

**INP Invest GmbH****Hamburg****Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020****AKTIVA**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. FORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE täglich fällig	1.424.276,47	390.287,01
2. FORDERUNGEN AN KUNDEN	232.150,82	993.855,04
3. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	718.103,67	485.017,84
	2.374.530,96	1.869.159,89

**PASSIVA**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	925.930,96	680.159,89
2. RÜCKSTELLUNGEN		
Andere Rückstellungen	948.600,00	759.000,00
3. EIGENKAPITAL		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) andere Gewinnrücklagen	375.000,00	500.000,00
	2.374.530,96	1.869.159,89
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen (Anzahl/TEUR): 8 (Vorjahr 8)	330.486	163.412

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020**



	2020	2019
	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen	0,00	-55,26
2. Provisionserträge	5.244.880,32	4.030.219,59
3. Provisionsaufwendungen	-2.877.400,75	-1.928.213,47
	2.367.479,57	
4. Sonstige betriebliche Erträge	47.719,85	32.623,16
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-692.584,28	-634.596,00
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-116.612,15	-106.830,38
	-809.196,43	
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-481.375,91	-414.155,09
	-1.290.572,34	
6. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.124.627,08	978.992,55
7. Aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	-1.054.627,08	-978.992,55
8. Jahresüberschuss	70.000,00	0,00
9. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-70.000,00	0,00
10. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2020

### INP Invest GmbH

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der INP Invest GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 125344 wurde entsprechend dem für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den für Kreditinstitute geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie den Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Für das Geschäftsjahr erfolgt die Gliederung entsprechend der Formblätter 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung; Staffelform) der RechKredV.

Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die INP Invest GmbH hält die Anforderungen an Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne der §§ 20,22 KAGB ein. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden zu Nominalwerten angesetzt.



Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zu Nennwerten angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die übrigen Positionen wurden zum Nennwert bewertet.

#### **Angaben zur Bilanz**

Die Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sowie Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter drei Monaten.

Die Forderungen an Kunden (232,2 TEUR) beinhalten nur Forderungen an den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen im Wesentlichen an die INP Holding AG (582,9 TEUR) und an den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ (134,2 TEUR). Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern betragen 582,9 TEUR.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der INP Control GmbH (886,6 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Provisionsabrechnungen (36,9 TEUR).

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Gebühren für die Vermittlung von Eigenkapital des institutionellen Fonds (892,6 TEUR) und Abschluss- und Prüfungskosten (33,0 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt 500,0 TEUR, darin ist das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 125,0 TEUR enthalten. Die Gewinnrücklagen betragen 375,0 TEUR.

#### **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 Provisionserträge i. H. v. 5.244,9 TEUR, die im Wesentlichen aus Transaktionsgebühren, Ankaufsvergütungen und der laufenden Fondsverwaltung resultieren. Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Provisionsaufwendungen (2.877,4 TEUR), Personalaufwand und soziale Abgaben (809,2 TEUR), Bürokostenumlage (160,1 TEUR) sowie Kosten für die IT und Software (82,0 TEUR).

Die Gesellschaft erbringt an Dritte Vermögensverwaltungsleistungen sowie Asset- und Property-Management-Leistungen in Bezug auf das von der INP Invest initiierte Investmentvermögen „INP Deutsche Pflege Invest“.

Der nach Einstellung in die Gewinnrücklagen i. H. v. 70,0 TEUR verbleibende Gewinn i. H. v.

1.054,6 TEUR wurde an die INP Holding AG abgeführt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Bilanzgewinn von null.

#### **Sonstige Angaben**

Mit der INP Holding AG als herrschendes Unternehmen ist am 19. Juni 2013 und mit Ergänzung vom 13. Juni 2014 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich acht Arbeitnehmer beschäftigt.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen betrug 36,7 TEUR, davon 11,7 TEUR für das Vorjahr.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen 194,0 TEUR.

Alleinvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer:

Herr Philipp Herrmann, Leiter Portfoliomanagement, Master of Economics, Buchholz in der Nordheide,

Herr Thomas Rodemeier, Leiter Risikomanagement, Diplomingenieur, Walsrode.

Bezüglich der Vergütungen für die Geschäftsführung wird auf § 284 Abs. 4 HGB verwiesen.

Der Aufsichtsrat besteht aus

Frau Annette Schwarz, Dipl. Mathematikerin (Vorsitzende)

Herr Diethard Schütze, Rechtsanwalt und Notar (stellv. Vorsitzender)

Herr Dr. Thomas Remmerbach, Rechtsanwalt



Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen in Höhe von 9,9 TEUR.

#### Nachtragsbericht

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

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die mittel- bis langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie für die INP beherrschbar bleiben. Die Folgen hängen maßgeblich davon ab, inwieweit die Ausbreitung der Pandemie eingedämmt und die Anzahl der Infektionen reduziert werden kann und welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen eintreten.

Hamburg, den 15. März 2021

*gez. Philipp Herrmann, Geschäftsführer*

*gez. Thomas Rodemeier, Geschäftsführer*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### INP Invest GmbH, Hamburg

#### I. Unternehmerische Grundlagen

Die INP Invest GmbH (nachfolgend kurz INP Invest oder KVG) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

Die INP Invest wurde am 7. November 2012 von der Gesellschafterin INP Holding AG, Hamburg - die auch zum Bilanzstichtag unverändert alleinige Gesellschafterin ist - in Vorbereitung auf das zum 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu gegründet. Sie hat ihren ausschließlichen Sitz in Hamburg und unterhält keine in- oder ausländischen Niederlassungen.

