

26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	26.802.650,52	27.017.614,20
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.237,21	96.148,53
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	257.500,00
Summe der Aktiva	26.804.887,73	27.371.262,73

B. Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	18.055,00	17.100,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.760,13	101.469,23
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	184.000,00	771,92
b) Andere	11.900,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	25.632.769,78	25.291.512,27
b) Kapitalrücklage	961.030,00	961.030,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-564.349,48	-349.385,80
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	534.722,30	1.348.765,11

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
	26.564.172,60	27.251.921,58
Summe der Passiva	26.804.887,73	27.371.262,73

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

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	901.200,00	1.641.200,00
Summe der Erträge	901.200,00	1.641.200,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	243.613,00	243.613,00
b) Verwahrstellenvergütung	62.025,99	8.746,52
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.914,80	16.500,00
d) Sonstige Aufwendungen	42.923,91	23.575,37
Summe der Aufwendungen	366.477,70	292.434,89
3. Ordentlicher Nettoertrag	534.722,30	1.348.765,11
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	534.722,30	1.348.765,11
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	829.238,11	1.309.536,83
b) Aufwendungen aus Neubewertung	1.044.201,79	325.969,83
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-214.963,68	983.567,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	319.758,62	2.332.332,11

ANHANG für das Geschäftsjahr 2022

26. INP Deutsche Sozialimmobilien, GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister unter HRA 122767 beim Amtsgericht Hamburg, wurde für das Geschäftsjahr 2022 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

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

Die Bilanz ist nach vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 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. Hierin enthalten sind auch die Bewertungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Komplementärin, deren Ansatz mit dem Eigenkapital zum Bilanzstichtag erfolgt.

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. Die Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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. 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 26.803 TEUR (Vorjahr 27.018 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Wertansatz 31.12.2022	Wertansatz 31.12.2021
		%	EUR	EUR
INP Dudweiler GmbH & Co. KG	Hamburg	0,00%	9.021.441,50	8.818.872,48
INP Großenaspe GmbH & Co. KG	Hamburg	89,88%	3.773.323,02	4.439.876,32
INP Techau GmbH & Co. KG	Hamburg	89,89%	6.449.778,39	6.753.716,53
INP Wehretal GmbH & Co. KG	Hamburg	89,87%	2.739.595,06	2.600.110,95
INP Gräfenberg GmbH & Co. KG	Hamburg	89,89%	3.904.262,02	3.417.185,50
INP Kita Essen GmbH & Co. KG	Hamburg	89,64%	890.041,02	963.751,37



Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2022 EUR	Wertansatz 31.12.2021 EUR
INP 74. Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,00%	24.209,51	24.101,05
Summe			26.802.650,52	27.017.614,20

Finanzanlagevermögen

Die Gesellschaft war in 2022 in Kommanditgesellschaften investiert, welche Immobilien halten. Angaben zum Bestand, der zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen:

a.	Haus Friedrich	Seniorenresidenz	Pflegezentrum
b. Art und Lage	Ludwig Jahn Stationäre Pflegeeinrichtung Hofweg 60 66125 Saarbrücken	Großenaspe Stationäre Pflegeeinrichtung Surhalf 10 24623 Großenaspe	Techau Stationäre Pflegeeinrichtung Rohlsdorfer Weg 18 23689 Techau
c. Grundstücksgröße	5.159 m ²	9.384 m ²	6.388 m ²
d. Baujahr	2018	1990/1996/2018	2000/2012
e. Gebäudenutzfläche	5.648 m ²	3.044 m ²	4.808 m ²
f. Leerstandsquote	0%	0%	0%
g. Nutzungsentgeltausfallquote	0%	0%	0%
h. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	< 60%	< 60%	< 60%
i. Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	21 Jahre	19 Jahre	22 Jahre
j. Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	14.750.000 €	9.290.000 €	11.300.000 €
Folgebewertung	12.08.2022	10.03.2023	13.03.2023
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine
a.	Forstgarten Stift	Seniorenhaus	Kirdergarten
b. Art und Lage	Wehretal Stationäre Pflegeeinrichtung Hayngasse 7 37287 Wehretal	St. Michael Pflegeeinrichtung - wohnanlage Im Kirschgarten 8 91322 Gräfenberg	Weltentdecker Kindergarten Kraienbruch 2 45357 Essen
c. Grundstücksgröße	4.249 m ²	6.081 m ²	1.268 m ²
d. Baujahr	2013	1999-2019	2016



