

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

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

#### A. Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	0,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Beteiligungen	17.360.761,99	17.100.536,49
4. Wertpapiere	0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	54.672,45	50.402,09
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	0,00
c) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	0,00
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00
e) Andere Forderungen	166.630,00	216.650,39
7. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
	17.582.064,44	17.367.588,97
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	34.550,00	17.800,00



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	2.572,93	0,00
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	47.684,49	47.684,49
b) aus Wertpapierleihegeschäften	0,00	0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00	0,00
d) Andere	58.472,32	5.611,50
5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile beziehungsweise gezeichnetes Kapital	14.323.153,85	14.334.049,26
davon ausstehende Einlagen EUR 2.100,00 (Vorjahr: EUR 2.100,00)		
b) Kapitalrücklage	571.500,00	571.500,00
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	1.778.561,99	1.518.336,49
e) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	765.568,86	872.607,23
	17.582.064,44	17.367.588,97

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021	2020
<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	1.006.400,00	1.067.400,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	1.006.400,00	1.067.400,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-153.101,00	-153.101,00
d) Verwahrstellenvergütung	-38.716,78	-8.526,01
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.750,00	-17.583,94
f) Sonstige Aufwendungen	-32.263,36	-15.581,82
Summe der Aufwendungen	-240.831,14	-194.792,77
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>765.568,86</b>	<b>872.607,23</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>765.568,86</b>	<b>872.607,23</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	315.592,50	958.276,74
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-55.367,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	260.225,50	958.276,74
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.025.794,36</b>	<b>1.830.883,97</b>

Anhang zum 31. Dezember 2021

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

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 116316 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2021 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 Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 Abs. 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 Abs. 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 Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen.

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

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

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

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

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

### Angaben zur Bilanz

Die Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2021 EUR	Wertansatz 31.12.2020 EUR
INP Groß-Gerau II GmbH & Co. KG	Hamburg	93,32 %	3.824.825,43	3.646.369,22
INP Goslar GmbH & Co. KG	Hamburg	94,76 %	4.263.470,72	4.318.837,72
INP Clausthal-Zellerfeld GmbH & Co. KG	Hamburg	92,87 %	2.287.559,34	2.210.156,38
INP Saerbeck GmbH & Co. KG	Hamburg	94,89 %	4.169.348,19	4.154.132,49
INP Eltmann GmbH & Co. KG	Hamburg	94,87 %	2.791.789,24	2.747.422,51
INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00 %	23.769,07	23.618,17
Summe			17.360.761,99	17.100.536,49

### Finanzanlagevermögen



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

a.	Seniorenwohn- & Pflegeheim „Am Kastell“	Stadthaus am Zwinger	Neues Schützenhaus	Seniorenzentrum am See	Seniorenhaus St. Stephanus
b. Art und Lage	Stationäre Pflegeeinrichtung Am Kastell 16 64521 Groß-Gerau	Stationäre Pflegeeinrichtung Dr.-Wilhelm-Kempe-Straße 2 38640 Goslar	Stationäre Pflegeeinrichtung Treurerstraße 37a 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflege Zum Badensee 50 48369 Saerbeck	Betreutes Wohnen mit Tagespflege Bamberger Str. 36 97483 Eltmann
c. Grundstücksgröße	1.985 m <sup>2</sup>	4.951 m <sup>2</sup>	2.650 m <sup>2</sup>	5.567 m <sup>2</sup>	6.169 m <sup>2</sup>
d. Baujahr					
Erwerbsjahr	2017/2018	2005 / 2017	2008 / 2017	1997 / 2017	2001 / 2017
e. Gebäudenutzfläche	3.087 m <sup>2</sup>	4.778 m <sup>2</sup>	2.474 m <sup>2</sup>	3.824 m <sup>2</sup>	3.118 m <sup>2</sup>
f. Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
g. Nutzungsentgeltausfallquote	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
h. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	< 60 %	< 60 %	< 60 %	< 60 %	< 60 %
i. Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	17 Jahre	22 Jahre	22 Jahre	22 Jahre	17 Jahre
j. Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	7.790.000 €	9.020.000 €	4.900.000 €	8.140.000 €	5.820.000 €
Folgebewertung	12.12.2021	12.09.2021	12.09.2021	12.12.2021	31.01.2021
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine	keine	keine

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt.