Die INP Invest hat mit Schreiben vom 3. Mai 2016 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB erhalten. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 wurde die Erlaubnis um die Verwaltung offener inländischer Spezial-AIF im Segment Immobilien erweitert.

Das Berichtsjahr 2020 stellt für die Gesellschaft das fünfte abgeschlossene Geschäftsjahr nach der Erlaubniserteilung als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB dar.

Die beiden Hauptgeschäftsbereiche der INP Invest bestehen aus dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement. Die Bereiche werden von je einem Geschäftsführer verantwortet und sind somit hierarchisch und funktionell unabhängig.

Im Portfoliomanagement der Gesellschaft erfolgt die Konzeption neuer Investmentvermögen, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement für den verwalteten Bestand der Investmentvermögen sowie die Betreuung der beteiligten Anleger. Im Bereich Risikomanagement erfolgen das Risikocontrolling, das Liquiditätsmanagement sowie das Meldewesen. Ferner sind dort die Compliance-Funktion, Revision, Geldwäscheprävention und Finanzen angesiedelt.

Die INP Invest hat als voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Erhalt der Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung die Grundlage für ein stetiges und wirtschaftliches Wachstum bei der Konzeption und dem Angebot von geschlossenen und seit dem Jahr 2019 auch offenen Investmentvermögen in der Assetklasse Sozialimmobilien gelegt.

Die INP Invest konzipiert grundsätzlich Alternative Investmentfonds für alle gesetzlich definierten Anlegergruppen (Privatanleger, semiprofessionelle und professionelle Anleger). Abweichend von den Vorjahren wurde im Jahr 2020 von der Auflage eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF Abstand genommen; dies gilt voraussichtlich auch für das gesamte Jahr 2021. Im August 2019 wurde mit dem „INP Deutsche Pflege Invest II“ der erste von der INP Invest selbst verwaltete offene Spezial-AIF aufgelegt, der sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger richtet. Im Herbst 2020 folgte die Genehmigung des nächsten offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2020 war gesamtwirtschaftlich ein herausforderndes Jahr für die Bundesrepublik Deutschland. Die ursprüngliche Aussage von Beginn des Jahres 2020, dass „für das Jahr 2020 die Wirtschaftsgutachten von einer Wachstumsquote von 1,0 % ausgehen“, musste aufgrund der massiven Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und ihrer Bekämpfung ab März und April 2020 früh revidiert werden und wurde durch deutlich pessimistischere Einschätzungen ersetzt. Hierzu zählt z. B. das Kieler Weltwirtschaftsinstitut, das damals davon



ausgang, dass das „BIP 2020 schrumpfen“ um ca. 9 % bis 45 % dürfte. Durch den Wirtschaftseinbruch verursacht stieg damit die Arbeitslosenrate auf Jahressicht von 4,9 % auf 5,9 % und absolut auf 2,7 Mio. Erwerbspersonen per Ende Dezember 2020. Kurzfristig erreichte in 2020 die Inanspruchnahme von Kurzarbeit im März/April 2020 noch nie da gewesene Ausmaße mit knapp sechs Mio. Personen (= 18 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten). Die pessimistische Einschätzung aus dem Frühjahr hat sich jedoch nicht in voller Höhe materialisiert: Insgesamt kam es aufgrund eines relativ starken dritten Quartals in 2020 „nur“ zu einem Einbruch der preis- und kalenderbereinigten Wirtschaftsleistung von 5,3 %, wobei die Spreizungen zwischen den einzelnen Branchen extrem hoch waren. Für das Jahr 2021 rechnet der Sachverständigenrat mit einem deutlich positiven Wachstum von 4,9 % Unterstützt wird dieses Wachstum u. a. durch die Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung und durch die weiterhin extrem niedrigen Zinsen (siehe 10-jährige Bundesrendite von -0,53 % per Ende Dezember 2020).

Unabhängig von diesen Indikatoren ist der Markt für Pflegeimmobilien (im Gegensatz zu anderen Immobilienassetklassen) besonders stark von soziodemographischen Entwicklungen und Prognosen geprägt. Ausgehend von rund 2 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Beginn der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2019 bereits mehr als 4,2 Mio. Menschen in Deutschland Empfänger von Leistungen der sozialen oder der privaten Pflegeversicherung. Nach Prognosen des Bundesgesundheitsministeriums wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein in der sozialen Pflegeversicherung in Deutschland unter Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit bis zum Jahr 2050 auf 6,1 Mio. Menschen steigen. Auf der Betreiberseite kommt es unverändert zu starken Wachstumsbestrebungen und Konsolidierungen, u. a. durch Akquisitionen von bestehenden Pflegeheimbetrieben oder durch Neubauten, um Kostendegression und eine bessere Kapazitätsauslastung erreichen.

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die INP Invest ist als regulierte KVG im verwalteten Bestand der Immobilien und Investmentvermögen ausschließlich mit Sozialimmobilien betraut. Somit liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt neben der Auflage und Verwaltung von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF auch in der Sozialwirtschaft, so dass Rahmendaten der Pflegewirtschaft bzw. Kinderbetreuung für die Unternehmensentwicklung bedeutsam sind.