a.	Forstgarten Stift	Seniorenhaus	Kirdergarten
b. Art und Lage	Wehretal Stationäre Pflegeeinrichtung Hayngasse 7 37287 Wehretal	St. Michael Pflegeeinrichtung - wohnanlage Im Kirschgarten 8 91322 Gräfenberg	Weltentdecker Kindergarten Kraienbruch 2 45357 Essen
e. Gebäudenutzfläche	2.790 m ²	2.361 m ²	525 m ²
f. Leerstandsquote	0%	0%	0%
g. Nutzungsentgeltausfallquote	0%	0%	0%
h. Fremdfinanzierungsquote bezogen auf aktuellen Gebäudewert	< 60%	< 60%	< 60%
i. Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	16 Jahre	17 Jahre	14 Jahre
j. Verkehrswert oder im Fall des § 271 Abs. 1 S. 1 KAGB der Kaufpreis	4.130.000 €	6.950.000 €	1.440.000 €
Folgebewertung	12.10.2022	12.12.2022	12.08.2022
k. Wesentliche Ergebnisse der nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten	keine	keine	keine

Die Gesellschaft ist zu 100 % am Stammkapital der INP 74. Verwaltungs GmbH, Hamburg, in Höhe von 25,0 TEUR beteiligt.

Verwendungsrechnung		2022	2021		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		534.722,30	1.348.765,11		
2. Gutschrift auf Kapitalkonten		534.722,30	1.348.765,11		
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00		
Entwicklungsrechnung		2022	2021		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		27.251.921,58	26.056.261,23		
1. Entnahmen		-1.007.507,60	-1.136.671,76		
Mittelzuflüsse		0,00	0,00		
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		534.722,30	1.348.765,11		
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-214.963,68	983.567,00		
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		26.564.172,60	27.251.921,58		
Kapitalkontenentwicklung	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Zuweisung Ergebnis	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

A. Komplementär

Kapitalkontenentwicklung	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Zuweisung Ergebnis	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Einlagenkonto	31.000.000,00	0,00	0,00	0,00	31.000.000,00
Rücklagenkonto	961.030,00	0,00	0,00	0,00	961.030,00
Verlustvortragskonto	-1.069.328,36	0,00	0,00	534.722,30	-534.606,06
Entnahmekonto	-3.290.394,26	0,00	-1.007.507,60	0,00	-4.297.901,86
Summe	27.601.307,38	0,00	-1.007.507,60	534.722,30	27.128.522,08
Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	-349.385,80	0,00	0,00	-214.963,68	-564.349,48
Eigenkapital	27.251.921,58	0,00	-1.007.507,60	319.758,62	26.564.172,60
Angaben zum Nettoinventarwert			2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens		in EUR	26.564.172,60	27.251.921,58	26.056.261,23
Wert eines Anteils		in EUR	856,91	879,09	840,52

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Schuldposten pro ausgegebenen Anteil. Bei der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl (31.000 Stück) der ausgegebenen Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR gezeichnetem Kommanditanteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlicher Nettoinventarwert) beträgt 1,36 Prozent.

Angaben zu Erträgen

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

Angaben zu Aufwendungen und Gebühren der Gesellschaft

Die KVG erhält eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 243,6 TEUR. Die Verwahrstellenvergütung beträgt 62,0 TEUR. Für Wertgutachten wurden 26,2 TEUR aufgewendet.

Für die laufende Vergütung kann die KVG bis zu 2,50 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr, abrechnen. Im Berichtsjahr wurde nicht die maximal mögliche Vergütung geltend gemacht, sondern die ursprünglich prospektierte Vergütung abgerechnet. 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 einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 4,50 % 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

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 101,80% sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 101,81%

Das Verhältnis von Fremdkapital zum für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapital zum Bilanzstichtag beläuft sich unter anteiliger Berücksichtigung des Fremdkapitals der Objektgesellschaften auf 66,07%.

