

INP

SOZIAL ENGAGIEREN
VERANTWORTLICH INVESTIEREN



PERFORMANCE-BERICHT
LEISTUNGSBILANZ

2018

INP HOLDING AG



Inhalt

Vorwort	4
INP-Gruppe	6
Profil	6
Historie	6
Gesellschaften	8
Vorstand	10
Aufsichtsrat	10
Marktumfeld	12
Seniorenpflege und -betreuung	12
Kindertagesbetreuung	16
Fonds	18
Performance-Kennzahlen	18
INP-Portfolio im Überblick	19
Fondsportfolio (Geschlossene Fonds)	19
Standorte der Fondsimmobilien	20
Nutzungsarten im Portfolio	21
26. INP Deutsche Sozialimmobilien	22
25. INP Deutsche Pflege Portfolio	24
24. INP Deutsche Pflege Portfolio	26
23. INP Deutsche Pflege Portfolio	27
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien	28
21. INP Deutsche Pflege Portfolio	30
20. INP Deutsche Pflege Coesfeld	31
19. INP Deutsche Kindergärten Berlin-Spandau	32
18. INP Deutsche Pflege Aalen	33
17. INP Deutsche Kindergärten Lübeck	34
16. INP Deutsche Pflege Salzgitter-Bad	35
15. INP Deutsche Pflege Mitte	36
14. INP Deutsche Pflege Worms	37
13. INP Deutsche Pflege Haßloch	38
12. INP Deutsche Pflege Laboe	39
11. INP Deutsche Pflege Wolfenbüttel	40
10. INP Deutsche Pflege Tensfeld	41
9. INP Seniorenzentrum Neustadt bei Coburg	42
8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen	43
7. INP Seniorenzentrum Ennepetal	44
6. INP Seniorenzentrum Wyk auf Föhr	45
5. INP Seniorenzentrum SÜD	46
4. INP Seniorenzentrum Lübeck	47
3. INP Seniorenzentrum Lippstadt	48
2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe	49
1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf	50
Allgemeine Hinweise/Ermittlungsgrundsätze	51
Prüfungsbescheinigung	52

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Investoren und Geschäftspartner,**

die Jahre 2018 und 2019 waren für die INP-Gruppe geprägt von dynamischen Entwicklungen – sowohl im Gesamtmarkt für Pflegeimmobilien mit hohen Transaktionsvolumina von rund 2,1 Mrd. bzw. 1,2 Mrd. EUR als auch innerhalb unseres Unternehmensverbundes.

Im Berichtsjahr 2018 des vorliegenden Performance-Berichtes haben wir mit dem „25. INP Deutsche Pflege Portfolio“ unsere Produktlinie der geschlossenen Publikumsfonds, die seit 2014 ausschließlich in Form von Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch konzipiert und verwaltet werden, fortgesetzt. Mit dem Folgefonds „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ hat die INP-Gruppe in 2019 nicht nur ein weiteres Beteiligungsangebot entwickelt und emittiert, sondern mit einem Investitionsvolumen von mehr als 53 Mio. EUR und einem Zeichnungskapital von 31 Mio. EUR den bislang weitaus größten Publikumsfonds unseres Unternehmens in rund sechs Monaten Vertriebszeit vollständig am Kapitalmarkt platziert.

Die Entwicklungen im Produktsegment der offenen Spezial-AIF für institutionelle Investoren verliefen ebenfalls sehr zufriedenstellend: Für den „INP Deutsche Pflege Invest“ wurde die Platzierungsphase mit rund 122 Mio. Eigenkapital Ende 2018 abgeschlossen. Der Fonds ist mit einem vielfältig diversifizierten Portfolio bestehend aus 18 Sozialimmobilien mit elf unterschiedlichen Betreibern in acht Bundesländern nahezu vollständig investiert.

Im Bereich der Regulatorik hat die INP-Gruppe ihr Leistungsspektrum ebenfalls vergrößert: Im Oktober 2018 hat die BaFin der konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft INP Invest GmbH die Erlaubniserweiterung zur Verwaltung offener inländischer Spezial-AIF erteilt. Der zweite offene Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ ist im Sommer 2019 entsprechend von der INP Invest GmbH aufgelegt worden. Bis heute wurde für diesen Fonds bereits mehr als die Hälfte des geplanten Eigenkapitals von insgesamt rund 200 Mio. EUR eingeworben.

Die steigenden Ankaufs- und Projektentwicklungsaktivitäten der INP-Gruppe als Investmentgesellschaft und als Asset Manager von Sozialimmobilien spiegeln sich im Wachstum unseres Immobilienportfolios wider. Bis heute haben wir rund 640 Mio. EUR bei einem Eigenkapital von mehr als 340 Mio. EUR in 63 Pflegeimmobilien sowie sechs Kindertagesstätten in zwölf deutschen Bundesländern investiert.

Ein besonderer Moment in den zurückliegenden zwölf Monaten war für uns die Auszeichnung als "Investor des Jahres 2019" durch das Fachpublikum im Rahmen der Altenheim EXPO in Berlin. Die Anerkennung der Leistungen unseres Hauses macht uns stolz und ist gleichzeitig Ansporn, unser Engagement im Wachstumsmarkt Sozialimmobilien konsequent weiterzuentwickeln. Die INP-Gruppe wird daher auch zukünftig geeignete Investitionsobjekte in Form von Pflegeeinrichtungen, Pflegewohnanlagen, Betreutem Wohnen und gemischt genutzten Pflegewohnkonzepten identifizieren und als Kapitalanlagemöglichkeit privaten und institutionellen Anlegern zugänglich machen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Geschäftspartnern und unseren Mitarbeitern für die gute und professionelle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt zudem allen Investoren, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben.

Hamburg, den 31. Dezember 2019

INP Holding AG

Der Vorstand

Matthias Bruns

Nils Harde

Philipp Herrmann



INP-Gruppe

Profil

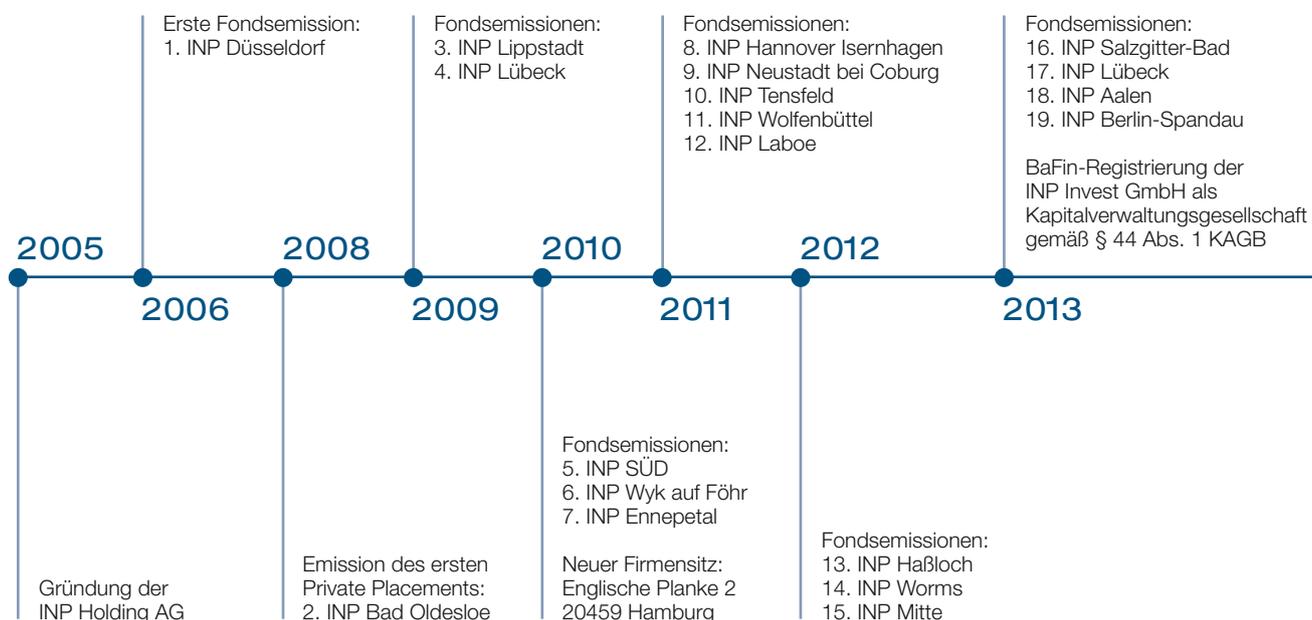
Auf Erfahrung bauen und verantwortungsbewusst an die Zukunft denken – dies sind die Voraussetzungen für zeitgemäße, sicherheitsorientierte Kapitalanlagen. Konjunkturunabhängig und losgelöst von kurzfristigen Anlagetrends, stellen Investments in Sozialimmobilien eine attraktive Form der Vermögensanlage dar – mit zunehmendem Investitionsbedarf. Denn der demografische und soziale Wandel bedeutet eine große Herausforderung hinsichtlich der steigenden Anzahl an Pflegebedürftigen in Deutschland, die es zu bewältigen gilt. Gleichzeitig besteht eine große Nachfrage im Bereich der professionellen Kinderbetreuung.