Für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ konnte nach der Platzierung von 103 Mio. EUR im Jahr 2019 bei 15 unterschiedlichen Investoren im Berichtsjahr 2020 Eigenkapital von 32 Investoren (davon fünf, die bereits im Jahr 2019 gezeichnet hatten) in Höhe von rd. 145 Mio. EUR eingeworben werden. Nachdem im Januar und Februar 2021 weitere rd. 7 Mio. EUR durch zwei Investoren (davon ein Investor, der bereits im Jahr 2020 gezeichnet hatte) gezeichnet worden sind, ist die im Mai 2019 begonnene Platzierungsphase des „INP Deutsche Pflege Invest II“ mit einem Eigenkapital von rd. 255 Mio. EUR erfolgreich abgeschlossen worden.

Die Immobilien der seitens der INP Invest konzipierten und angebotenen Investmentvermögen des Berichtsjahres betrafen ausschließlich stationäre bzw. ambulant betreute Seniorenpflegeeinrichtungen in Deutschland. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt durch weiterhin hohe Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie gestiegene Preise erwartungsgemäß anspruchsvoll. Die INP Invest baute ihre Marktstellung weiter aus und kann auf das Vertrauen setzen, das Betreiber, Verkäufer und Projektentwickler von Sozialimmobilien in die Verlässlichkeit der INP Invest als Geschäftspartner haben.

Gleichfalls betrachten wir mit Sorge, dass sogenannte alternative Investitionsmodelle für Privatanleger basierend auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Marktsegment stationärer Pflege angeboten und an Privatanleger platziert werden. Vertriebe weisen hier nicht oder nur unzulänglich darauf hin, dass es sich hierbei nicht um den Erwerb von klassischem Wohnungseigentum, sondern von Pflegeapartments innerhalb einer Betreiberimmobilie handelt, deren Erwerb mit besonderen Risiken verbunden ist. Insbesondere Konflikte zwischen dem Betreiber und der Eigentümerversammlung werden unserer Ansicht schwierig oder gar nicht zu lösen sein, wodurch der wirtschaftliche Betrieb der Einrichtung und damit der Erfolg der Investition stark gefährdet sein könnten.

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen blieben in Deutschland stabil bei zunehmenden Regulierungen durch den Staat, sowohl z. B. im Bereich der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z. B. Brandschutzanforderungen.

## 3. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Zum Bilanzstichtag werden die folgenden Investmentvermögen von der INP Invest verwaltet:

### Geschlossene Publikums-AIF

- 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

### Offene Spezial-AIF

- INP Deutsche Pflege Invest II
- INP Deutsche Pflege Invest III (wirtschaftlich noch nicht aufgelegt)



Geschlossene Spezial-AIF wurden zum Bilanzstichtag nicht verwaltet.

Das Geschäftsjahr 2020 bei der INP Invest verlief prognosegemäß gut. Das Jahr war geprägt von der Akquise weiterer Immobilien für den Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“.

Der gemäß dem Lagebericht per 31. Dezember 2019 geplante Ergebniskorridor (vor Ergebnisabführung) für das Jahr 2020 wurde mit 1,1 Mio. EUR erreicht. Neben der Erhöhung der Provisionserträge auf 5,2 Mio. EUR stiegen die Provisionsaufwendungen auf 2,9 Mio. EUR.

Der Personalbestand wurde verstärkt, um auch zukünftig den betrieblichen sowie aufsichtsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Geschäftsjahr wurden die in- und externen Kapazitäten genutzt, um die weitere aufbau- und ablauforganisatorische Ausrichtung an die Regulierungsanforderungen anzupassen sowie die im Erlaubnisantrag dargestellten Unternehmensstrukturen auszubauen.

Weiterhin wurden die Strukturen für das Risikomanagementsystem inkl. eines internen Meldewesens weiter ausgebaut. Die Meldungen nach § 35 KAGB an die BaFin für die durch die INP Invest verwalteten AIF wurden fristgemäß abgegeben. Somit kommt die INP Invest den seit Einführung der Regulierung eingeführten externen Meldepflichten ordnungs- und fristgemäß nach.

Für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ wurde im November 2020 eine vollstationäre Pflegeeinrichtung in Düsseldorf erworben, die im Januar 2021 in das Sondervermögen übergegangen ist. Dieses Sondervermögen ist mit nunmehr insgesamt 19 Sozialimmobilien vollständig ausinvestiert; weitere Immobilienankäufe sollen nicht vorgenommen werden.

In den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ sind nach den drei im Jahr 2019 erworbenen Pflegeimmobilien (Preetz, Niederaichbach, Leipzig) im Jahr 2020 neun weitere Pflegeimmobilien übergegangen, darunter vier vollstationäre Pflegeeinrichtungen (Berlin, Lage, Lübeck, Radevormwald), zwei ambulant betreute Pflegeeinrichtungen mit Tagespflege („Wohnparks“) (Einbeck und Fredenbeck, letztere mit einer Kindertagesstätte), eine Intensivpflegeeinrichtung (Arnstadt) sowie zwei Einrichtungen mit einer Kombination aus verschiedenen Pflegedienstleistungsangeboten (Vollzeitpflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege, ambulant betreute Wohngemeinschaften) (Waldalgesheim, Mönchengladbach).