Angaben zu den Krediten auf Ebene der Objektgesellschaften



Objektgesellschaft	INP Dudweiler GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Großenaspe GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Techau GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	Hamburg Commercial Bank AG	DKB Deutsche Kreditbank AG	Sparkasse zu Lübeck AG
ursprünglicher Kredit	5.420.000 EUR	5.700.000 EUR	4.830.000 EUR
Zinssatz	2,10%	2.00%	2,19%
Zinsfestschreibung bis	30.09.2030	30.12.2028	30.12.2030

Objektgesellschaft	INP Wehretal GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Gräfenberg GmbH & Co. KG, Hamburg	INP Kita Essen GmbH & Co. KG, Hamburg
Bank	Triodos Bank	VR meine Raiffeisenbank eG	Bank für Sozialwirtschaft AG
ursprünglicher Kredit	1.490.000 EUR	3.000.000 EUR	586.000 EUR
Zinssatz	2,10%	2,35%	2,55% / 2,63%
Zinsfestschreibung bis	01.10.2028	30.01.2031	31.03.2026/ 31.03.2028

Die Verbindlichkeiten gegenüber den sechs 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 74. Verwaltungs GmbH, Hamburg.

Das gezeichnete Kapital der Komplementärgesellschaft beträgt 25,0 TEUR. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr 2022 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 74. Verwaltungs GmbH, 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.

Angaben gemäß Art. 7 EU Taxonomie-Verordnung

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

Angabe zu Vergütungen

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

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

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

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

Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

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

Liquiditätsmanagement



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

Risikomanagement

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

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

Nachtragsbericht

Aufgrund der Zahlungsverzögerungen von Pächtern der Immobilien von zwei Objektgesellschaften wurden zum Ende des Berichtsjahres die Pachtverträge mit diesen Pächtern vorsorglich gekündigt. Anfang des Jahres 2023 meldeten die Pächter Insolvenz an. Zum Frühjahr bzw. Sommer 2023 wurden neue Pachtverträge für die zuvor genannten Objektgesellschaften abgeschlossen.

Hamburg, den 5. April 2023

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier

Geschäftsführer der INP 74. Verwaltungs GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg

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

Zur aktuellen wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und der Situation in den Objektgesellschaften finden Sie weitere Informationen im Abschnitt 2.3. Wirtschaftlicher Stand der Gesellschaft.

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 74. Verwaltungs GmbH, 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, sowie die geschäftsführenden Kommanditistin Frau Birgit Schmolke, Königsmoor.

Die Fondsgesellschaft hat keine Mitarbeiter, und es erfolgten somit keinerlei Vergütungs- oder Bonizahlungen.

Der Fonds verfolgt als finanzielles Anlageziel die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden indirekt gehaltenen Fondsimmobilen. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Verpachtung sowie aus dem späteren Verkauf der Fondsimmobilen 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 sechs Objektgesellschaften enthaltenen Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen („Haus Friedrich Ludwig Jahn“ in Saarbrücken, „Seniorenresidenz Großenaspe“ in Großenaspe, „Pflegezentrum Techau“ in Techau, „Forstgarten Stift Wehretal“ in Wehretal, „Seniorenhaus St. Michael“ in Gräfenberg) bzw. einer Kindertagesstätte („Kindergarten Weltentdecker“ in Essen).

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 31.000 TEUR, das von 803 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.

Der Fonds ist von der INP Invest GmbH, einem in Hamburg ansässigen Anbieter alternativer Investments und Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien in der Funktion einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB, initiiert worden. Geschäftsleiter für den Bereich Portfoliomanagement der INP Invest GmbH sind Herr Philipp Herrmann und Herr Daniel Kaczmarek. Herr Thomas Rodemeier und Herr Christian Rüdiger (seit 1. Juli 2022) verantworten als Geschäftsleiter das Risikomanagement. Die INP Invest GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der INP Holding AG, Hamburg, die im Jahr 2005 gegründet wurde.



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, München bestellt.

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

Die INP Invest GmbH (nachfolgend auch „KVG“ genannt) wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft bestellt. Hierzu wurde mit Datum vom 15. Januar 2019 ein Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der INP Invest GmbH abgeschlossen.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 2019 eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 800 TEUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer erhalten.

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

Die KVG hat sich gem. dem Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, den Verkauf der Fondsimmobilen 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 Fondsimmobilen eine abschließende Vergütung in Höhe von 1,0% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des realisierten Nettoverkaufserlöses.