Die INP Holding AG ist als Initiator alternativer Investments und als Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien tätig und hat sich in ihrer Unternehmenshistorie sehr erfolgreich im Markt positioniert. Der Fokus unserer Investitionstätigkeit liegt auf stationären Pflegeeinrichtungen und Pflegewohnanlagen, ergänzt um Kindertagesstätten an ausschließlich deutschen Standorten. Unsere Produkte bieten sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern die Möglichkeit, von den Vorzügen einer soliden Sachwertanlage zu partizipieren, verbunden mit den demografischen Entwicklungen in unserer Gesellschaft, die bei allen Investments der INP-Gruppe eine zentrale Rolle spielen.

Unter dem Dach der INP Holding AG übernehmen verschiedene Tochtergesellschaften die operativen Tätigkeiten. Innerhalb dieses Firmenverbundes werden alle Aufgaben von der Akquisition und Konzeption über den Vertrieb bis hin zum Asset- und Risikomanagement sowie zur Treuhandverwaltung abgedeckt.

Den erhöhten Anforderungen an Initiatoren alternativer Investmentfonds durch das KAGB hat sich die INP-Gruppe schon frühzeitig gestellt und die regulatorischen Maßnahmen erfolgreich umgesetzt. Mit der INP Invest GmbH wurde bereits Ende 2012 – noch vor Inkrafttreten des KAGB im Juli 2013 – eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) innerhalb der INP-Gruppe gegründet. Die INP Invest GmbH verfügt heute über die Erlaubnis als KVG gemäß §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF.

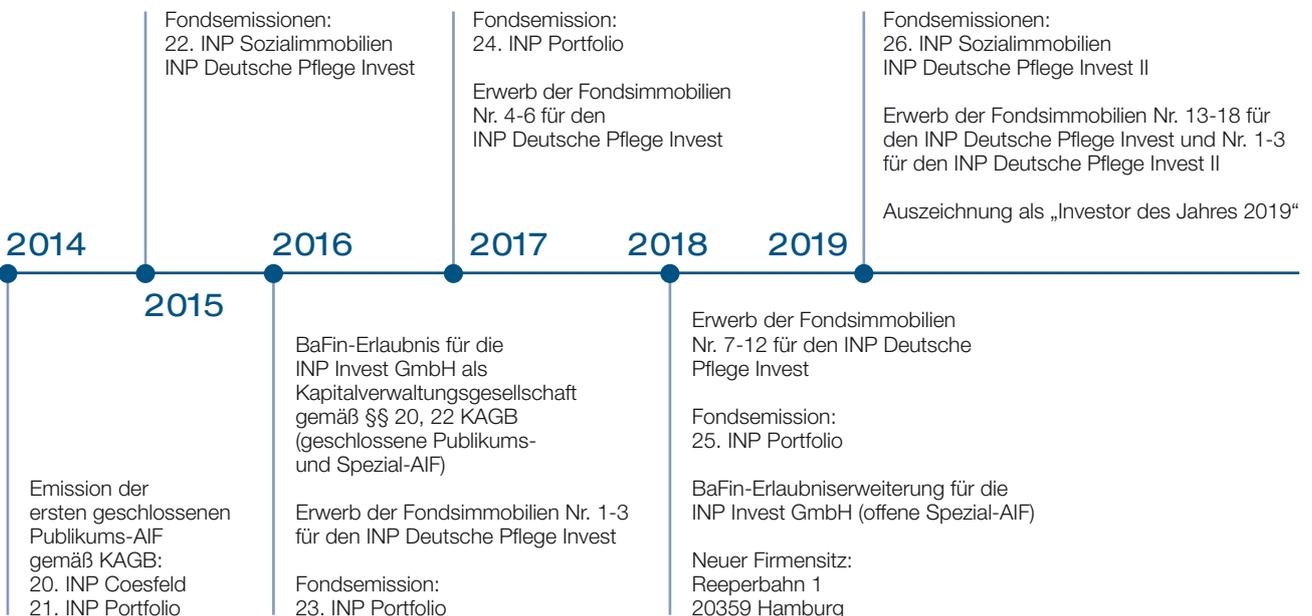
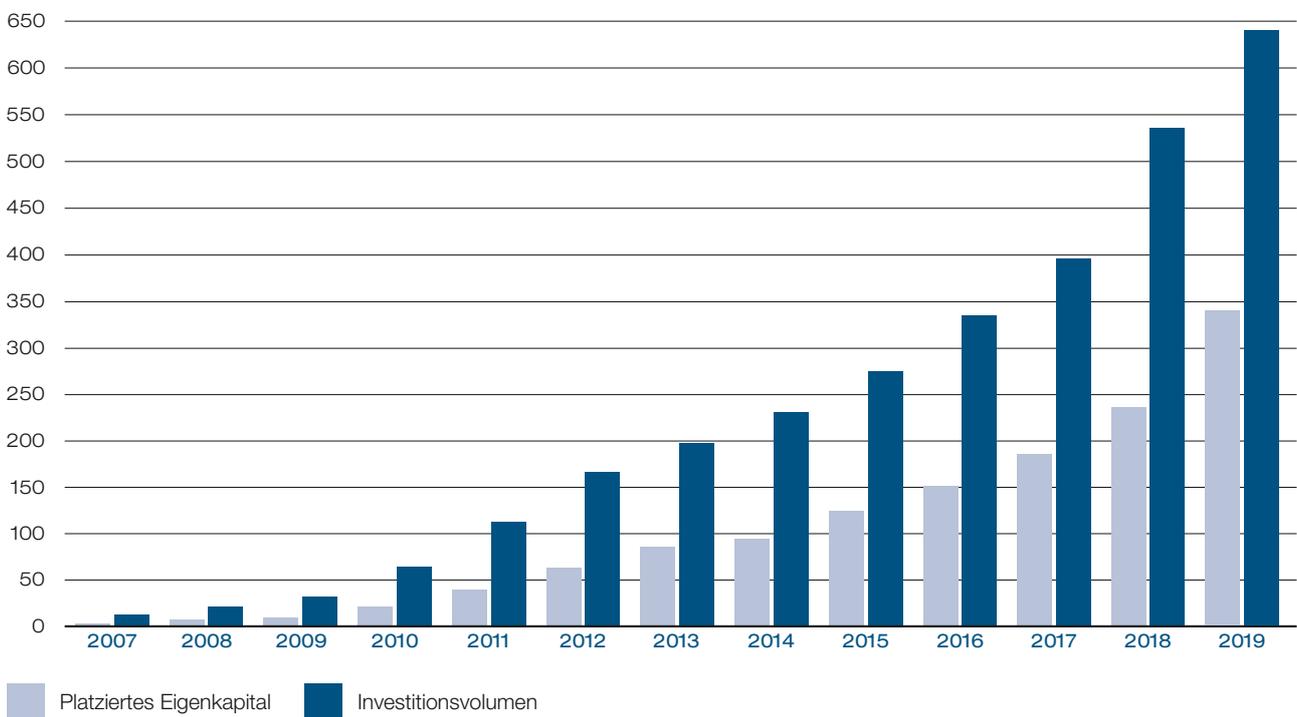
Historie