Zwei im Februar bzw. Dezember 2020 beurkundete Objekte sind im Januar 2021 in das Sondervermögen übergegangen (Lage, Geretsried). Sieben weitere mittels sog. „Forward Purchase Deal“ angebundene Objekte (Cottbus, Duisburg, Dortmund, Neustadt, Essen, Salzhausen, Gevelsberg) sowie ein im Januar 2021 beurkundetes Bestandsobjekt (Ilmenau) sollen innerhalb der nächsten 18 Monate in das Fondsvermögen übergehen.

Die INP Invest konnte mit verstärkten Personalstrukturen die wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Assetmanagement und Konzeption bewältigen. Im Berichtsjahr wurde eine weitere Mitarbeiterin im Rechnungswesen eingestellt, sodass acht Angestellte und zwei Geschäftsführer tätig sind. Es ist geplant, im Jahr 2021 einen der Angestellten zum weiteren Geschäftsleiter Portfoliomanagement zu berufen und außerdem weitere Neueinstellungen im Bereich des Risikomanagements sowie des kaufmännischen Asset Managements vorzunehmen.

Die vom Aufsichtsrat der INP Invest in Abstimmung mit dem Vorstand der INP Holding AG in Kraft gesetzte Vergütungsrichtlinie blieb im Jahr 2020 unverändert. Der Aufsichtsrat hat sich mehrmals im Geschäftsjahr über die Umsetzung und Einhaltung der Vergütungsrichtlinie informieren lassen und die uneingeschränkte Einhaltung der Bestimmungen der Vergütungsrichtlinie, die gegeben ist, überwacht. Alle Zahlungen unter dieser Richtlinie wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe geleistet.

Der nach den Vorgaben des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.) erstellte „Performancebericht / Leistungsbilanz“ für das Geschäftsjahr 2019 wird aktuell für alle von der INP Gruppe verwalteten Fonds von der INP Invest verantwortlich erstellt. Dieser Performancebericht wird - wie schon in den Vorjahren - insbesondere durch die gegenüber den Verbandsvorgaben umfangreichere Berichterstattung bis auf Detailebene eines jeden einzelnen Fonds gekennzeichnet sein.

## **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2020 - aufgestellt nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (kurz: RechKredV) - schließt mit einem Jahresüberschuss von 70,0 TEUR ab, der in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt wurde. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wurden 1.054,6 TEUR an die INP Holding AG abgeführt.

Die Provisionserträge betragen im Jahr 2020 5.244,9 TEUR (Vorjahr 4.030,2 TEUR). Dem stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von 2.877,4 TEUR (Vorjahr 1.928,2 TEUR) gegenüber.

Die Erlöse ergeben sich mit 2.041,1 TEUR aus Transaktions- und Ankaufgebühren und mit 3.203,7 TEUR aus Fondsverwaltungs- und Assetmanagementträgen.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich vorwiegend aus Personalkosten von 809,2 TEUR sowie anderen Verwaltungsaufwendungen von 481,4 TEUR zusammen.

Die Ertragslage ist weiterhin als positiv zu beurteilen.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Bei einer Bilanzsumme von 2.374,5 TEUR (Vorjahr 1.869,2 TEUR) beträgt das haftende Eigenkapital der INP Invest zum 31. Dezember 2020 500,0 TEUR. Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag beträgt 21,1 %. Im Unternehmen gibt es keine langfristig gebundenen Vermögenswerte. Die kurzfristigen Schulden sind durch Bankguthaben und kurzfristige Forderungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände gedeckt.

Die Höhe des nach § 25 KAGB notwendigen Eigenkapitals wird seit Anzeige des Geschäftsbetriebes laufend überwacht und, sobald erforderlich, im Geschäftsverlauf eines Jahres entsprechend angepasst. Zum Bilanzstichtag gab es keine Unterschreitung der erforderlichen Eigenmittel gemäß § 25 KAGB.

## **4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**



Die beiden wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind für die INP Invest einerseits der Umfang des verwalteten Investmentbestandes nebst daraus resultierenden Erlösen aus dem Assetmanagement und dem Objektmanagement sowie andererseits das Neugeschäftsvolumen und die daraus resultierenden Ankaufs- bzw. Transaktionsvergütungen und in der Folge nachlaufende Erlöse ebenfalls aus dem Asset- und Objektmanagement.

Der für die Gesellschaft wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikator ist die Qualität des Assetmanagements und der Anlegerverwaltung. Diese spiegelt sich in einer hohen Wiederanlegerquote sowohl bei Privatanlegern als auch bei institutionellen Anlegern wider.

## 5. Gesamtaussage

Die INP Invest hat in einem aufgrund der Regulierung sich stark verändernden Marktumfeld eine sehr gute wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft geschaffen.

Die nachhaltig laufenden Erträge aus der Fonds- und Objektverwaltung dienen dabei weitestgehend zur Deckung der fixen Kosten. Zusätzlich werden sowohl durch die in den kommenden Jahren weiterhin geplante Konzeption neuer offener und ggf. auch geschlossener Investmentvermögen Gewinnbeiträge sowohl aus Einmalerträgen (Transaktions- bzw. Ankaufsvergütungen) als auch aus dann einsetzenden laufenden Erträgen aus der Verwaltung und dem Assetmanagement der neuen Spezial- und Publikums-AIF erwirtschaftet, die die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenssituation der INP Invest auch in Zukunft sukzessive stärken.