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird, und die Anleger darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20,00 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft.

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

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

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



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2022 wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch vertragswidrigen Bruch der wesentlichen Gastliefervereinbarungen behindert, die zu anhaltend hohen Energiepreisen führten.¹ Im Winterhalbjahr 2022/2023 wird das BIP wahrscheinlich schrumpfen², so dass für das Gesamtjahr 2022 mit einem Wachstum von 1,4 % gerechnet wird.³ Andererseits verunsichert der andauernde Ukraine-Krieg.

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

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

Für das Jahr 2022 betrug die vorläufige Inflationsrate 7,9 %⁶. Daneben sind die Verbraucherpreise für Energie um 38,7 % und die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel um 21,1 % gestiegen⁷. Dies ist ein für Lohnverhandlungen wie für indexbasierte Mieten nicht unerheblicher Faktor.

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

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

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

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

⁵ <https://www.bundesbank.de/resource/blob/650724/1e325e0446de299d22f178d4ec5b0be2a/mL/zsbwp-data.pdf>

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_003_611.html

⁷ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html

2.2 Geschäftsverlauf

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Ausgehend von rund 2 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Beginn der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2021 bereits ca. 5,0 Mio. Menschen in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder der privaten Pflegeversicherung. Dies entspricht einer Steigerung von 20 % gegenüber 2019. Insgesamt 793.000 Pflegebedürftige wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut. Nach Prognosen des Bundesgesundheitsministeriums wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein in der sozialen Pflegeversicherung in Deutschland unter Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2055 auf 6,8 Mio. Menschen steigen. 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 zu erreichen.

Weiterhin wurde ein Pflegemindestlohn durch die Bundesregierung beschlossen. Dieser beträgt für Pflegehilfskräfte seit dem 1. April 2022 12,55 EUR je Stunde. Daneben hat Pflegekommission zusätzlich eine (nicht verpflichtende) Anhebung des Pflegemindestlohns empfohlen. Die Empfehlung sieht z. B. einen Stunden-Mindestlohn für Pflegefachkräfte von 17,10 EUR per 1. September 2022 sowie weitere Steigerungen per 1. Mai 2023 auf 17,65 EUR pro Stunde und per 1. Dezember 2023 auf 18,25 EUR pro Stunde vor. Personalkosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor für die Betreiber der Pflegeheime und damit für die Pächter der Immobilien.

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

2.3 Wirtschaftlicher Stand der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr war geprägt durch den Verzug bzw. Ausfall von Pachtzahlungen beim Betreiber der Objekte Großenaspe und Techau sowie den geringeren Pachtzahlungen in der Anlaufphase des Objektes Gräfenberg. Dieser ist seinen Zahlungsverpflichtungen (Miete und Nebenkosten) nicht vollständig nachgekommen, weshalb wir das jeweilige Pachtverhältnis vorsorglich Ende 2022 gekündigt haben. Dieser Betreiber - die Convivo Gruppe aus Bremen - hat im Januar 2023 die Insolvenz beantragt, so dass weitere Zahlungen nicht mehr zu erwarten sind. Dies beeinflusst die Auszahlungsfähigkeit der 26. INP, da die Ausschüttungen der Gesellschaft von den Ausschüttungen der Objektgesellschaften abhängen. Entsprechend wurden die Ausschüttungen ab Februar 2023 ausgesetzt. Zur Stützung der Liquidität der beiden Objektgesellschaften hat die 26. INP Einlagen geleistet, während andere Gesellschafter (der Objektgesellschaften) den Objektgesellschaften Darlehen gegeben haben, um die Kapitaldienste der Kredite unverändert leisten zu können, wodurch auch die Anleger des 26. INP indirekt profitieren.

Durch die Bemühungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde eine neue Betreiberin für die Objektgesellschaften gefunden. Diese haben ab 1. April 2023 zu nahezu unveränderten Konditionen die Betriebe übernommen. Durch diese Einnahmen der betroffenen Objektgesellschaften sollen zunächst die Darlehen der anderen Gesellschafter auf Ebene der Objektgesellschaften zurückgeführt werden bevor wieder Ausschüttungen an die Gesellschafter der 26. INP getätigt werden.

