

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

Investmentanlagevermögen	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Aktiva</b>	EUR	EUR
<b>1. Beteiligungen</b>	19.561.262,00	19.803.799,44
<b>2. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>		
Täglich verfügbare Bankguthaben	522.828,73	157.760,08
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>20.084.090,73</b>	<b>19.961.559,52</b>
	31.12.2024	31.12.2023
<b>B. Passiva</b>	EUR	EUR
<b>1. Rückstellungen</b>	3.400,00	1.738,07
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.760,00	4.165,00
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Gesellschaftern	6.179,15	3.687,44
<b>4. Eigenkapital</b>		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	9.104.899,62	9.113.033,92
b) Kapitalrücklage	374.360,00	374.360,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	9.429.607,00	9.672.144,44
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.160.884,96	792.430,65
	<u>20.069.751,58</u>	<u>19.951.969,01</u>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>20.084.090,73</b>	<b>19.961.559,52</b>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	2024 EUR	2023 EUR
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	1.411.237,00	986.000,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.028,19</u>	<u>0,00</u>
Summe der Erträge	1.415.265,19	986.000,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	177.863,00	141.861,00
c) Verwahrstellenvergütung	22.487,39	19.620,36
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.230,00	18.445,00
e) Sonstige Aufwendungen	<u>33.799,84</u>	<u>13.642,99</u>
Summe der Aufwendungen	254.380,23	193.569,35
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	1.160.884,96	792.430,65
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	1.160.884,96	792.430,65
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	95,04	645.257,23
b) Aufwendungen aus Neubewertung	242.632,48	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>-242.537,44</u>	<u>645.257,23</u>
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<u><u>918.347,52</u></u>	<u><u>1.437.687,88</u></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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

---

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 117159 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2024 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Bilanz ist nach vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 (1) Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertungen erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Bewerter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Hierin enthalten sind auch die Bewertungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Komplementärin, deren Ansatz mit dem Eigenkapital zum Bilanzstichtag erfolgt.

Die Differenz zwischen dem Verkehrswert der Beteiligungen zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2024 wird gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisiertes Ergebnis im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schuldposten in den Beteiligungen erfolgt analog der im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fondsgesellschaft.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (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 (3) KARBV angesetzt.

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

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

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

### Angaben zur Bilanz

Die **Beteiligungen** in Höhe von 19.561 TEUR (Vorjahr: 19.804 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2024 EUR	Wertansatz 31.12.2023 EUR
INP Bad Salzuflen GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	7.025.905,12	7.066.615,53
INP Groß-Gerau GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	6.956.761,69	7.026.672,22
INP Grevenbroich GmbH & Co. KG	Hamburg	94,90%	5.553.014,47	5.685.026,01
INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,00%	25.580,72	25.485,68
<b>Summe</b>			<b>19.561.262,00</b>	<b>19.803.799,44</b>

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

Gesellschaft	INP Bad Salzuflen	INP Groß-Gerau	INP Grevenbroich
a) Grundstücksgröße	6.604	3.457	3.034
b) Art und Lage	Altenpflegeheim Hoffmannstraße 7a, 32105 Bad Salzuflen	Altenpflegeheim Am Kastell 15, 64521 Groß-Gerau	Altenpflegeheim Matthias-Esser- Straße 21 41515 Grevenbroich,
c) Baujahr	2008	2009	2013
Erw erbjsjahr (der Objektgesellschaft)	2014	2014	2014
d) Gebäudenutzfläche	4.426	4.201	3.550
e) Leerstandsquote	0%	0%	0%
f) Nutzungsentgeltausfallquote	0%	0%	0%
Fremdfinanzierungsquote			
g) bezogen auf den aktuellen Gebäudewert	28%	38%	31%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (Jahre)	11	12	11
i) Verkehrswert	€ 10.200.000,00	€ 11.700.000,00	€ 8.450.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten	€ 449.709,95	€ 133.012,83	Nicht ermittelbar
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine	keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 41. Verwaltungs GmbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt. Diese weist zum 31. Dezember 2024 ein Eigenkapital in Höhe von 25,6 TEUR (Vorjahr: 25,5 TEUR) und einen Jahresüberschuss in Höhe von 95,04 EUR (Vorjahr: 52,38 EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten bestehen im Berichtsjahr in Höhe von 6.179,15 EUR (Vorjahr 3.687,44 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die folgenden Erläuterungen zu Verwendungsrechnung, Entwicklungsrechnung und der Kapitalanteile beziehen sich auf EUR-Werte.