## III. Prognosebericht

Für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ ist in 2020 noch eine stationäre Pflegeeinrichtung in Nordrhein-Westfalen mit einem Investitionsvolumen von rd. 15 Mio. EUR erworben worden. Nach dem Erwerb dieser Immobilie ist das Sondervermögen planmäßig ausinvestiert.

Die Investitionsphasen der sieben Publikumsfonds und des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ sind planmäßig abgeschlossen. Die Verwaltung der Fonds befindet sich nun in der Betriebsphase und konzentriert sich im Wesentlichen auf die laufende Objektverwaltung und einen damit verbundenen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien. Konkret übernimmt die INP Invest über das Auslagerungsunternehmen INP Control das kaufmännische und technische Asset Management der Fondsimmobilen.

Für das Jahr 2021 ist ein Investitionsvolumen für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ in Höhe von rd. 140 Mio. EUR sowie für den neuen offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ in Höhe von rd. 100 Mio. EUR, insgesamt also in Höhe von rd. 240 Mio. EUR für Sozialimmobilien in Deutschland geplant. Es handelt sich hierbei zum größeren Teil um Neubau- bzw. Erweiterungsprojekte, aber auch um fertige Neubauten und Bestandseinrichtungen, für die Absichtsvereinbarungen mit langjährig verbundenen Bauträgern, Projektentwicklern, Spezialmaklern o. ä. bestehen und die aktuell den Due Diligence Prozess durchlaufen.

Für einen neuen geschlossenen Publikums-AIF liegen keine konkreten Planungen vor. Eventuell werden diese im Jahr 2022 konkretisiert.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der Ankaufs- bzw. Transaktionsvergütungen und laufenden Verwaltungs- und Assetmanagementenerträge aus den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“, „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest III“ das Ergebnis vor Ergebnisabführung in 2021 zwischen 1,0 Mio. EUR und 1,5 Mio. EUR betragen wird. Die wesentliche Quelle des Ertrages werden weiterhin die Provisionserträge sein.

## IV. Risikomanagement, Risiko- und Chancenbericht

### 1. Risikomanagement

Die INP Invest führt als externe KVG nach dem KAGB sowohl für KVG-bezogene als auch für AIF-bezogene Risiken ein permanentes Risikocontrolling durch.

Die Prozesse zur Durchführung des Risikocontrollings sind im Organisationshandbuch dokumentiert, das laufend gepflegt und, sofern erforderlich, überarbeitet wird.

Das AIF-bezogene Risikocontrolling orientiert sich am Lebenszyklus eines Immobilienfonds und wird in die Phasen Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation (Veräußerung) gegliedert.

Beim KVG-bezogenen Risikocontrolling werden u.a. die Ertragslage und die Einhaltung der gesetzlichen Eigenmittelanforderungen der INP Invest regelmäßig kontrolliert. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Management von operationellen Risiken im Rahmen ihrer Tätigkeit als regulierte KVG.

Die Kernaufgabe des Risikocontrollings ist es, die bedeutsamen Risiken jederzeit und frühzeitig zu erfassen, zu messen, zu steuern und die Steuerung zu kontrollieren, um ggf. weitere Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Entsprechend überwachte die INP Invest im Berichtszeitraum sowohl für sich selbst als auch hinsichtlich der AIF die von ihr identifizierten Einzelrisiken, die sich (in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 3 KAVerOV) den Risikoarten Marktrisiko, Adressenausfallrisiko, Liquiditätsrisiko sowie operationelles Risiko zuordnen lassen.

Zudem hat die INP Invest - wie bereits vorstehend erwähnt - das AIF-bezogene Risikocontrolling auf die vier Phasen (Ankauf, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung und Liquidation) aufgeteilt. Mit Ausnahme der Liquidationsphase wurden im Berichtsjahr sämtliche Lebenszyklen der AIF überwacht. Eine Überwachung der Liquidationsphase erfolgte nicht, da sich während des Berichtsjahres kein AIF in Liquidation befand.

Mit Hilfe von Risikostresstests wurden bei den AIF realistische Stressszenarien simuliert und die Sensitivität der AIF in Bezug auf die Szenarien festgestellt.

Die INP Invest hat im Berichtszeitraum für sich und ihre AIF die jeweiligen Liquiditätsrisiken kontrolliert. Die AIF wurden im Rahmen ihres Liquiditätsprofils so konzipiert, dass laufende (insbesondere monatliche) Einnahmen die laufenden Ausgaben sowie die Ausschüttungen an die Anleger decken und zugleich eine Liquiditätsreserve aufgebaut wird.



Die INP Invest verfügt über umfangreiche Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten, die aus verbindlichen, im Organisationshandbuch fixierten Handlungsanweisungen, organisatorischen Vorkehrungen und sonstigen im Organisationshandbuch niedergelegten Prozessen bestehen (Internes Steuerungssystem).

Daneben hat die INP Invest Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen eingeführt (z.B. Vieraugenprinzip, Funktionstrennung, Zustimmungserfordernis).

Die Interne Revision wurde an die BLS Audit GmbH, die rechtlich, funktional und hierarchisch unabhängig von der INP Invest ist, ausgelagert. Die im Berichtszeitraum vorgenommenen Revisionsprüfungen richteten sich nach einem jahresübergreifenden Prüfungsplan und wurden regelmäßig stichprobenhaft nach risikoorientierten Prüfungsansätzen durchgeführt. Ziel war es, eine Aussage über die Wirksamkeit, Angemessenheit und Einhaltung der internen Prozesse treffen zu können.