Sieben geschlossene Publikums-AIF und zwei offene Spezial-AIF für institutionelle Investoren gemäß den Regularien des KAGB wurden bis heute von der INP-Gruppe initiiert und werden von INP als Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als Asset Manager verwaltet. Die INP-Gruppe hat sich damit auch unter den Rahmenbedingungen des KAGB nicht nur als Asset Manager, sondern auch als Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgreich im Marktsegment für alternative Investmentprodukte etabliert.

Das Hauptaugenmerk der INP liegt auch weiterhin auf der langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Fondsimmobilien und der Generierung stabiler Cashflows für unsere Investoren. Langjährige enge Kontakte zu Betreibern, Banken und Projektentwicklern stellen einen optimalen Zugang unserer Unternehmensgruppe zum Markt der Sozialimmobilien sicher und gewährleisten auch zukünftig attraktive Anlageprodukte aus dem Hause INP.

Investitionsvolumen und platziertes Eigenkapital in Mio. EUR (kumuliert)



Gesellschaften

INP Holding AG

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Kontakt	Tel.: +49 (0)40 / 441 400 90 Fax: +49 (0)40 / 441 400 9200 E-Mail: info@inp-gruppe.de Website: www.inp-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 95587
Gründungsjahr	2005
Aktionär	CURATOR Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Gründung und die Übernahme der Geschäftsführung von Gesellschaften sowie die Verwaltung von Beteiligungen
Vorstand	Matthias Bruns Nils Harde Philipp Herrmann
Aufsichtsrat	Wolfgang Krug (Vorsitzender) Dr. jur. Thomas Remmerbach Dr. rer. pol. Axel Wiget
Grundkapital	1.000.000 EUR
Anzahl der Anleger	3.532 ¹⁾ / 4.019 ²⁾

¹⁾ zum Stichtag 31. Dezember 2018

²⁾ bei Redaktionsstand 31. Dezember 2019

Unter dem Dach der INP Holding AG werden die operativen Tätigkeiten der INP Unternehmensgruppe innerhalb verschiedener Tochtergesellschaften ausgeübt. Bei der INP Unternehmensgruppe sind insgesamt 28 Personen als Mitarbeiter bzw. in Organstellung tätig.

Die INP Finanzconsult GmbH übernimmt die Fremdkapitalbeschaffung und die Platzierung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaften. Hierzu gehören die Vertriebskoordination und die Durchführung begleitender Marketingaktionen.

Die INP Management GmbH ist in allen Publikumsfondsgesellschaften als geschäftsführende Gesellschafterin tätig und zeichnet somit für das operative Management während der Investitionsphase als auch während der gesamten Fondslaufzeit mitverantwortlich.

Die INP Control GmbH führt die Objektprüfung inkl. Standortanalysen und die laufende Objektverwaltung für die Fondsgesellschaften durch. Zentrale Aufgaben sind die Steuerung und das Controlling von Instandhaltungsmaßnahmen, das Vertragsmanagement sowie die regelmäßige Besichtigung und interne Bewertung der Fondsimmobilien.

Die INP Invest GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 20, 22 KAGB von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen. Der INP Invest GmbH obliegt die aufsichtsrechtliche Verwaltung – insbesondere das Portfolio- und Risikomanagement – der von ihr verantworteten geschlossenen Publikums-AIF und offenen Spezial-AIF der INP-Gruppe.

Die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH hält als Treuhänderin die von den Anlegern als Treugeber gezeichneten Kommanditanteile der INP Fonds. Sie ist erster Ansprechpartner für unsere Anleger bei allen Fragen zu ihrer Fondsbeteiligung.

Die INP-Gruppe hat bislang keine organisierten Zweitmarktaktivitäten aufgenommen. Möchten Anleger ihre Anteile an einer INP Fondsgesellschaft veräußern, unterstützt die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH bei der Vermittlung von Kaufinteressenten.

INP Finanzconsult GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 97481
Gründungsjahr	2006
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Unternehmensgegenstand	Vermittlung von Finanzierungen für bewegliche und unbewegliche Wirtschaftsgüter sowie die Vermittlung von Gesellschaftsanteilen
Geschäftsführer	Matthias Bruns Nils Harde Thomas Rodemeier
Stammkapital	25.000 EUR

INP Management GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96571
Gründungsjahr	2006
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Unternehmensgegenstand	Konzeption und Umsetzung von Teilnehmungsmodellen sowie die Verwaltung von Teilnehmungsunternehmen
Geschäftsführer	Thomas Rodemeier
Stammkapital	25.000 EUR

INP Control GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96572
Gründungsjahr	2006
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Unternehmensgegenstand	Prüfung und Entwicklung von Immobilien, die Erstellung von Standortanalysen sowie die laufende technische und kaufmännische Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen oder für fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden.
Geschäftsführer	Cornelius von Helmolt Thomas Rodemeier Christoph Schüler
Stammkapital	25.000 EUR

INP Invest GmbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 125344
Gründungsjahr	2012
Gesellschafter	INP Holding AG
Unternehmensgegenstand (Auszug)	Die INP Invest GmbH als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten: 1. Geschlossene inländische Publikums-AIF gem. § 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren: a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland, b) Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 4 KAGB, wobei für die Nr. 3 nur in Sachwerte gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert werden darf, c) Geldmarktinstrumente gem. § 194 KAGB, d) Bankguthaben gem. § 195 KAGB 2. Geschlossene inländische Spezial-AIF gem. §§ 273 ff., 285 f. KAGB, welche in die in 1a) bis d) genannten Vermögensgegenstände investieren. 3. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren: a) Immobilien gem. § 284 Abs. 2 Nr. 2 e) KAGB, b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gem. § 284 Abs. 2 Nr. 2 f) KAGB, c) die in § 253 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Liquiditätsanlagen sowie Derivate zu Absicherungszwecken. 4. EU-AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen.
Geschäftsführer	Philipp Herrmann Thomas Rodemeier
Aufsichtsrat	Annette Schwarz (Vorsitzende) Dr. jur. Thomas Remmerbach Diethard Schütze
Stammkapital	125.000 EUR

CURATIS Treuhandgesellschaft mbH

Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96570
Gründungsjahr	2006
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Unternehmensgegenstand	Treuhandverwaltung von Fondsanteilen, insbesondere geschlossenen Immobilienfondsanteilen sowie die Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Betreuung von Anlegern (Treugeber). Die Gesellschaft tätigt keine Geschäfte, die gesetzlich einer Erlaubnis bedürfen.
Geschäftsführer	Jan Harich
Stammkapital	25.000 EUR

Vorstand



Matthias Bruns

Matthias Bruns, Jahrgang 1969, verantwortet auf Vorstandsebene den Vertrieb der INP-Fonds für institutionelle Anleger. Der Bankkaufmann verfügt über langjährige Vertriebserfahrung bei etablierten Anbietern alternativer Investments. Vor seinem Eintritt in die INP-Gruppe im Jahr 2014 war er Geschäftsführer bei einem in Deutschland führenden Fondsinitiator und -manager. Seinen Einstieg in die Branche alternativer Investments fand Matthias Bruns im Jahr 2001 als Senior-Vertriebsbetreuer und Projektleiter. Zuvor war er viele Jahre in der Kundenberatung und im Vermögensmanagement bei Banken und Sparkassen tätig.