<b>Verwendungsrechnung</b>	2024	2023
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.160.884,96	792.430,65
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	1.160.884,96	792.430,65
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

<b>Entwicklungsrechnung</b>	2024	2023
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>19.951.969,01</b>	<b>19.313.781,13</b>
1. (Zwischen-) Entnahmen	-800.564,95	-799.500,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.160.884,96	792.430,65
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-242.537,44	645.257,23
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>20.069.751,58</b>	<b>19.951.969,01</b>

<b>Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	2024	2023
Kommanditkapital (Kapitalkonto)	12.300.000,00	12.300.000,00
Auszahlung (Entnahmekonto)	-6.966.978,91	-6.167.476,39
anrechenbare Steuern	-1.062,43	0,00
Ergebnisanteil	13.202.547,96	12.652.654,75
- davon laufendes Konto	3.772.940,96	2.980.510,31
- davon gemeinschaftliches Rücklagenkonto	9.429.607,00	9.672.144,44
Kapitalrücklage	374.360,00	374.360,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.160.884,96	792.430,65
<b>Summe</b>	<b>20.069.751,58</b>	<b>19.951.969,01</b>

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		2024	2023	2022
Wert des Gesellschaftsvermögens	in TEUR	20.069,8	19.952,0	19.313,8
Wert eines Anteils	in EUR	1.631,69	1.622,11	1.570,23

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Schuldposten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (12.300 Stück) der ausgegebenen und eingezahlten Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Die Gesamtkostenquote 2024 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 0,99 %.

### **Angabe zu den Erträgen**

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

### **Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft**

Die wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft entfallen auf die Verwaltungsvergütung (178 TEUR), die Verwahrstellenvergütung (22 TEUR), die Kosten für die Prüfung des Jahresberichts (TEUR 20) und die Kosten für Wertgutachten (23 TEUR)

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

### **Rückvergütungen**

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

### **Leverage**

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF ohne Berücksichtigung des zuvor genannten Bezuges der Objektgesellschaften gemäß Brutto-Methode einen Wert von 97,47% (Vorjahr: 99,3%) sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 97,47% (Vorjahr: 99,4%).

Die Fremdkapitalbelastung zum Bilanzstichtag beläuft sich unter anteiliger Berücksichtigung des Fremdkapitals der Objektgesellschaften auf 35,61 %.

### **Sonstige Angaben**

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

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der BaFin Verlautbarungen zu „Fragen und Antworten zur EU\_Offenlegungsverordnung“ (Stand: 10. Juli 2023) hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die im März 2021 getroffene Zuordnung - für den AIF - als sog. Artikel 6 OffenlegungsVO AIF im Vorjahr überprüft. Da im Zeitpunkt des Vertriebs in den vorvertraglichen Informationen einzelne Angaben zu sozialen Merkmalen gemacht wurden, die nach Auffassung der Geschäftsleitung der KVG die heutigen Voraussetzungen des Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung (OV) erfüllen, wird seit der Jahresberichterstattung 2023 in Anwendung der Antwort auf Frage 4 der zuvor genannten BaFin Verlautbarung die Neuzuordnung des AIF zu Artikel 8 OffenlegungsVO vorgenommen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Ausführungen in der Anlage zum Anhang (Anhang Stand: 31.12.2024 - Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten)

### **Angabe zu Vergütungen**

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

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

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

Die KVG hat für die Verwaltung von 27 geschlossenen und zwei offenen Fonds mit einer Gesamtimmobilienzahl von über 100 bei einem verwalteten Gesamt-Volumen von über 1 Milliarde EUR im Geschäftsjahr 2024 ausschließlich feste Vergütungen in Höhe von 1.218 TEUR an durchschnittlich 16 Begünstigte gezahlt. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2024 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von TEUR 754 gezahlt.

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

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

#### Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

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

#### Liquiditätsmanagement

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

#### Risikomanagement

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

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

Hamburg, den 25. Juni 2025

Philipp Herrmann                      Thomas Rodemeier  
Geschäftsführer der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH



SOZIAL ENGAGIEREN  
VERANTWORTLICH INVESTIEREN

### Anlage zum Anhang

Stand: 31.12.2024

### Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: 21. INP Deutsche Pflege      Unternehmenskennung (LEI-Code):  
Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-      529900IXBNESWAMPZO59  
KG

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: % <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0 % an nachhaltigen Investitionen <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit <b>nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</b>



### Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Zum Zeitpunkt des Vertriebs von Anteilen an der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wurden in den vorvertraglichen Informationen Angaben zu sozialen Merkmalen gemacht, die die heutigen Voraussetzungen des Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung (OV) erfüllen.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

## ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

### **Soziales Merkmal „Sozialimmobilien“**

Als soziales Merkmal wird die Investition in „Sozialimmobilien“, konkret die Investition in stationäre Pflegeeinrichtungen, berücksichtigt.