Die INP Invest hat im Berichtsjahr die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Kapitalanforderungen regelmäßig überwacht und verfügte während des gesamten Geschäftsjahres über die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel i.S.d. § 25 KAGB.

Der Compliance-Beauftragte überprüfte im Berichtszeitraum insbesondere, ob sowohl die internen Richtlinien der INP Invest als auch die Verkaufsunterlagen, die Methoden und die Meldepflichten mit den gesetzlichen Anforderungen übereinstimmen. Mit Hilfe von jährlichen Schulungen und internen Bekanntmachungen wurden im Berichtszeitraum die Mitarbeiter auf aktuelle Compliance-Regelungen hingewiesen.

Der Geschäftsführer Risikomanagement hat im Berichtszeitraum die Funktion des Compliance- Beauftragten wahrgenommen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Änderungen in der Organisation der Gesellschaft vorgenommen.

Im Rahmen des elektronischen Meldewesens hat die INP Invest monatlich die Statistik über Investmentvermögen der Bundesbank gemeldet. Ferner hat sie die Meldungen per 31. Dezember 2020 für sich und für die von ihr verwalteten AIF fristgerecht abgegeben.

## 2. Risikobericht

Das Risiko regulatorischer Veränderungen bezieht sich auf die Regulierungsvorschriften von Kapitalverwaltungsgesellschaften und der von ihnen verwalteten AIF sowie deren Auslegung. Insbesondere können sich Anforderungen, die durch den Gesetzgeber oder die Regulierungsbehörden gestellt werden, verändern bzw. erhöhen, die zu zeitlichem und finanziellem Mehraufwand bei der INP Invest führen.

Die INP Invest überwacht die Verlautbarungen der Aufsichtsbehörde und verfolgt die Entwicklung des rechtlichen Umfelds. Hiermit sollen neue Anforderungen frühzeitig und zügig erkannt und umgesetzt werden, um Zeit- und Kostenaufwand zu minimieren.

Die von der INP Invest verwalteten Fonds sowie indirekt die INP Invest selbst unterliegen volkswirtschaftlichen Risiken (z.B. Pflegemarktentwicklung) und individuellen Risiken der Pflegebranche (z.B. Auslastung der Immobilien), da die Fonds in der speziellen Assetklasse der Sozialimmobilien investieren.

Risikomindernd wirkt sich der Umstand aus, dass der Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kindergärten weitestgehend konjunkturunabhängig ist. Ferner werden die Pachtverträge mit der Zielsetzung konzipiert, dauerhaft stabile Vertragsbeziehungen zwischen den Pächtern und den AIF zu generieren. Zudem wird vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung einschließlich der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation durchgeführt, um die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Bewirtschaftung und Verpachtung einzuschätzen.

Zur Risikobegrenzung von volkswirtschaftlichen Risiken bzw. individuellen Risiken der Pflegebranche achtet die INP Invest auf eine diversifizierte Pächterstruktur.

Das Branchenrisiko der INP Invest ist maßgeblich vom Branchenrisiko der stark regulierten Pflegeheim- und Kindergartenbetreiber abhängig. Da jedoch die gesellschaftlichen Grundbedürfnisse, die in den Investitionsobjekten befriedigt werden (Pflege, Betreuung und Gesundheit), politisch nicht zur Disposition stehen und künftig stehen sollten, ist ein Entzug der Geschäftsgrundlagen für die Sozialwirtschaft nach eigener Einschätzung nicht oder nur mit ausreichend langen Anpassungsphasen und Übergangsfristen zu befürchten.

Ein weiteres, besonderes Branchenrisiko der INP Invest sind steigende Zinsen, da diese ihr Geschäftsmodell stark beeinträchtigen können, wenn sich einerseits Leverage (Hebel)-Effekte und damit die wirtschaftlichen Konzeptionsparameter neuer AIF verschlechtern und andererseits Anlagealternativen im Festzinsbereich attraktiver erscheinen lassen.

Derzeit sind die Geld- und Kapitalmärkte aufgrund der Niedrigzinsphase, die sich im Berichtsjahr noch verstärkte, von solchen Zinssätzen weit entfernt. Auch für das Jahr 2021 wird von einem Fortbestand der Niedrigzinsphase ausgegangen. Die INP Invest begegnet dem Zinsrisiko insofern, als dass sie für ihre verwalteten Fonds eine möglichst lange Zinsbindung für das Fremdkapital vorsieht (in der Regel > 10 Jahre).

Auf der anderen Seite steigen bei sinkenden Zinsen erfahrungsgemäß die Immobilienpreise, was zu einem höheren Kapitalbedarf führt. Die INP Invest begegnet potenziellen Marktüberreibungen im Niedrigzinsumfeld durch vordefinierte Einkaufsfaktoren (Kaufpreis im Verhältnis zur Jahrespacht), die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden dürfen.

Abhängigkeitsrisiken oder Partnerisiken für die INP Invest können mittelbar aus Abhängigkeiten von einzelnen Geschäftspartnern im Bereich der jeweiligen Pachtverhältnisse oder bei den fondsfinanzierenden Banken entstehen.

