Pachten zeitnah überwacht. Außerdem erfolgt die tagesaktuelle Überwachung der Bonität der Pächter, und gleichzeitig werden eine Liquiditätsprognose und ein Risikobericht für den Fonds vierteljährlich sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden diesbezüglich keine risikoh erhöhenden Tendenzen entdeckt.

#### 5. Vergütungsbericht

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.

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2019 ausschließlich feste Vergütungen in Höhe von 635 TEUR an neun Begünstigte gezahlt.

Hamburg, den 23. April 2020

*gez. Philipp Herrmann*

*gez. Thomas Rodemeier*

*Geschäftsführer der INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die 23. 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 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 deutschen 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 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 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 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Verordnungen 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, 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 dieses Systems 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, zum 31. Dezember 2019 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 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 ordnungsmäßig 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 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 interner 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, den 25. Juni 2020

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft (Hamburg)**

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

**Erklärung des gesetzlichen Vertreters**

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

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 31. März 2020

*gez. Philipp Herrmann, Geschäftsführung*

*gez. Thomas Rodemeier, Geschäftsführung*