2.4 Ertragslage

	2022	2021
	EUR	EUR
Erträge	901.200,00	1.641.200,00
Aufwendungen	-366.477,70	-292.434,89
Ordentlicher Nettoertrag	534.722,30	1.348.765,11
realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	534.722,30	1.348.765,11
Zeitwertänderungen	-214.963,68	983.567,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	319.758,62	2.332.332,11

Für den Berichtszeitraum wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt 901 TEUR erzielt. Dabei wirkten sich insbesondere ausbleibende Beteiligungserträge aus der INP Gräfenberg, der INP Techau GmbH & Co. KG sowie INP Grobenaspe aus.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die laufende KVG-Vergütung 244 TEUR (Vorjahr: 244 TEUR), Aufwendungen für laufende Verwahrstellenvergütung 62 TEUR (Vorjahr: 9 TEUR) und Aufwendungen für die Abschluss- und Prüfungskosten 18 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR). In den Aufwendungen für laufende Verwahrstellenvergütung in rd. 41 TEUR Nachbelastungen für die Vorjahre enthalten.

Die Zeitwertänderungen sind maßgeblich durch die Entwicklung der Verkehrswerte der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien beeinflusst, wobei sich in 2022 für fünf der sechs Objekte der Wert der Immobilien positiv entwickelte.

Die Gesamtkostenquote 2022 (= Summe der Aufwendungen ohne Zinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,36%.

2.5 Finanzlage

Die Finanzlage des Fonds ist durch ein Eigenkapital in Höhe von 26.564 TEUR gekennzeichnet. Das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 31.000 TEUR wurde im Jahr 2019 eingeworben. Eigenkapitalverändernd haben sich die Auszahlungen (Entnahmen) in Höhe von 1.008 TEUR (Vorjahr: 1.137 TEUR) und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 535 TEUR (Vorjahr: 1.349 TEUR) ausgewirkt. Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres beträgt -215 TEUR (Vorjahr: 984 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 320 TEUR (Vorjahr: 2.332 TEUR).

2.6 Vermögenslage

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

Aktiva	2022	2021
	EUR	EUR
Beteiligungen	26.802.650,52	27.017.614,20
Barmittel und Barmitteläquivalente	2.237,21	96.148,53
sonstige Aktiva	0,00	257.500,00
	26.804.887,73	27.371.262,73
Passiva		
Rückstellungen	18.055,00	17.100,00
Kredite	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	222.660,13	102.241,15
Eigenkapital	26.564.172,60	27.251.921,58
	26.804.887,73	27.371.262,73

Das Fondsvermögen (Nettoinventarwert) betrug am Ende des Berichtszeitraums 26.564 TEUR. Die Vermögenslage des Fonds ist zum größten Teil geprägt durch die Beteiligungen an den folgenden Objektgesellschaften:

- INP Dudweiler GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des Pflegeheims in Saarbrücken ist,



- INP Großenaspe GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Techau GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Wehretal GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Gräfenberg GmbH & Co. KG, die Eigentümerin des dortigen Pflegeheims ist,
- INP Kita Essen GmbH & Co. KG, die Eigentümerin der dortigen Kindertagesstätte ist.

2.7 Gesamtaussage zur Lage der Fondsgesellschaft

Das Kommanditkapital ist vollständig platziert.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen in den Objektgesellschaften betrug im Jahresdurchschnitt 2022 rd. 98,3 % in Saarbrücken, 60,4 % in Großenaspe, 95,3 % in Techau, rd. 97,5 % in Wehretal und 51,8 % in Gräfenberg.