Die Anlagebedingungen sahen den Erwerb folgender Vermögengegenstände vor:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögengegenstände erforderlichen Vermögengegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
5. Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB.

Die Gesellschaft muss mindestens 85 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 15 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben nach Ziffer 3 und 4 gehalten werden.

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften oder andere Zweck- oder Immobiliengesellschaften – der Erwerb, die Verpachtung und der Verkauf von Sozialimmobilien (stationären Pflegeeinrichtungen).

Im Jahr 2024 befanden sich folgende Immobilien im Portfolio:

- Seniorenresidenz Hoffmannspark, Hoffmannstraße 7a, 32105 Bad Salzuflen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.06.2014. Es wurden 100 % des Kapitals mittelbar oder unmittelbar in Sozialimmobilien (stationäre Pflegeeinrichtungen) investiert.
- Seniorenzentrum Bernardus, Mathias-Esser-Straße 21, 41515 Grevenbroich. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 23.08.2014. Es wurden 100 % des Kapitals mittelbar oder unmittelbar in Sozialimmobilien (stationäre Pflegeeinrichtungen) investiert.
- Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell, Am Kastell 15, 64521 Groß-Gerau. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 19.07.2014. Es wurden 100 % des Kapitals mittelbar oder unmittelbar in Sozialimmobilien (stationäre Pflegeeinrichtungen) investiert.

## ● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Das soziale Merkmal war zum Zeitpunkt 31.12.2023 ebenfalls erfüllt.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft berücksichtigt für den AIF zwar soziale Merkmale, strebt aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an.

- **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Die Gesellschaft berücksichtigt für den AIF zwar soziale Merkmale, strebt aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an.

- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Da keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, wurden nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu diesem Zweck nicht berücksichtigt.

- *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Die Frage, ob die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang stehen, ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht anwendbar, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.*

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*

Nach der Anlagestrategie des AIF wurden keine Investitionen angestrebt, welche die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten nach der EU-Taxonomie berücksichtigen, sodass auch der vorbezeichnete Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für den AIF keine Anwendung findet.



**Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Außer zur rein informatorischen Ermittlung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, wurden die wichtigsten nachteiligen

Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Portfolioebene nicht berücksichtigt. Es wurden die Indikatoren „Fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ ermittelt.

#### Fossile Brennstoffe:

Die Immobilien sind nicht für die Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe bestimmt.

Der Anteil an Immobilienverkehrswerten, die diesen PAI-Indikator verletzen, beträgt 0 %.

#### Energie-ineffizienz:

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtete die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für den Fonds in energieineffiziente Immobilien.

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt.

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Nichtwohngebäude verfügen über keine Energieeffizienzklasse. Hier wird ein marktgängiges Verfahren zur Schätzung der Energieeffizienzklasse angewandt.

Im Einzelfall sind bei Bestandsimmobilien, erst kürzlich fertiggestellten Gebäuden oder im Falle einer energetischen Sanierung/Neukonzeption Energieausweise derzeit nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Dies geschieht ersatzweise anhand von offiziellen Gutachten gemäß Gebäudeenergiegesetz sowie anhand qualifizierter Schätzungen externer Dienstleister.

Der Anteil an Immobilienverkehrswerten, die diesen PAI-Indikator verletzen, beträgt 61,45 %. Entsprechend beträgt der Anteil energieeffizienter Immobilien 38,55%.



### Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Seniorenwohn- und Pflegeheim Am Kastell, Am Kastell 15, 64521 Groß-Gerau	Sozial- und Gesundheits-Immobilien	33,55 %	Deutschland
Seniorenzentrum Bernardus, Mathias-	Sozial- und Gesundheits-	27,84 %	Deutschland