Hinsichtlich der Auslagerungsverhältnisse besteht das Risiko, dass die INP Invest gem. § 36 Abs. 4 KAGB ein Verschulden ihres Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang wie eigenes Verschulden zu vertreten hat und es zu unvorhergesehenen Zahlungsverpflichtungen für die INP Invest kommt.

Die INP Invest trägt diesem Risiko Rechnung, indem sie die Auslagerungsaktivitäten möglichst auf Unternehmen der INP-Gruppe beschränkt. Ausnahmen bilden die Auslagerung der folgenden Tätigkeiten bzw. Funktionen:

- Interne Revision (Auslagerung auf die BLS Audit GmbH),
- Geschäftsbesorgungstätigkeiten für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ sowie zukünftig für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ (Auslagerung auf die IntReal KVG mbH),



- Datenschutz-as-a-Service (Auslagerung auf die DataCo GmbH),
- Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten (Auslagerung an die ifb Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft),
- Verwaltung des IT-Betriebs und Beschaffung von IT-Komponenten (Auslagerung an die ACI EDV-Systemhaus GmbH).

Mit vielen dieser Unternehmen bestehen jeweils langjährige und etablierte Geschäftsbeziehungen.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Auslagerungsverträgen zur Beschränkung des Risikos einer nicht vertragsgemäßen Durchführung umfangreiche Kontroll-, Interventionsrechte sowie Kündigungsrechte zu Gunsten der INP Invest vereinbart worden, um im Falle einer Leistungsstörung angemessen und zügig reagieren zu können.

Ein wesentliches leistungswirtschaftliches Risiko besteht darin, dass sich das Emissionsvolumen neuer AIF aufgrund nicht am Markt verfügbarer und geeigneter Investitionsobjekte negativ entwickelt. Durch dieses Beschaffungsrisiko kann die Ertragslage der INP Invest beeinträchtigt werden, da die Umsatzerlöse aus neuen AIF-Emissionen sowohl im Jahr der Emission durch Einmalerlöse als auch in Folgejahren durch Verwaltungsentgelte den wesentlichen Deckungsbeitrag für das Unternehmen darstellen.

Ebenso werden Investitionen in andere sozialwirtschaftliche Immobilienarten, wie z.B. betreute Wohnformen weiter analysiert, akquiriert und der kollektiven Vermögensverwaltung der INP Invest zugeführt.

Zur Erlangung einer stärkeren Unabhängigkeit von Verkäufern bei neuen Transaktionen ist weiterhin im Jahr 2021 und in den Folgejahren vorgesehen, verstärkt Neu- bzw. Erweiterungsbauten als Investitionsobjekte der aufgelegten AIF heranzuziehen.

Zu emittierende geschlossene Publikums-AIF unterliegen während ihrer Emission einem Platzierungsrisiko, wenn das zu platzierende Eigenkapital nicht bis zum vorgesehenen Schließungstermin eingeworben werden kann. Die erfolgreiche Platzierung von Eigenkapital ist wesentliche Voraussetzung für eine prognosekonforme Ertragslage des entsprechenden geschlossenen Publikums-AIF und damit in Teilen auch der INP Invest.

Entsprechend überwacht sie bei jeder Emission die Platzierungsgeschwindigkeit der Fondsanteile, um bei unbefriedigendem Platzierungsverlauf Steuerungsmaßnahmen einleiten zu können. Weiterhin begrenzt die INP Invest das Platzierungsrisiko dadurch, dass die INP Holding AG eine Schließungsgarantie über das gesamte Platzierungsvolumen gegenüber dem geschlossenen Publikums-AIF abgibt.

Darüber hinaus bleibt eine gute wirtschaftliche Entwicklung des INP-Fondsportfolios insgesamt ein wesentlicher Faktor für eine hohe Akzeptanz bei Anlegern und Vertriebspartnern und somit für eine erfolgreiche Platzierung. Von den Fondskalkulationen, die aus langjährigen Branchenerfahrungen erwachsen, bis hin zum Portfolio- und Risikomanagement bei AIF wird von der INP Invest ein Schwerpunkt daraufgelegt, dass die prognostizierten und prospektierten Werte eines Fonds erfüllt werden können.

Ein grundsätzliches Risiko für die INP Invest ist eine Prospekthaftung gegenüber den Anlegern für Fehler in den Verkaufsunterlagen.

Erträge aus den Bestandsfonds (Verwaltungsentgelte) können geringer ausfallen als geplant und sich somit unmittelbar auf die Ertragslage der INP Invest negativ auswirken. Die Hauptrisiken hierbei sind insbesondere die Pachtzufall- bzw. Pachtminderungsrisiken sowie das Vertragserfüllungsrisiko, die aufgrund der Tatsache, dass eine Immobilie im Regelfall nur von einem einzigen Pächter gepachtet wird („single tenant“), besondere Relevanz haben.

Um diesen Risiken Rechnung zu tragen, legt die INP Invest im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie Mindestanforderungen fest, die sich unter anderem auf die Bonität des jeweiligen Pächters erstrecken. Entsprechend wird ohne Gewährung von Sicherheiten kein Pachtvertrag mit Pächtern vereinbart, deren Bonität auf Basis externer Firmenauskünfte als nicht ausreichend eingestuft wurde. Die Bonitätsanforderungen sollen vor einer Störung der Pachtzahlung im Fondsvermögen und somit auch mittelbar vor einem Absinken der Verwaltungsvergütung der INP Invest schützen.