<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	765.568,86	872.607,23	933.075,94		
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	765.568,86	872.607,23	933.075,94		
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00		
<b>Entwicklungsrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		17.296.492,98	16.349.111,65		
1. Entnahmen		-883.502,64	-883.502,64		
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		765.568,86	872.607,23		
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		260.225,50	958.276,74		
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		17.438.784,70	17.296.492,98		
<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					



Kapitalkontenentwicklung	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Zuweisung Ergebnis EUR	Endbestand EUR
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	571.500,00	0,00	0,00	0,00	571.500,00
Gewinn- und Verlustkonto	-1.046.199,05	0,00	0,00	765.568,86	-280.630,19
Entnahmekonto	-2.347.144,46	0,00	-883.502,64	0,00	-3.230.647,10
Summe	15.778.156,49	0,00	-883.502,64	765.568,86	15.660.222,71
nicht realisiertes Ergebnis	1.518.336,49	0,00	0,00	260.225,50	1.778.561,99
Eigenkapital	17.296.492,98	0,00	-883.502,64	1.025.794,36	17.438.784,70
<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens		in EUR	17.438.784,70	17.296.492,98	16.349.111,65
Wert eines Anteils		in EUR	937,57	929,92	878,98

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 25. 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 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 1,39 Prozent.

**Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft**

Die KVG erhält eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 153,1 TEUR. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 38,7 TEUR. Darin enthalten ist die Schlussabrechnung für das Jahr 2019. Für Wertgutachten wurden 25,6 TEUR aufgewendet.

Die KVG hat Anspruch auf eine jeweils Ende des Jahres 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 4,75 % 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 125,84 %.

**Angaben zu den Krediten auf Ebene der Objektgesellschaften**

Objektgesellschaft	INP Groß-Gerau II GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Goslar GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Clausthal-Zellerfeld GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Saerbeck GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Eltmann GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	Bayerische Landesbank	Sparkasse Hildesheim Goslar Peine	Sparkasse Hildesheim Goslar Peine	Volksbank Hameln	Raiffeisen-Volksbank Haßberge
ursprünglicher Kredit	4.210.000 EUR	5.019.000 EUR	2.803.000 EUR	4.800.000 EUR	3.534.000 EUR
Zinssatz	2,11 %	2,40 %	2,40 %	2,15 %	2,09 %
Zinsfestschreibung bis	2028	2030	2030	2028	2030



Die Verbindlichkeiten gegenüber den vier finanzierenden Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf die jeweiligen Verpachtungsobjekte sowie durch Abtretung der Miet- und Pachtforderungen besichert.

#### **Sonstige Angaben**

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage ist die INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg.

Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25,0 TEUR. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr 2021 eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.200,00 EUR von der Gesellschaft erhalten.

Die Gesellschaft wurde vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und vom § 181 BGB befreiten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der INP 35. 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 Frau Birgit Schmolke, Königsmoor.

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.

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

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

Hamburg, den 31. Januar 2022

*gez. Philipp Herrmann*

*gez. Thomas Rodemeier*

*Geschäftsführer der INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

#### **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Fonds**

##### **1.1 Struktur des Investmentvermögens**

Die geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds), 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 35. 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 dem geschäftsführenden Kommanditisten Frau Birgit Schmolke, Königsmoor.

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 dem Veräußerungserlös zusammensetzt. Das Anlageziel soll konkret erreicht werden über den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung der in den fünf Objektgesellschaften enthaltenen stationären Pflegeeinrichtungen (Seniorenwohn- & Pflegeheim „Am Kastell“ in Groß-Gerau, Stadthaus am Zwinger in Goslar, Neues Schützenhaus in Clausthal-Zellerfeld, Seniorenzentrum am See in Saerbeck, Seniorenhaus St. Stephanus in Eltmann).