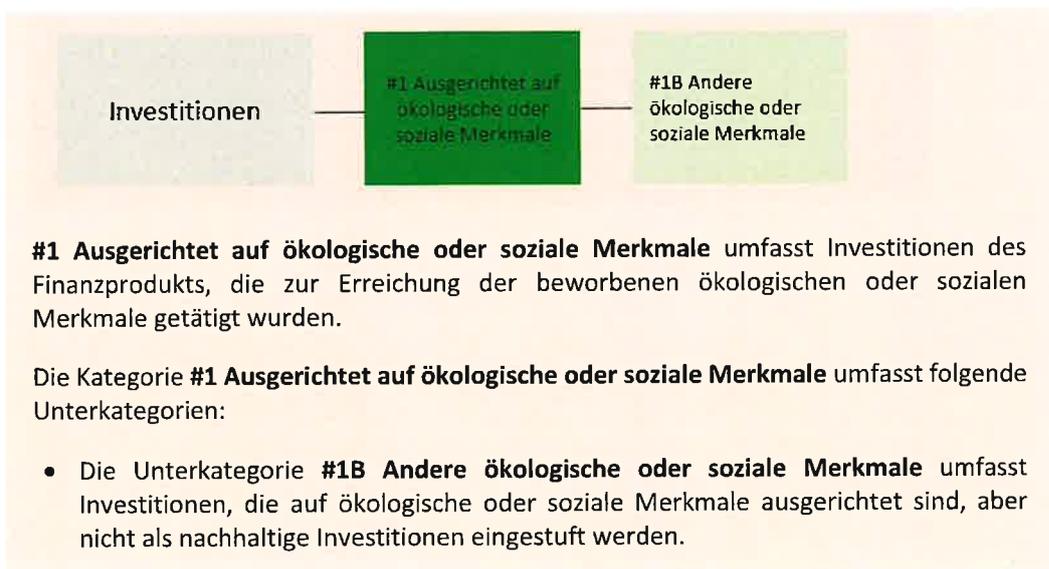
Esser-Straße 21, 41515 Grevenbroich	Immobilien		
Seniorenresidenz Hoffmannspark, Hoffmannstraße 7a, 32105 Bad Salzuflen	Sozial- und Gesundheits- Immobilien	38,61 %	Deutschland



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

### Wie sah die Vermögensallokation aus?



### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen sind dem Bereich „Sozial- und Gesundheitsimmobilien“ zuzuordnen.



## Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Nach der Anlagestrategie des AIF werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt, sodass die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel der EU-Taxonomie 0 % betragen.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie

### Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/ oder Kernenergie investiert<sup>1</sup>?

- Ja:
- In fossiles Gas  In Kernenergie

<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/ oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

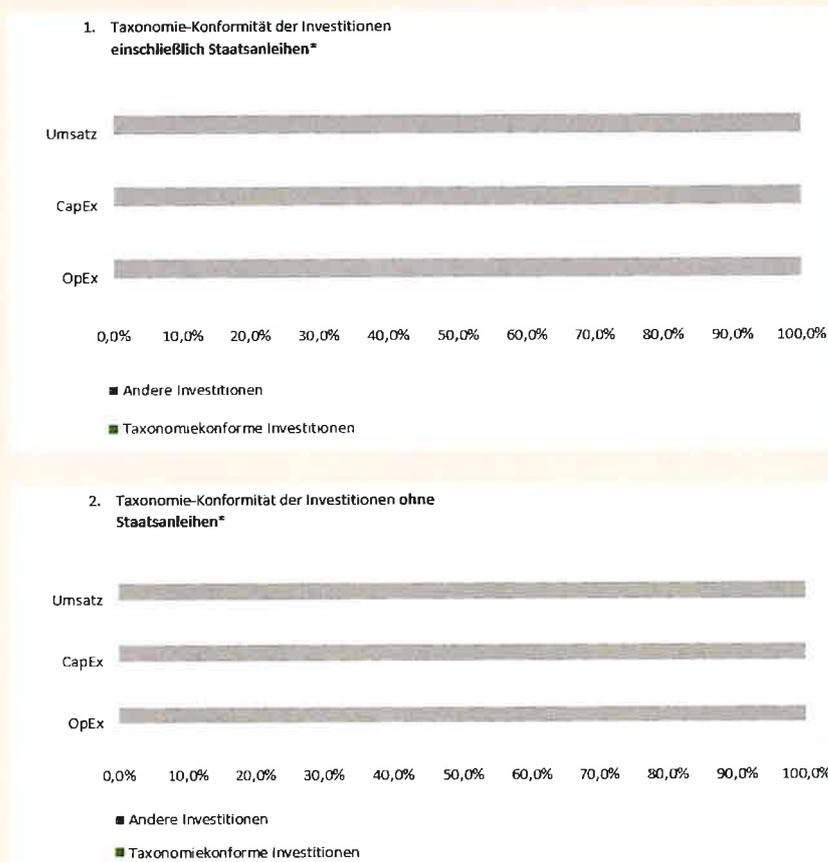
oder Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

**Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-Taxonomie konformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.**



\* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Da für den AIF keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, beträgt der Anteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten 0 %.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem

Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Da keine Investitionen getätigt wurden, die mit der Taxonomie in Einklang stehen, hat sich der Anteil im Verhältnis zu früheren Zeiträumen nicht verändert.