Nils Harde

Nils Harde, Jahrgang 1974, leitet den Bereich Marketing/Unternehmenskommunikation sowie den Vertrieb der Publikumsfonds innerhalb der INP-Gruppe. Der Diplom-Kaufmann ist seit 2002 in der Fondsbranche mit dem Fokus auf sachwertorientierte Kapitalanlagen tätig. Nach langjähriger Tätigkeit bei Produktanbietern im Bereich maritimer Investitionen und erneuerbarer Energien ist Nils Harde im Juli 2011 als Vertriebs- und Marketingreferent in die INP-Gruppe eingetreten. Seit 2014 ist er Mitglied der Geschäftsführung der INP Finanzconsult GmbH; 2019 folgte die Bestellung zum Vorstandsmitglied der INP Holding AG.



Philipp Herrmann

Philipp Herrmann, Jahrgang 1976, zeichnet als Vorstand der INP Holding AG und in seiner Funktion als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft INP Invest GmbH für die Bereiche Produktankauf und -konzeption sowie für das Portfoliomanagement innerhalb der INP-Gruppe verantwortlich. Philipp Herrmann ist seit vielen Jahren in der Fonds- und Finanzierungsstrukturierung von Sachwertinvestments tätig. Vor seinem Eintritt in die INP-Gruppe im Juli 2011 war er Geschäftsführer eines auf geschlossene Fonds spezialisierten Initiators.

Aufsichtsrat

Der Vorstand der INP Holding AG wird überwacht und unterstützt durch einen fachkundigen und erfahrenen Aufsichtsrat, bestehend aus:

Wolfgang Krug (Vorsitzender)

Wolfgang Krug, Jahrgang 1954, war nach dem Studium der Betriebswirtschaft in verschiedenen Steuer- und Wirtschaftsprüfungskanzleien tätig. Seit 1985 ist Wolfgang Krug selbständiger Steuerberater und seit 1987 selbständiger Wirtschaftsprüfer. Wolfgang Krug ist Gründungsinitiator der INP Holding AG und seit über 20 Jahren mit dem Markt der Sozialimmobilien vertraut. Er verfügt über ein breites Netzwerk aus Betreibern, Projektentwicklern und finanzierenden Banken.

Dr. Thomas Remmerbach

Dr. Thomas Remmerbach, Jahrgang 1956, ist seit 1988 als zugelassener Rechtsanwalt tätig. Er war Lehrbeauftragter an der Universität und der Fachhochschule in Hamburg und ist Mitglied des Hamburger Anwaltsvereins sowie Mitglied der Gesellschaft für gewerblichen Rechtsschutz und Urheberrecht (GRUR). Neben seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat der INP Holding AG ist Dr. Thomas Remmerbach auch Aufsichtsratsmitglied der INP Invest GmbH.

Dr. Axel Wiget

Dr. Axel Wiget, Jahrgang 1948, hat ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Hamburg mit anschließender Promotion zum Doktor der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften absolviert. Seit dem Jahr 1975 ist er Mitglied im Aufsichtsrat – seit 2011 als Vorsitzender – und seit dem Jahr 2000 Miteigentümer einer in Hamburg ansässigen, überregional tätigen Dienstleistungsfirma im Bereich Facility Management. Außerdem ist er Mitgründer diverser Start-up-Unternehmen im Dienstleistungsbereich und seit dem Jahr 2015 schwerpunktmäßig dort tätig.



Die „Tanzenden Türme“ in Hamburg, Sitz der INP-Gruppe

Seniorenpflege und -betreuung

Demografische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2018 nahm nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um rund 227.000 Personen (+0,3 %) zu und lag zum 31. Dezember 2018 bei rund 83,0 Mio. Zum 30. Juni 2019 wird der Bevölkerungsstand mit knapp 83,1 Mio. angegeben. Ausschlaggebend für den seit 2011 zu verzeichnenden Bevölkerungsanstieg ist der Wanderungsüberschuss, der das Geburtendefizit jeweils überstiegen hat. Im Jahr 2018 sind nach vorläufigen Ergebnissen rund 386.000 Personen mehr zugewandert als abgewandert. Gleichzeitig überstieg die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten um rund 167.000.

Die Geburtenziffer in Deutschland betrug im Jahr 2018 1,57 Kinder je Frau und entsprach damit dem Wert des Jahres 2017. Um die gegenwärtige Bevölkerungszahl aber aufrechtzuerhalten, müssten im Durchschnitt pro Elternpaar ca. 2,1 Kinder geboren werden, die später selbst wieder mindestens zwei Kinder bekommen müssten, um so die vorangegangenen Generationen zu ersetzen. Eine Geburtenziffer unter diesem sogenannten Bestandserhaltungsniveau führt zu einer sinkenden und alternden Bevölkerung.

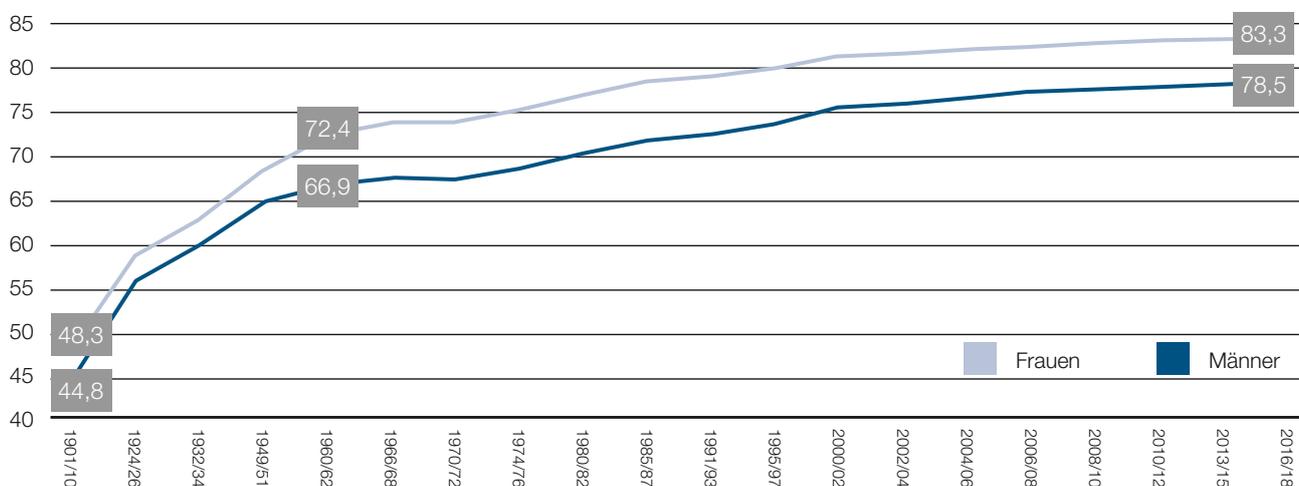
Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerungszahl in Deutschland – je nach angenommener Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Nettozuwanderung – von 83 Mio. im Jahr 2018 mindestens bis 2024 zunehmen und spätestens ab 2040 zurückgehen. Im Jahr 2060 wird sie voraussichtlich zwischen 74 und 83 Mio. liegen.

Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland wird sich trotz hoher Nettozuwanderung und gesteigerter Geburtenzahlen weiter verstärken. In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet.

Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren wird bis 2039 um 5 bis 6 Mio. auf mindestens 21 Mio. wachsen und anschließend bis 2060 relativ stabil bleiben. Die Zahl der Menschen im Alter ab 80 Jahren wird von 5,4 Mio. im Jahr 2018 bereits bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen und dann bis Anfang der 2030er Jahre auf diesem Niveau bleiben. In den sich anschließenden 20 Jahren wird sie aber kontinuierlich zunehmen und im Jahr 2050 je nach angenommener Entwicklung der Lebenserwartung auf 8,9 bis 10,5 Mio. wachsen.

Verstärkt wird die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Deutschland durch die kontinuierliche Steigerung der Lebenserwartung. Von Anfang der 1960er Jahre bis heute hat sich die Lebenserwartung um mehr als elf Jahre für Männer und um fast elf Jahre für Frauen erhöht.

Lebenserwartung von Neugeborenen 1901/1910 – 2016/2018 (PROGNOSE)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sterbetafeln (verschiedene Jahrgänge); eigene Darstellung (gerundete Werte)

Der Gesundheitssektor ist besonders stark von den Folgen der demografischen Entwicklungen betroffen. So ist in Deutschland eine kontinuierliche Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen zu beobachten. Ausgehend von rund 2,02 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Jahr der Einführung der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2018 rund 3,92 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig, Tendenz steigend.

Pflegebedürftige nach Versorgungsart zum 31. Dezember 2018

Pflegebedürftige insgesamt: 3,92 Mio.	
ambulant versorgt: 3,09 Mio. (79 %)	stationär versorgt: 0,83 Mio. (21 %)

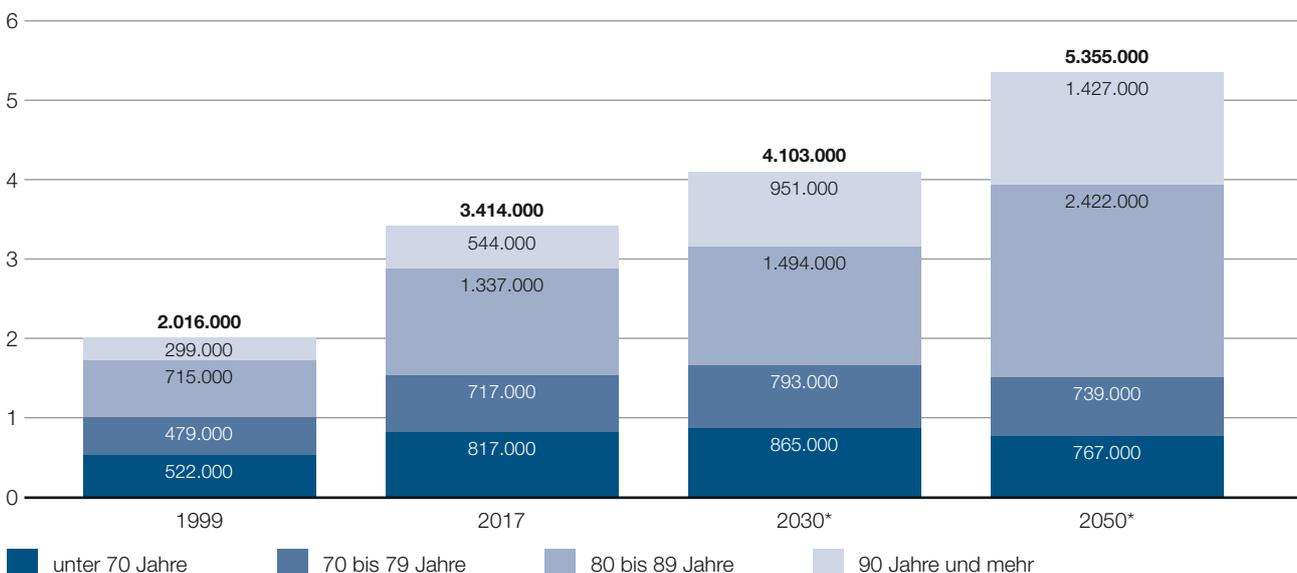
Die Angaben stellen die Zahl der Leistungsbezieher in der sozialen Pflegeversicherung und in der privaten Pflege-Pflichtversicherung mit Stand 31. Dezember 2018 dar.
Quelle: Bundesministerium für Gesundheit – Zahlen und Fakten zur Pflegeversicherung, August 2019; eigene Darstellung (gerundete Werte)

Zunehmend erschwert werden die Möglichkeiten der häuslichen Pflege im Familienkreis. Aufgrund der demografischen Alterung stehen schon rechnerisch immer weniger jüngere Familienangehörige zur Verfügung, die die sogenannte informelle Pflege, d. h. die nicht erwerbsmäßige Pflege durch direkte Bezugspersonen des Pflegebedürftigen, in der gewohnten häuslichen Umgebung übernehmen könnten. Ein weiterer Grund ist der Trend zu Single-Haushalten und sinkenden Haushaltsgrößen: Lebten 1991 in Deutschland noch durchschnittlich rund 2,27 Personen in einem Haushalt, waren es 2018 nur noch rund 1,99 Personen. Für das Jahr 2035 prognostiziert das Statistische Bundesamt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 Personen.

Nach Daten des Statistischen Bundesamtes und Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung wird die Zahl der Pflegebedürftigen von rund 3,92 Mio. zum Ende des Jahres 2018 auf mehr als 4,1 Mio. im Jahr 2030 und mehr als 5,3 Mio. im Jahr 2050 steigen. Ein wesentliches Element dieser Entwicklung sind die sogenannten „Babyboomer-Jahrgänge“, die ab Mitte der 1950er Jahre und in den 1960er Jahren geboren wurden und ab 2030 zunehmend die Altersgruppen mit einem höheren Pflegebedarf erreichen.

Zur Mitte des 21. Jahrhunderts könnten drei von vier Pflegebedürftigen das 80. Lebensjahr überschritten haben. Da in dieser Altersgruppe der Anteil intensiv Pflegebedürftiger sowie der Anteil der ambulant bzw. stationär versorgten Menschen im Vergleich zu jüngeren Altersgruppen besonders hoch ist, stellt diese Entwicklung große Herausforderungen an die Pflegeversicherung und -versorgung.

Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen (PROGNOSE)



* Annahmen: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

Gemäß Berechnungen der CBRE GmbH und der immoTISS care GmbH werden bis zum Jahr 2030 ca. 340.000 zusätzliche Pflegeplätze entstehen müssen, um der steigenden Anzahl der Pflegebedürftigen begegnen zu können. Der Substitutionsbedarf für nicht mehr marktfähige Einrichtungen wird auf weitere rund 210.000 Pflegeplätze prognostiziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen für Neubau und Reinvestitionen bis 2030 wird auf rund 55 Mrd. EUR geschätzt. Die im „Pflegeheim Rating Report 2017“ veröffentlichten Prognosen gehen sogar von einem Volumen von 53 bis 85 Mrd. EUR aus.

Zusätzlich verstärkt hat sich der Bedarf an Pflegekapazitäten durch das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweite Pflegestärkungsgesetz (PSG II). Durch das PSG II gelten seit 2017 grundlegende Veränderungen und Verbesserungen im Pflegesystem für Pflegebedürftige, Angehörige und Pflegekräfte. Eckpfeiler des Gesetzes ist die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs, der sich stärker an den Bedürfnissen des Pflegebedürftigen, an seiner individuellen Lebenssituation und an seinen individuellen Beeinträchtigungen und Fähigkeiten orientiert. Auf dieser Grundlage erhalten Pflegebedürftige – unabhängig, ob körperlich, geistig oder psychisch beeinträchtigt – gleichberechtigten Zugang zu den Leistungen der Pflegeversicherung. Im Jahr 2017 erhielten rund 821.000 Versicherte erstmals Leistungen der Pflegeversicherung, rund 304.000 mehr Personen als im Jahr zuvor.