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 18.600 TEUR, das von 521 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, Nils Harde und Philipp Herrmann. Die INP Holding AG ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

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

Die INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg (nachfolgend auch „KVG“ genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft bestellt. Hierzu wurde 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 im Geschäftsjahr 2018 eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 1.000 TEUR 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 1,0 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des realisierten Nettoverkaufserlöses.

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

Im Jahr 2021 wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch Covid-19 wie im Vorjahr behindert. Im Winterhalbjahr wurde der private Konsum durch die Coronamaßnahmen verringert, so dass für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum von 2,7 % erreicht wurde. Durch die verbesserte Wirtschaftslage sank damit die Arbeitslosenrate auf Jahressicht von 5,9 % auf 5,1 % und absolut auf 2,33 Mio. Erwerbspersonen per Ende Dezember 2021.





Für das Jahr 2022 rechnet der Sachverständigenrat mit einem starken positiven Wachstum von 4,6 %. Unterstützt wird dieses Wachstum u. a. durch den Abbau der Lieferkettenprobleme. Sowie die weiterhin niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite von -0,24 % per Ende Dezember 2021).

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 2019 bereits mehr als 4,25 Mio. Menschen in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder der privaten Pflegeversicherung. 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 2050 auf 6,1 Mio. Menschen steigen. 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.

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Erträge	1.006.400,00	1.067.400,00
Aufwendungen	-240.831,14	-194.792,77
Ordentlicher Nettoertrag	765.568,86	872.607,23
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	765.568,86	872.607,23
Zeitwertänderungen	260.225,50	958.276,74
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.025.794,36	1.830.883,97

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt 1.006 TEUR erzielt.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die laufende KVG-Vergütung 153 TEUR, die Verwahrstellenvergütung 39 TEUR sowie die Aufwendungen für die Wertgutachten der Immobilien 26 TEUR.

## 2.3 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 17.439 TEUR gekennzeichnet. Das Zeichnungskapital in Höhe von 18.600 TEUR wurde im Jahr 2018 eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 884 TEUR und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 766 TEUR ausgewirkt.

## 2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2021 gegenübergestellt:

Aktiva	2021	2020
	EUR	EUR
Beteiligungen	17.360.761,99	17.100.536,49
Barmittel und Barmitteläquivalente	54.672,45	50.402,09
sonstige Aktiva	166.630,00	216.650,39
	17.582.064,44	17.367.588,97
Passiva		
Rückstellungen	34.550,00	17.800,00
Sonstige Verbindlichkeiten	108.729,74	53.295,99
Eigenkapital	17.438.784,70	17.296.492,98



Aktiva	2021	2020
	EUR	EUR
	17.582.064,44	17.367.588,97

Das Fondsvermögen (NAV) betrug am Ende des Berichtszeitraums 17.439 TEUR. Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften INP Groß-Gerau II GmbH & Co. KG, INP Goslar GmbH & Co. KG, INP Clausthal-Zellerfeld GmbH & Co. KG, INP Saerbeck GmbH & Co. KG und INP Eltmann GmbH & Co. KG. Alle Gesellschaften sind Eigentümer Pflegeheimen.

## 2.5 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert.

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften betrug Ende Dezember 2021 rd. 96 % in Groß-Gerau, 71 % in Goslar, 82 % in Clausthal-Zellerfeld, 89 % in Saerbeck und 88 % in Eltmann.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 17.439 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 31.12.2021 befanden sich 18.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 937,57 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 Pflege- bzw. Kinderbetreuungsbranche (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 und Kindertagesstätten weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Die Pachtverträge sind mit der Zielsetzung konzipiert worden, eine dauerhaft stabile Vertragsbeziehung zwischen den Pächtern 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 die Pächter außerordentliche Kündigungen ausüben oder dass einzelne Regelungen des jeweiligen Pachtvertrages nicht wirksam sind und / oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Pachteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen. Anzumerken ist, dass auch in einem Insolvenzfall eines Betreibers einer Pflegeeinrichtung die Beträge der Bewohner weitergezahlt werden und hier eine Abtretung an die jeweilige Gesellschaft 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 Schadenspotential möglichst gering zu halten.