### **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.

Für den AIF wurden keine nachhaltigen Investitionen und auch keine mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel angestrebt.



### **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Ein Anteil beträgt 0 %.



### **Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Andere Investitionen wurden grundsätzlich nicht angestrebt, daher entfällt die Darstellung eines Mindestschutzes.



### **Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Der Nutzungszweck der Immobilien wurde unter Berücksichtigung des oben beschriebenen sozialen Merkmals definiert und im Rahmen des Objektankaufs und der Verpachtung des Objekts vertraglich festgeschrieben.

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

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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

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

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

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

Der Fonds verfolgt als finanzielles Anlageziel die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden indirekt gehaltenen Fondsimmobilien. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen zusammensetzt. Das Anlageziel soll konkret erreicht werden über den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Veräußerung der in den drei Objektgesellschaften enthaltenen stationären Pflegeeinrichtungen („Seniorenresidenz Hoffmannspark“ in Bad Salzuflen, „Seniorenzentrum Bernardus“ in Grevenbroich und „Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell“ in Groß-Gerau). Gemäß den externen Bewertungsgutachten kam es bei den in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien zu einer Wertminderung von insgesamt 290 TEUR im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen.

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 12.300 TEUR, das von 409 Anlegern gehalten wird. Darüber hinaus sind drei Gründungskommanditisten mit einem Kommanditkapital in Höhe von 2 TEUR beteiligt, das jedoch nicht eingezahlt wurde. Im Weiteren ist die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlage beteiligt.

Das Beteiligungsangebot ist von der INP Invest GmbH, einem in Hamburg ansässigen Anbieter alternativer Investments und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien, initiiert worden. Die INP Invest GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der INP Holding AG, Hamburg, die im Jahr 2005 gegründet wurde. Die INP Management GmbH, die INP Finanzconsult GmbH, die INP Control GmbH und die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, alle mit Sitz in Hamburg, sind weitere Tochtergesellschaften der INP Holding AG. Der

Vorstand der INP Holding AG besteht aus den Herren Matthias Bruns, Philipp Herrmann und Nils Harde. Die INP Holding AG ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, kaufmännische und technische Objektverwaltung, sämtliche administrative Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 2,5 % p. a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft. Im Berichtsjahr wurde nicht die maximal mögliche Vergütung geltend gemacht, sondern die im Vergleich zum Vorjahr inflationsbedingt angehobene Vergütung abgerechnet.

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

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

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

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen mit Bezug zum Fonds:

<b>Auslagerungs- unternehmen</b>	<b>Gegenstand</b>
CURATIS Treuhandgesellschaft mbH	Übernahme von laufenden Registerangelegenheiten, Pflege der Daten der Anleger, Steuerung des Zahlungsverkehrs, Organisation von Gesellschafterversammlungen, Anlegerbetreuung /Kundenservice
INP Control GmbH	Objektauswahl, Objektvorprüfung, Due Diligence, Standortanalyse (Investitionsphase), laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung
VIVACIS Consulting GmbH	Interne Revision

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### 2.1.1 Allgemeine wirtschaftliche Lage

Im Jahr 2024 war die Lage der deutschen Wirtschaft wie im Vorjahr geprägt von einer generell schwachen Wirtschaftsentwicklung<sup>1</sup>, so dass es insgesamt zu einem Rückgang des BIP um -0,2 % im Jahr 2024 kam.<sup>2</sup> Trotz dieser mangelnden Dynamik der Wirtschaftslage stieg die durchschnittliche Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 2023 auf 2024 um 128.000 auf 34,84 Mio. und die Arbeitslosenzahl betrug durchschnittlich 2,79 Mio. Erwerbspersonen im Jahr 2024.<sup>3</sup>

Für das Jahr 2025 rechnen die "Wirtschaftsweisen" mit einem positiven Wachstum von +0,4% und die Bundesbank mit +0,2%.<sup>4</sup> Für 2026 wird dann mit einem Wachstum des BIP von +0,8 % und +0,9 % für 2027 gerechnet.<sup>5</sup>