Ergänzend zum PSG II ist zum 1. Januar 2017 das Dritte Pflegestärkungsgesetz (PSG III) in Kraft getreten. Ziel ist die Stärkung der Pflegeberatung und der Ausbau der Zusammenarbeit der Verantwortlichen in den Kommunen. Das Gesetz ist ein weiterer Baustein für eine bessere Bezahlung der Altenpflegekräfte. Außerdem werden die Kontrollmöglichkeiten ausgebaut, um Pflegebetrug noch wirksamer zu verhindern und davor zu schützen.

Pflegeplatz- und Investitionsbedarf bis 2030 (PROGNOSE)

Pflegeplatzbedarf insgesamt: 550.000 Plätze	
davon Neubau- bzw. Ergänzungsbedarf: 340.000 Plätze	davon Substitutionsbedarf: 210.000 Plätze
Investitionsbedarf: 55 Mrd. EUR	

Quelle: CBRE GmbH / immoTISS care GmbH – Pflegeimmobilienreport 2016/2017; Januar 2017; eigene Darstellung

Investitionen in stationäre Pflegeeinrichtungen

Besondere Marktvorteile

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Das Sozialgesetzbuch (SGB XI) hat diese Förderungswürdigkeit definiert. Dies führt im Grundsatz dazu, dass der Anteil des Heimentgeltes, der für die Unterkunft und Verpflegung sowie für die Investitionen (bzw. Mieten und Pachten) zu leisten ist, vom Staat bzw. von den Sozialhilfeträgern übernommen wird, sofern der Bewohner selbst oder seine Angehörigen 1. Grades diese Kosten nicht oder nicht vollständig tragen können. Für den Betreiber einer Pflegeeinrichtung bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist.

Staatlich refinanzierte Mieten der zahlungsunfähigen Heimbewohner (sog. Nichtselbstzahler)

Im Rahmen des § 71 des Sozialgesetzbuches (SGB XI) wird durch den Gesetzgeber genau definiert, was eine stationäre Pflegeeinrichtung ist. Entspricht ein Objekt dieser Definition und erfüllt der Betreiber alle weiteren Voraussetzungen, so hat der Betreiber – bezogen auf das Objekt – grundsätzlich Anspruch auf einen Versorgungsvertrag (§ 72 SGB XI). Der Versorgungsvertrag wiederum stellt für den Betreiber die Grundlage für den Abschluss von Pflegesatzvereinbarungen dar.

Sofern ein Versorgungsvertrag besteht, sind die Kostenträger gemäß § 85 SGB XI verpflichtet, Verhandlungen zur erforderlichen Pflegesatzvereinbarung aufzunehmen. Regelmäßig führen diese Verhandlungen zum Abschluss einer solchen Pflegesatzvereinbarung. Aus der Pflegesatzvereinbarung ergibt sich das monatliche Heimentgelt, das abhängig von der Pflegebedürftigkeit gestaffelt und vom Bewohner zu zahlen ist. Für den Bewohner sind die Kosten der Pflege im Wesentlichen durch die Pauschalbeträge der Pflegeversicherung abgedeckt.

Die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie die Mietkosten (Investitionskosten) trägt der Bewohner vom Grundsatz her selbst, da sie Bestandteil seiner regelmäßigen, unabhängig von der Pflegebedürftigkeit anfallenden Lebenshaltungskosten sind. Können der Bewohner, der Ehepartner oder seine unterhaltspflichtigen Kinder bzw. Eltern diese Kosten nicht tragen und besteht für die Einrichtung eine Pflegesatzvereinbarung, so regelt § 75 Abs. 3 SGB XII die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

Die gesetzlichen Regelungen auf einen Blick

Rechtliche Grundlagen der Refinanzierung einer förderungswürdigen stationären Pflegeeinrichtung:

Schritt 1: § 43 SGB XI

Anspruch auf Pflege in vollstationären Pflegeeinrichtungen

- wenn häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich ist
- Pflegekasse übernimmt pauschale Leistungsbeträge
- Ausnahme- und Abwesenheitsregelungen

Schritt 2: § 71 SGB XI

Definition einer stationären Pflegeeinrichtung

- Objekt muss den Anforderungen der Heimmindestbauverordnung (Bund) bzw. den Landesheimbauverordnungen entsprechen
- Selbständig handelnde Einrichtung
- Qualifiziert ausgebildete Pflegekräfte / Pflegedienstleitung
- Ganztägige Unterbringung und Verpflegung der Bewohner

Schritt 3: § 72 SGB XI

Anspruch auf einen Versorgungsvertrag

- Pflegekassen gewähren stationäre Pflege nur durch zugelassene Pflegeeinrichtungen, die entsprechende Anforderungen erfüllen
- Bei Vorliegen der Voraussetzungen für einen Versorgungsvertrag hat der Betreiber Anspruch hierauf
- Versorgungsvertrag enthält Art, Inhalt und Umfang der Pflegeleistungen
- Vertragspartner sind der Träger der Pflegeeinrichtung, Pflegekassen und Sozialhilfeträger
- Gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren

Schritt 4: § 85 SGB XI

Regelung zu den Pflegesatzvereinbarungen

- Vereinbarung über Art, Höhe und Laufzeit der allgemeinen Pflegesätze sowie wesentliche Leistungs- und Qualitätsmerkmale (gemäß § 84 SGB XI) (Voraussetzung ist das Vorliegen eines Versorgungsvertrages)
- Vertragspartner sind Einrichtungsträger, Pflegekassen und Sozialhilfeträger
- Gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren

Schritt 5: § 87 SGB XI

Unterkunft und Verpflegung

- Pflegesatzparteien vereinbaren gesondert die vom Heimbewohner zu tragenden Entgelte für Unterkunft und Verpflegung

Schritt 6: § 82 SGB XI

Investitionskosten

- Geförderte Einrichtungen können nach Zustimmung der Landesbehörde Fehlbeträge der Investitionskosten den Heimbewohnern gesondert berechnen
- Nicht geförderte Einrichtungen können ihre Investitionskosten ohne Zustimmung der Landesbehörde gesondert berechnen

Schritt 7: § 75 SGB XII

Regelungen zur Kostenübernahme durch die Sozialhilfeträger

- Heim- bzw. Einrichtungsträger und Sozialamt unterzeichnen eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass der Heimbewohner die Kosten selbst nicht tragen kann
- Zur Übernahme der Investitionskosten durch das Sozialamt wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen
- Voraussetzung ist die Pflegesatzvereinbarung mit dem Kostenträger

Kindertagesbetreuung

Eine gute Kinderbetreuung sowie frühe Förderung für alle Kinder gehören zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben in Deutschland. Damit Kinder von hochwertigen Bildungsangeboten profitieren und Eltern Familie und Beruf besser vereinbaren können, sind entsprechende Betreuungsangebote eine wichtige Voraussetzung.

Gute Kinderbetreuung ist aber viel mehr als nur die Möglichkeit, das eigene Kind für eine bestimmte Zeit versorgt zu wissen. Kinderbetreuung ist auf viele Arten gut für Kinder: sie profitieren von hochwertigen Bildungsangeboten, finden erste Freundinnen und Freunde. In Kindertageseinrichtungen können sie toben, forschen, ihre Welt kennen lernen und sich kreativ ausleben. Frühe Bildung begleitet ihre ersten Schritte und legt einen wichtigen Grundstein für den späteren Bildungserfolg.

Ausbau von Quantität und Qualität

Ziel ist es daher, bundesweit ein bedarfsgerechtes und zugleich qualitativ hochwertiges Angebot an Betreuungsplätzen zu schaffen. Insbesondere der Ausbau der Betreuungsplätze für unter Dreijährige wurde in den letzten Jahren vorangetrieben. Seit dem 1. August 2013 hat jedes Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf Förderung in einer Kita oder in der Kindertagespflege.