Der Nettoinventarwert in Höhe von 26.564 TEUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Schuldposten. Die Minderung des Nettoinventarwertes ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Entnahme des Berichtsjahres das Ergebnis des Geschäftsjahres übersteigen. Der Wert je Anteil ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2022 befanden sich 31.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 856,91 EUR (Vorjahr: 879,09 EUR) im Umlauf. Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR gezeichnetem Kommanditanteil. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Aufgrund geringer Pachteinnahmen bzw. der Forderungsfälle bei der INP Gräfenberg, Großenaspe und Techau GmbH & Co. KG mit der Folge insoweit ausbleibender Beteiligungserträge des Fonds aus den Objektgesellschaften und der Notwendigkeit finanzieller Stützungsmaßnahmen sowie aufgrund der Reduzierung der Ausschüttungen beurteilt die Geschäftsführung die Ertrags- und Finanzlage als deutlich unterhalb der Erwartungen. Die Vermögenslage wird als zufriedenstellend beurteilt.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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 grundsätzlich nicht auszuschließende Möglichkeit eines kurz- bzw. längerfristigen Mietausfalls (u. a. bedingt durch Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie, die stark gestiegenen Energiekosten, Lohn- und Gehaltssteigerungen, Mitarbeitermangel etc.) - zwei Mietausfälle bzw. eine Mietreduzierung in der Anlaufphase sind im Berichtsjahr für zwei bzw. eine Objektgesellschaft des Investmentvermögens, eingetreten -, die Möglichkeit gesetzlicher Änderungen im Bereich der rechtlichen / baulichen Anforderungen an Sozialimmobilien (Einzelzimmerquote, Zimmergrößen sowie verstärkt der gesamte Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ / E(nvironmental) S(ocial) G(overnance). Chancen bestehen dagegen in einer Anhebung der Pacht/Miete aufgrund der Indexierung der zugrunde liegenden Verträge, soweit sich dies beim Betreiber wirtschaftlich durchsetzen lässt. Grundsätzlich werden folgenden Risiken im Risikomanagementsystem beobachtet, von denen teilweise Risiken realisiert wurden:

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 sicher 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. Dieses Risiko hat sich teilweise verwirklicht. Wir verweisen auf Abschnitt 2.3. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Der relevante Immobilienstandort könnte an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Immobilie kann 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 des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

3.2.2 Fremdfinanzierung

Die Fondsgesellschaft und/oder (ggf. vorgeschaltete) Objektgesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, ggf. im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investition wird insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Immobilie zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das verfügbare Kapital 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 Fondsgesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins- und Tilgungszahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende Anlageobjekt betrieben wird.

3.2.3 Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

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



3.2.4 Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken

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

3.2.5 Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die INP Invest GmbH ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar, und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit eines geschäftsführenden Kommanditisten 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 Marktumfeldes, 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 hat mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge geschlossen. 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 26. INP Deutsche Sozialimmobilien 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 die Eingänge der Pachten zeitnah überwacht. Hierbei ist festzustellen, dass seit dem 3. Quartal 2021 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 2022 wurden, wie bereits im Lagebericht 2021 beschrieben, die oben beschriebenen deutlichen risikoe erhöhenden Tendenzen aufgrund der Zahlungsprobleme bei den Pächtern -der Immobilien in zwei Objektgesellschaften - / Patronatsgeber Convivo Holding GmbH analysiert. In der Folge der Zahlungsschwierigkeiten der Pächter wurden auf der Ebene von zwei Objektgesellschaft bereits Ende 2022 die Pachtverträge gekündigt. Schlussendlich führten diese Zahlungsschwierigkeiten dann im Januar 2023 zur Insolvenz der Convivo Gruppe. Bei den anderen vier der sechs Betreiber bzw. Patronatsgeber sind die Ausfallwahrscheinlichkeiten laut Creditreform bei einem gestiegen, bei einem gleichgeblieben und bei den anderen beiden leicht gesunken. Die bereits im Geschäftsjahr 2017 entdeckte risikoe erhöhende Tendenz



der sehr geringen, aber stets ausreichenden Liquidität des Fonds bestand auch weiterhin im Geschäftsjahr 2022. Diese ist aber unter der Berücksichtigung der Einstellung der Auszahlungen an die Anleger ab Februar 2023 nach Meinung der Geschäftsführung nicht existenzgefährdend. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Hamburg, den 11. April 2023

gez. Philipp Herrmann

gez. Thomas Rodemeier

Geschäftsführer der INP 74. Verwaltungs GmbH

A. WIEDERGABE DES VERMERKS

Den uneingeschränkten Vermerk haben wir wie folgt erteilt:

„VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder



- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte 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 dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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



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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus:

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

Hamburg, 23. Juni 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Erklärung des gesetzlichen Vertreters

26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG



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

Hamburg, den 11. April 2023

Philipp Herrmann

Geschäftsführung

Thomas Rodemeier

Geschäftsführung

Die Feststellung des Jahresabschlusses und Lageberichts erfolgte am 4. August 2023.