Der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank ist in mehreren Schritten von 4,5 % per Jahresultimo 2023 auf 4,25 % per 6. Juni 2024, 3,65 % per 12. September 2024, 3,4 % per 17. Oktober und 3,15 % per 12. Dezember 2024 gesenkt worden.<sup>6</sup> In 2025 kam es zu weiteren Zinssenkungen auf zuletzt 2,0%. Die Änderungen traten am 5. Februar 2025 in Kraft. Hingegen sind die am Markt beobachtbaren Langfristzinsen während des Jahres 2024 deutlich angestiegen, und zwar von 2,06 % auf eine 10-jährige Bundesanleihe per 31. Dezember 2023 auf 2,43 % per 31. Dezember 2024.<sup>7</sup>

Für das Jahr 2024 betrug die Inflationsrate 2,2 %<sup>8</sup> und war damit deutlich geringer als in den Vorjahren (2023 mit +5,9 % und 2022 +6,9%). Besonders stiegen in 2024 die Preise für Dienstleistungen um insgesamt 3,8 %<sup>9</sup>. Die Inflationsrate verstärkte sich nach ihrem Tiefpunkt im September 2024 mit +1,6 % zum Jahresende auf 2,6 %.<sup>10</sup>

#### 2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilien-Assetklassen) 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 2023 bereits ca. 5,6 Mio. Menschen<sup>11</sup> in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_019\\_811.htm](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.htm) Abfrage vom 15. Januar 2025

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_019\\_811.htm](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.htm) Abfrage vom 15. Januar 2025

<sup>3</sup> [Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2024 | Bundesagentur für Arbeit](#) Abfrage vom 15. Januar 2024

<sup>4</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-ausblick-2025-100.html> Abfrage vom 20. Januar 2025

<sup>5</sup> <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/deutschland-prognose-wachstumsaussichten-deutlich-eingetruemt-947598> Abfrage vom 20. Januar 2025

<sup>6</sup> <https://www.infina.at/trends/ezb-leitzins/> Abfrage vom 14. Januar 2025

<sup>7</sup> [https://www.bundesbank.de/resource/blob/650724/1e325e0446de299d22\\_878d4ec5b0be2a/mL/zsbwp-data.pdf](https://www.bundesbank.de/resource/blob/650724/1e325e0446de299d22_878d4ec5b0be2a/mL/zsbwp-data.pdf) Abfrage vom 14. Januar 2025

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/\\_inhalt.html#sprg230112](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#sprg230112) Abfrage vom 20. Januar 2025

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html) Abfrage vom 20. Januar 2025

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html) Abfrage vom 20. Januar 2025

<sup>11</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/publikationen/details/achter-pflegebericht.html> im achten Pflegebericht der Bundesregierung auf Seite 199, Abfrage vom 14. Januar 2025 Seite 100

der privaten Pflegeversicherung. Insgesamt werden aktuell ca. 760.000 Pflegebedürftige<sup>12</sup> in Pflegeheimen vollstationär betreut. Nach Prognosen des Bundesgesundheitsministeriums wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein in der sozialen Pflegeversicherung in Deutschland unter Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2050 auf 6,7 Mio. Menschen steigen.<sup>13</sup> Auf der Betreiberseite kam es auch im Jahr 2024 zu weiteren Insolvenzen. .

Weiterhin wird eine Anhebung der Pflegemindestlöhne umgesetzt. Diese beträgt für Pflegefachkräfte ab dem 1. Juli 2025 20,50 € pro Stunde.<sup>14</sup> Personalkosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor für die Betreiber der Altersheime und damit für die Pächter unserer Immobilien

Im Zuge der Risikoanalyse werden aktuell die Eingänge der Mieten zeitnah überwacht. Außerdem erfolgt die tagesaktuelle Überwachung der Bonität des Mieters, und gleichzeitig wird vierteljährlich eine Liquiditätsprognose sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden bei den drei Hauptmietern eine Tendenz zu höheren Ausfallwahrscheinlichkeiten festgestellt.

### 2.1..3. Fondsbezogene Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung des Fonds entspricht den Erwartungen. Die allgemeinen Schwierigkeiten im Pflegebereich durch Schieflage einiger Betreiber und extreme Preissteigerungen sowie deutlich politisch verursachte erhöhte Lohnaufwendungen hatten keinen Einfluss auf den Fonds. Inflationsbedingte Mietsteigerungen konnten größtenteils an die Betreiber weitergegeben werden.