Zum Anderen wird, wie bereits vorstehend erwähnt, vor jedem Immobilienerwerb eine intensive Ankaufsprüfung durchgeführt, um unter anderem die Nachhaltigkeit der langfristigen Pachtverträge zu sichern, so dass auch die eigenen Verwaltungsentgeltansprüche gegen den Fonds gesichert werden.

Die Buchhaltung überwacht laufend die Pachtzahlungen als auch die Zahlung der Verwaltungsvergütungen an sich selbst, um bei einer Leistungsstörung Steuerungsmaßnahmen zügig ergreifen zu können.

Die Gesellschaft setzte zum Bilanzstichtag keine Finanzinstrumente ein, und es bestanden auch keine sonstigen Haftungsverhältnisse, so dass sich hieraus kein Haftungspotential ergeben könnte.

Die INP Invest war einem Zinsänderungsrisiko nicht unterlegen, da sie im Berichtsjahr weder Darlehensverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung noch Prolongationen mit neu zu vereinbarenden Zinskonditionen schuldete.

Dem Liquiditätsrisiko begegnete die INP Invest durch eine laufende Überwachung ihrer Zahlungsströme und -fristen, um ihre Liquidität jederzeit sicherstellen zu können.

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

Auf Grundlage der vorangestellten Darstellung ist kein Risiko zum Berichtszeitpunkt in einem Ausmaß erkennbar, das geeignet wäre, den Fortbestand der INP Invest zu gefährden. Das in der INP Invest implementierte Risiko- und Liquiditätsmanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem sind darauf ausgelegt, Risiken zu verhindern bzw. bei der Identifizierung zügig zu bewerten und ggf. gegenzusteuern und bei ihrer Verwirklichung das Schadenspotential möglichst gering zu halten.

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

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

Auch der Haupt-Dienstleister IntReal als Service-KVG für den „INP Deutsche Pflege Invest“ bzw. als Service-Dienstleister für den „INP Deutsche Pflege Invest II“ verfügt über ein umfassendes Notfallkonzept, das die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs sicherstellt.



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

## 2.2 Die Covid-19-Pandemie - mögliche Auswirkungen auf unser Marktsegment

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

Die Investitionen der einzelnen von der KVG verwalteten AIF sind - mit Ausnahme des AIF „20. INP Deutsche Pflege Coesfeld“ - in Bezug auf die Standorte, die Betreiber und die Pflegekonzepte diversifiziert. Belegungsunabhängige, langfristige Pachtverträge mit verschiedenen Betreibergesellschaften schaffen zusätzliche Sicherheit. Einbußen sind voraussichtlich im Bereich der Tagespflege und sozialer Dienste zu verzeichnen, soweit diese in den Einrichtungen mit angeboten werden. Die Einnahmen hieraus sind in der Regel jedoch im Verhältnis zu den Pflegeplätzen / Betreuten Wohneinheiten von untergeordneter Bedeutung. Die Betreiber verfügen in der Regel über mehrere Einrichtungen an unterschiedlichen Standorten, sodass eine unmittelbare Abhängigkeit von einem Standort nicht gegeben ist. Mögliche Auswirkungen durch gesetzliche Regelungen in Bezug auf Mietstundungen oder -anpassungen sind noch nicht abschätzbar.

Der Geweranteil innerhalb der Fondsimmobilen ist sehr gering, womit die Auswirkungen aufgrund von reduziertem / ausbleibendem Kundenverkehr bzw. von angeordneten Zwangsschließungen und damit verbundenen Umsatzeinbußen für die Mieter eher gering ausfallen sollten.

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

## 3. Chancenbericht

Die Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung sind in den kommenden Geschäftsjahren nach eigener Einschätzung weiterhin sehr gut. Die INP Invest rechnet nicht mit sich gravierend verschlechternden Investitions- und Finanzierungsbedingungen. In den kommenden Jahren soll in erster Linie der Ausbau des verwalteten Fondsbestandes durch neu emittierte AIF für Investitionsvorhaben vorangebracht werden.

## 4. Gesamtaussage

Mit der Erlaubnis bzgl. geschlossener Publikums- und Spezial-AIF aus 2016, der Erlaubnisweiterung bzgl. offener Spezial-AIF aus 2018, den mittlerweile sieben konzipierten und genehmigten Publikums-AIF, der Initiierung und Begleitung der Auflage des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Auflage der beiden offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest HI“ ist das Geschäftsmodell erfolgreich eingeführt. Zudem sind die strengen gesetzlichen und auch darüber hinaus selbst auferlegten Qualitätsmaßstäbe an die Organisation der INP Invest im Berichtsjahr weiterhin erfolgreich umgesetzt worden und haben sich zudem operativ bewährt.

Für die Businessplanung der INP Invest geht die Geschäftsleitung für das Jahr 2021 von einem Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von rd. 1,3 Mio. EUR aus. Die Prognose erfolgt unter der Annahme, dass sich weiterhin keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus der Covid-19-Pandemie ergeben.

Hamburg, den 15. März 2021

*Philipp Herrmann, Geschäftsführer*

*Thomas Rodemeier, Geschäftsführer*

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die INP Invest GmbH, Hamburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INP Invest GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INP Invest GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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.

Gemäß § 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 §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 Bestätigungsvermerks 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.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann,

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 31. Mai 2021

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

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*