Die Auswirkungen der Insolvenz des Betreibers des Objektes in Eltmann konnten bis auf einen Mietausfall von 50,3 TEUR minimiert werden, da zeitnah ein neuer Betreiber für das Objekt gefunden wurde.

Die wesentlichen Risiken bestehen insbesondere in der nicht auszuschließenden Möglichkeit eines kurz- bzw. längerfristigen Mietausfalls. Bei zwei Tochtergesellschaften mit jeweils dem gleichen Mieter ist für das erste Quartal 2022 bisher keine Miete gezahlt worden. Die Geschäftsführung hat weitere Maßnahmen vorbereitet und nach intensivem Informationsaustausch über die vorgelegten Zukunftskonzepte des Mieters von einer Umsetzung zum derzeitigen Zeitpunkt abgesehen. Durch die akkumulierende Tendenz der Nichtzahlung von Mieten ist im Geschäftsjahr 2022 mit deutlichen Maßnahmen zur Liquiditätssicherung wie z.B. Stopp der Auszahlungen an die Anleger des Fonds zu rechnen.

Ebenso ist die Möglichkeit gesetzlicher Änderungen im Bereich der baulichen Anforderungen an Sozialimmobilien (Einzelzimmerquote, Zimmergrößen etc.) oder der Pflegeheimausstattung ein Risiko. Durch die auf Grund der Covid-19-Pandemie teilweise behördlich verfügbaren Neubelegungsverbote können sich für die Mieter finanzielle Nachteile ergeben, die ebenfalls zu Teilausfällen der Mietzahlungen führen könnten.

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Jahren nach eigener Einschätzung befriedigend. Die Geschäftsführung rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Bewirtschaftungsbedingungen bzgl. des Betriebs der Immobilien insbesondere die Wertentwicklung von Immobilien ist weiter positiv.

## 4. Tätigkeitsbericht

Im Zuge der Risikoanalyse werden die Eingänge der Pachten zeitnah überwacht. Hierbei ist festzustellen, dass seit dem 3. Quartal bei zwei Tochtergesellschaften mit jeweils dem gleichen Mieter die Eingänge der Miete mit deutlichem Zahlungsverzug erfolgten. Es erfolgt die tagesaktuelle Überwachung der Bonität der Pächter, und gleichzeitig werden eine Liquiditätsprognose sowie ein Risikobericht für den Fonds vierteljährlich sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden diesbezüglich deutliche risikoerhöhenden Tendenzen aufgrund der Zahlungsprobleme bei einem Mieter entdeckt. Bei vier von fünf Betreibern bzw. Patronatsgebern sind die Ausfallwahrscheinlichkeiten laut Creditreform gesunken. Die bereits im Geschäftsjahr 2017 entdeckte risikoerhöhende Tendenz der sehr geringen, aber stets ausreichenden Liquidität des Fonds bestand auch weiterhin im Geschäftsjahr 2021. Diese ist aber unter der Berücksichtigung der Wertsteigerungen der Objekte nach Meinung der Geschäftsführung nicht wesentlich. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

## 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 2021 ausschließlich feste Vergütungen in Höhe von 689 TEUR an neun Begünstigte gezahlt.

Hamburg, den 31. März 2022

*gez. Philipp Herrmann*

*gez. Thomas Rodemeier*

*Geschäftsführer der INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die 25. 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 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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. 3 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 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, zum 31. Dezember 2021 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 28. Juni 2022

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**



**Steuerberatungsgesellschaft  
(Hamburg)**

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

**Erklärung des gesetzlichen Vertreters**

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

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2022

*gez. Philipp Herrmann, Geschäftsführung*

*gez. Thomas Rodemeier, Geschäftsführung*