## 2.3 Ertragslage

### Ertragslage

	2024 EUR	2023 EUR
Erträge	1.415.265,19	986.000,00
Aufwendungen	-254.380,23	-193.569,35
Ordentlicher Nettoertrag	1.160.884,96	792.430,65
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.160.884,96	792.430,65
Zeitwertänderungen	-242.537,44	645.257,23
Ergebnis des Geschäftsjahres	918.347,52	1.437.687,88

Die Erträge resultieren aus den Auszahlungen der Objektgesellschaften in Höhe von 1.411 TEUR sowie aus Zinserträgen Festgeld in Höhe von 4 TEUR. Die Erhöhung der Erträge aus den Auszahlungen der Objektgesellschaften sind im Wesentlichen auf die gestiegenen Beteiligungserträge bei der INP Groß Gerau KG sowie bei der INP Grevenbroich KG zurückzuführen.

<sup>12</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/publikationen/details/achter-pflegebericht.html> im achten Pflegebericht der Bundesregierung auf Seite 199, Abfrage vom 14. Januar 2025 Seite 99

<sup>13</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/publikationen/details/achter-pflegebericht.html> im achten Pflegebericht der Bundesregierung auf Seite 199, Abfrage vom 14. Januar 2025 Seite 98

<sup>14</sup> <https://oeffentlicher-dienst-news.de/pflegemindestlohn-altenpflege-pflegehilfskraefte-ungelernte-pflegekraefte/> Abfrage vom 20. Januar 2025

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Verwaltungsvergütung (178 TEUR), die Kosten der Verwahrstelle (22 TEUR), die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (20 TEUR) und die Kosten für Wertgutachten (23 TEUR)

Die Gesamtkostenquote 2024 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,27%.

## 2.4 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 20.070 TEUR gekennzeichnet. Das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 12.300 TEUR wurde in den Jahren 2014 und 2015 vollständig eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich im Geschäftsjahr 2024 die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 801 TEUR (im Vorjahr 800 TEUR) und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.161 TEUR (im Vorjahr 792 TEUR) ausgewirkt. Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt – 243 TEUR (Vorjahr 645 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 918 TEUR (Vorjahr: 1.438 TEUR).

## 2.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2024 gegenübergestellt:

### Vermögenslage

#### Aktiva

	2024 EUR	2023 EUR
Sachanlagen	0,00	0,00
Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Beteiligungen	19.561.262,00	19.803.799,44
Barmittel und Barmitteläquivalente	522.828,73	157.760,08
sonstige Aktiva	0,00	0,00
	<u>20.084.090,73</u>	<u>19.961.559,52</u>

#### Passiva

Rückstellungen	3.400,00	1.738,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.760,00	4.165,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.179,15	3.687,44
Eigenkapital	<u>20.069.751,58</u>	<u>19.951.969,01</u>
	<u>20.084.090,73</u>	<u>19.961.559,52</u>

Das Fondsvermögen betrug am Ende des Berichtszeitraums 20.070 TEUR (Vorjahr: 19.952 TEUR). Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

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

## 2.6 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

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

Gutachten aus	Bad Salzuflen TEUR	Groß-Gerau TEUR	Grevenbroich TEUR	Summe TEUR
2014	7.400	9.400	6.200	23.000
2015	7.450	9.410	6.240	23.100
2016	7.860	9.380	6.600	23.840
2017	8.130	9.370	6.670	24.170
2018	9.200	9.850	7.170	26.220
2019	9.340	10.240	7.470	27.050
2020	9.550	10.480	8.190	28.220
2021	9.700	11.010	8.390	29.100
2022	10.380	11.470	8.500	30.350
2023	10.350	11.730	8.560	30.640
2024	10.200	11.700	8.450	30.350

Die Auslastung der stationären Pflegeeinrichtungen in den Objektgesellschaften betrug im Jahresdurchschnitt 2024 rd. 86,39 % in Bad Salzuflen, rd. 98,0% in Groß-Gerau und 97,22 % in Grevenbroich.

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 20.070 TEUR (Vorjahr: 19.952 TEUR) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Schuldposten. Die Erhöhung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres abzüglich erfolgter Entnahmen zurückzuführen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2024 befanden sich 12.300 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.631,69 EUR (Vorjahr: 1.622,11 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## 3. Risikobericht

### 3.1. Risikomanagementsystem

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

### 3.2. Wesentliche Risiken und Chancen

Die aktuellen wesentlichen Risiken betreffen insbesondere die nicht auszuschließende Möglichkeit eines kurz- bzw. längerfristigen Mietausfalls (u. a. durch die stark gestiegenen

Energiekosten, Lohn- und Gehaltssteigerungen, Mitarbeitermangel etc.), die Möglichkeit gesetzlicher Änderungen im Bereich der rechtlichen / baulichen Anforderungen an Sozialimmobilien (Einzelzimmerquote, Zimmergrößen). Chancen bestehen dagegen in einer Anhebung der Pacht/Miete aufgrund der Indexierung des zugrunde liegenden Vertrages, soweit sich dies beim Betreiber wirtschaftlich durchsetzen lässt. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Risiken realisiert. Grundsätzlich werden folgenden Risiken im Risikomanagementsystem beobachtet:

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

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

### **3.2.2 Fremdfinanzierung**

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

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

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

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

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und/oder personellen Verflechtungen der INP Invest GmbH und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die INP Invest GmbH und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Das steuerliche Risiko auf Ebene des Anlegers, beispielsweise die Behandlung der Fondsbeteiligung als solche und möglicher Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) und/der Kapitalrückzahlungen aus dem Fonds an den Anleger, obliegt ausschließlich dem Anleger und ist von diesem allein zu tragen.

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

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

### **3.2.6 Geschäftsführung**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. die Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und

die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

### **3.2.7 Marktentwicklung / Marktpreisrisiken**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen des wirtschaftlichen Umfeldes bzw. der Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere dann nicht, sofern sich der Immobilienmarkt in einer Hochphase des Zyklus bzw. dessen Ende befindet. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen höherwertige oder wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

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

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

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

### **3.2.9 Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und der Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition eines Fonds haben kann. Diese Risiken können sowohl separat als auch kumulativ auftreten; sie können einzelne Vermögensgegenstände, aber auch ganze Sektoren/Branchen oder Regionen betreffen und dabei unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Die resultierenden Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des jeweiligen Fonds sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Umwelt können von physischen und transitorischen Klimafaktoren ausgelöst werden.

Physische Faktoren wie z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (z. B. Überflutungen, Waldbrände, Stürme) sowie langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen (z. B. Wetterunbeständigkeit, Niederschlagshäufigkeit und -menge) können beispielsweise dazu führen, dass Immobilien beschädigt oder sogar ganz zerstört werden.

Die Gesellschaft prüft im Rahmen der üblichen Due Diligence-Prozesse, ob eine erhöhte Expositionsgefahr bezüglich solcher Risiken besteht und beauftragt – insofern solche Risiken identifiziert wurden und falls erforderlich – Abhilfemaßnahmen in Kooperation mit dem Assetmanagement.

Transitorische Risiken bzw. Faktoren bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Beispielsweise können politische Maßnahmen und Beschränkungen zu Wertveränderungen oder zu Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Immobilien führen. Auch veränderte Präferenzen von Vertragspartnern (Mieter, Käufer einer Immobilie) und gesellschaftliche Veränderungen können zu einem Rückgang der Nachfrage nach Immobilien führen, die nicht den Marktstandards, beispielsweise gemäß dem Energiebedarf oder CO<sub>2</sub>-Ausstoß, entsprechen.

Die Gesellschaft bewertet die Bestandsobjekte in den Objektgesellschaften sukzessive im Hinblick auf diese transitorischen Risiken (z.B. anhand der Energieausweise) und überprüft die regulatorischen Entwicklungen fortlaufend (bzw. die EU-Offenlegungsverordnung und das Gebäudeenergiegesetz).

Daneben können Risiken in den Bereichen Soziales und gute Unternehmensführung bestehen. Außerdem können sich Nachhaltigkeitsrisiken auch auf die bestehenden Risikoarten auswirken.

### **3.3. Zusammenfassung**

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

### **4. Tätigkeitsbericht**

Im Zuge der Risikoanalyse werden aktuell 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 2024 wurden diesbezüglich bei allen drei Betreibern risikoe erhöhende Tendenzen bei der Betreiberbonität festgestellt, wobei das absolute Niveau der Bonität aber im zufriedenstellenden Bereich blieb. Gleichzeitig wird eine Liquiditätsprognose sowie ein Risikobericht für den Fonds vierteljährlich sowie die Risikoidentifikation im jährlichen Turnus erstellt. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Hamburg, den 25. Juni 2025

Philipp Herrmann                      Thomas Rodemeier  
Geschäftsführer der INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHUSSPRÜFERS**

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Be-

rufspflichten 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 Vermerks 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 Vermerk.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften in Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 besonderen 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 besonderen Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der einschlägigen europäischen Vorordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 einzelnen Kapitalkonten**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

winnen, 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen 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 der relevanten internen Kontrollen und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 30. Juni 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kathrin Meier-Haskamp  
Wirtschaftsprüferin

Erklärung des gesetzlichen Vertreters

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

---

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 25.06.2025

Philipp Herrmann  
Geschäftsführung

Thomas Rodemeier  
Geschäftsführung