Durch erhebliche Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen sowie Trägern und Fachkräften wurde der quantitative Ausbau für Kinder unter drei Jahren erheblich vorangetrieben. Zugleich wurde auch das Angebot an Plätzen für Kinder über drei Jahren und das Angebot an Ganztagsbetreuung ausgeweitet. Bis 2020 sollen 100.000 zusätzliche Plätze in Kitas und in der Kindertagespflege gefördert werden. Denn der Bedarf nach guter Kinderbetreuung wächst.

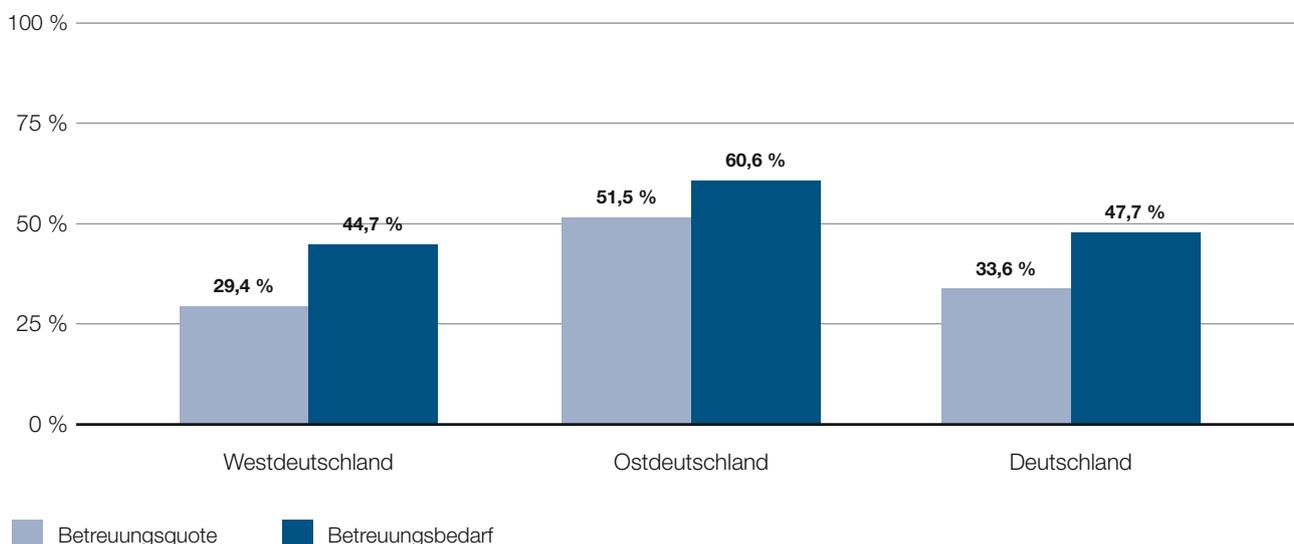
Im Zuge des Ausbaus konnten die Personalschlüssel leicht verbessert und die Qualifikation der Fachkräfte konstant gehalten werden. Dennoch muss die Qualität bundesweit weiterentwickelt werden, um für alle Kinder im gesamten Bundesgebiet einen gleichwertigen Zugang zu guter frühkindlicher Bildung, Erziehung und Betreuung sicherzustellen.

Betreuungsquote unterhalb des Betreuungsbedarfs

Die Anstrengungen aller Beteiligten bei dem vereinbarten bedarfsgerechten und qualitätsorientierten Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren zeigen weiter Wirkung: Zum 1. März 2018 wurden insgesamt rund 789.600 Kinder unter drei Jahren in Kindertageseinrichtungen oder in öffentlich geförderter Kindertagespflege betreut – ein Anstieg der Betreuungsquote von 13,6 % im März 2006 auf 33,6 %. Zum Stichtag 31. März 2019 ist die Zahl der Kinder unter drei Jahren in der Kindertagesbetreuung auf rund 818.500 (34,3 %) gestiegen.

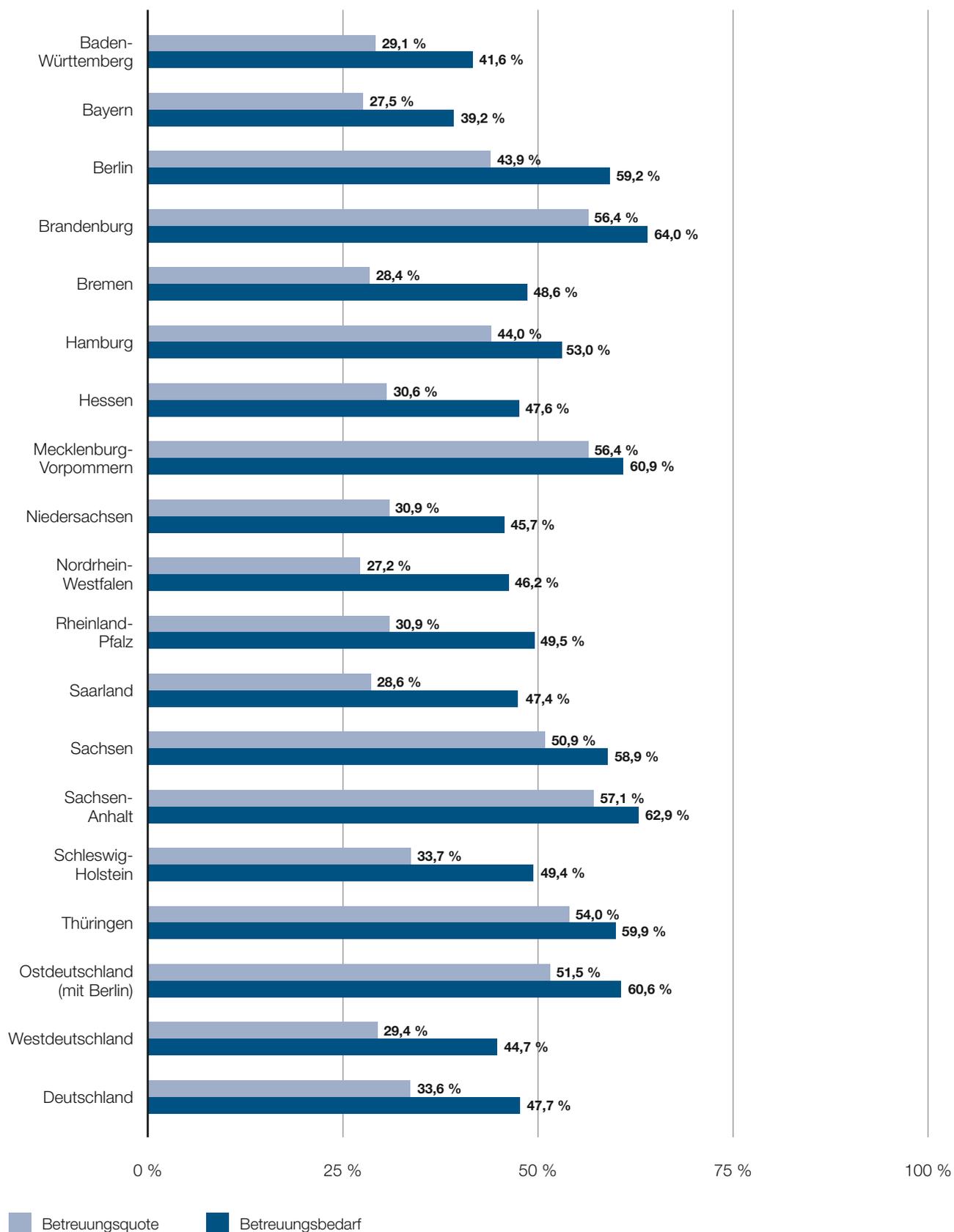
Zur Bedarfsdeckung reicht das Angebot aber noch lange nicht aus: 47,7 % der Eltern von Kindern in dieser Altersklasse hatten im Jahr 2018 Bedarf an einem Betreuungsplatz; somit ergibt sich weiterhin ein deutliches Angebotsdefizit. Außerdem werden wieder mehr Kinder geboren, und es gilt, die Kinder mit Fluchterfahrung in die Kindertagesbetreuung zu integrieren.

Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren in Deutschland (2018)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistiken der Kinder- und Jugendhilfe – Kinder und tätige Personen in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege 2018, Stichtag: 1. März 2018. Berechnungen der Dortmunder Arbeitsstelle Kinder- und Jugendhilfestatistik; Deutsches Jugendinstitut: Ergebnisse der DJI-Kinderbetreuungsstudie U12 (2018); eigene Darstellung

Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren nach Ländern (2018)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistiken der Kinder- und Jugendhilfe – Kinder und tätige Personen in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege 2018, Stichtag: 1. März 2018
 Berechnungen der Dortmunder Arbeitsstelle Kinder- und Jugendhilfestatistik; Deutsches Jugendinstitut: Ergebnisse der DJI-Kinderbetreuungsstudie U12 (2018); eigene Darstellung

Performance-Kennzahlen

GENERELLE KENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2018	Offene Spezial-AIF	Geschlossene Publikums-AIF
Anzahl aufgelegter Investmentvermögen	1	25
- sog. „Altfonds“ gem. Vermögensanlagegesetz/Verkaufsprospektgesetz	0	19
- Alternative Investmentfonds gem. KAGB	1 ¹⁾	6 ²⁾
Anzahl der Zeichnungen	34	5.335
Summe des insgesamt aufgelegten und derzeit verwalteten Investmentvermögens (in EUR)	116.734.946	380.324.250
Summe des insgesamt platzierten und derzeit verwalteten Eigenkapitals (in EUR)	66.531.902	169.455.000
Durchschnittliche Fremdkapitalquote ³⁾	43,96 %	46,10 %
Erfahrung seit Erstemission	3,0 Jahre	12,1 Jahre
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a.	1,73 % ⁴⁾	1,47 % ⁵⁾
Durchschnittliches Alter der Investmentvermögen seit Auflage	3,0 Jahre	6,6 Jahre
Auszahlungen für gesamte Laufzeit (in EUR)	3.868.794 ⁶⁾	49.274.410
Durchschnittliche Auszahlungen für das Jahr 2018 bezogen auf das Eigenkapital	10,17 % ⁴⁾	5,97 %
Durchschnittliche Auszahlungen für gesamte Laufzeit bezogen auf das Eigenkapital	6,75 % ⁶⁾	30,77 %

GESCHLOSSENE PUBLIKUMS-AIF	2018	2017	Δ
Summe der Tilgungsleistung (in EUR) ⁷⁾	5.864.611	5.017.290	847.321
Summe der Liquidität (in EUR) ⁷⁾	5.375.057	4.783.781	591.276
Summe der Auszahlungen (in EUR) ⁷⁾	9.557.888	8.732.203	825.684
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	83.678.135	60.405.439	7.399.715
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	38,5 %	30,8 %	-
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr ohne neu aufgelegte Fonds	12,3 %	7,6 %	-
Kumulierte Asset-Marktwerte (in EUR)	165.979.000	124.650.000	41.329.000
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	33,2 %	26,4 %	-
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	5,1 %	2,0 %	-

OFFENE SPEZIAL-AIF	2018	2017	Δ
Summe der Tilgungsleistung (in EUR)	600.002	220.118	379.884
Summe der Liquidität (in EUR)	2.129.973	958.281	1.171.692
Summe der Auszahlungen (in EUR)	2.848.532	864.822	1.983.710
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	69.165.657	33.947.483	35.218.174
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	103,7 %	147,6 %	-
Kumulierte Asset-Marktwerte ggü. Vorjahr (in EUR)	105.179.500	51.647.000	53.532.500
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	103,7 %	153,8 %	-
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	6,2 %	3,3 %	-

¹⁾ verwaltende Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

²⁾ verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft: INP Invest GmbH, Hamburg

³⁾ bezogen auf das Bruttoinvestitionsvolumen (inkl. Agio)

⁴⁾ bezogen auf das Geschäftsjahr des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018

⁵⁾ Die Fonds Nrn. 1 bis 19 stellen „Altfonds“ im Sinne des bsi-Standards dar, für die eine Gesamtkostenquote nicht aufzuführen ist. Die angegebene Gesamtkostenquote entspricht gemäß bsi-Standard dem Quotienten aus der Summe aller AIF-Verwaltungskosten und der Summe der zugrundeliegenden Vermögenswerte der sechs KAGB-konformen Publikums-AIF „20. INP“ bis „25. INP“ für das Geschäftsjahr 2018.

⁶⁾ zum Ende des Geschäftsjahres des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ 2017/2018 per 30. Juni 2018

⁷⁾ inkl. der „Altfonds“ im Sinne des bsi-Standards „1. INP“ bis „19. INP“

SPEZIFISCHE ANGABEN FÜR DIE ASSETKLASSE IMMOBILIEN	Offene Spezial-AIF	Geschlossene Publikums-AIF
Verwaltete Mietfläche	50.832 m ²	182.115 m ²
- davon vermietet zum 31.12.2018 (Vermietungsquote)	99,05 %	99,81 %
- davon Leerstand zum 31.12.2018 (Leerstandsquote)	0,95 %	0,19 %
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sozialimmobilie	1,00	1,00
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sonstiges Gewerbe/Wohnen	0,67	0,33
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	19,7 Jahre	15,6 Jahre
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Betreiber-Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	20,0 Jahre	15,8 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Zinsbindungen	8,6 Jahre	5,8 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge	11,6 Jahre	15,1 Jahre

INP-Portfolio im Überblick

Per 31. Dezember 2018 hat die INP-Gruppe 25 geschlossene Immobilienfonds mit insgesamt 42 Sozialimmobilien aufgelegt. Weitere zwölf Immobilien wurden für den gemeinsam mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH initiierten offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen per 31. Dezember 2018 beträgt mehr als 491 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des im Jahr 2019 emittierten Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“, den im selben Jahr getätigten Investitionen in den „INP Deutsche Pflege Invest“ sowie in den in 2019 emittierten Folgefonds „INP Deutsche Pflege Invest II“ beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen bei Aufstellung des Performance-Berichtes auf rund 640 Mio. EUR, verteilt auf 63 Pflegeimmobilien/-wohnanlagen und sechs Kindertagesstätten.

Der „20. INP Deutsche Pflege Coesfeld“ und alle danach folgenden öffentlichen Beteiligungsangebote der INP sind als geschlossene inländische Publikums-AIF konzipiert. Die Fonds „INP Deutsche Pflege Invest“ und „INP Deutsche Pflege Invest II“ sind offene Spezial-AIF und richten sich ausschließlich an institutionelle Investoren. Alle AIF sind gemäß den Regularien des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) konzipiert und unterliegen somit den aufsichtsrechtlichen Anforderungen des KAGB. Für die vorangegangenen Immobilienfonds sind das Vermögensanlagengesetz bzw. das bis 31. Mai 2012 gültige Verkaufsprospektgesetz maßgeblich.

Das unten dargestellte Fondsportfolio berücksichtigt die Fonds der INP-Gruppe mit Prospektaufstellungsdatum bis 31. Dezember 2018. Die Kennzahlen und die wirtschaftlichen Ergebnisse der einzelnen Fondsgesellschaften sind auf den Seiten 24 - 50 detailliert dargestellt. Sofern sich rechnerische Abweichungen ergeben, beruhen diese auf Rundungsdifferenzen.

Der Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ wurde im Jahr 2019 emittiert und fällt daher nicht in den Berichtszeitraum. Die wesentlichen Eckdaten des Fonds sind auf den Seiten 22 - 23 nachrichtlich dargestellt.

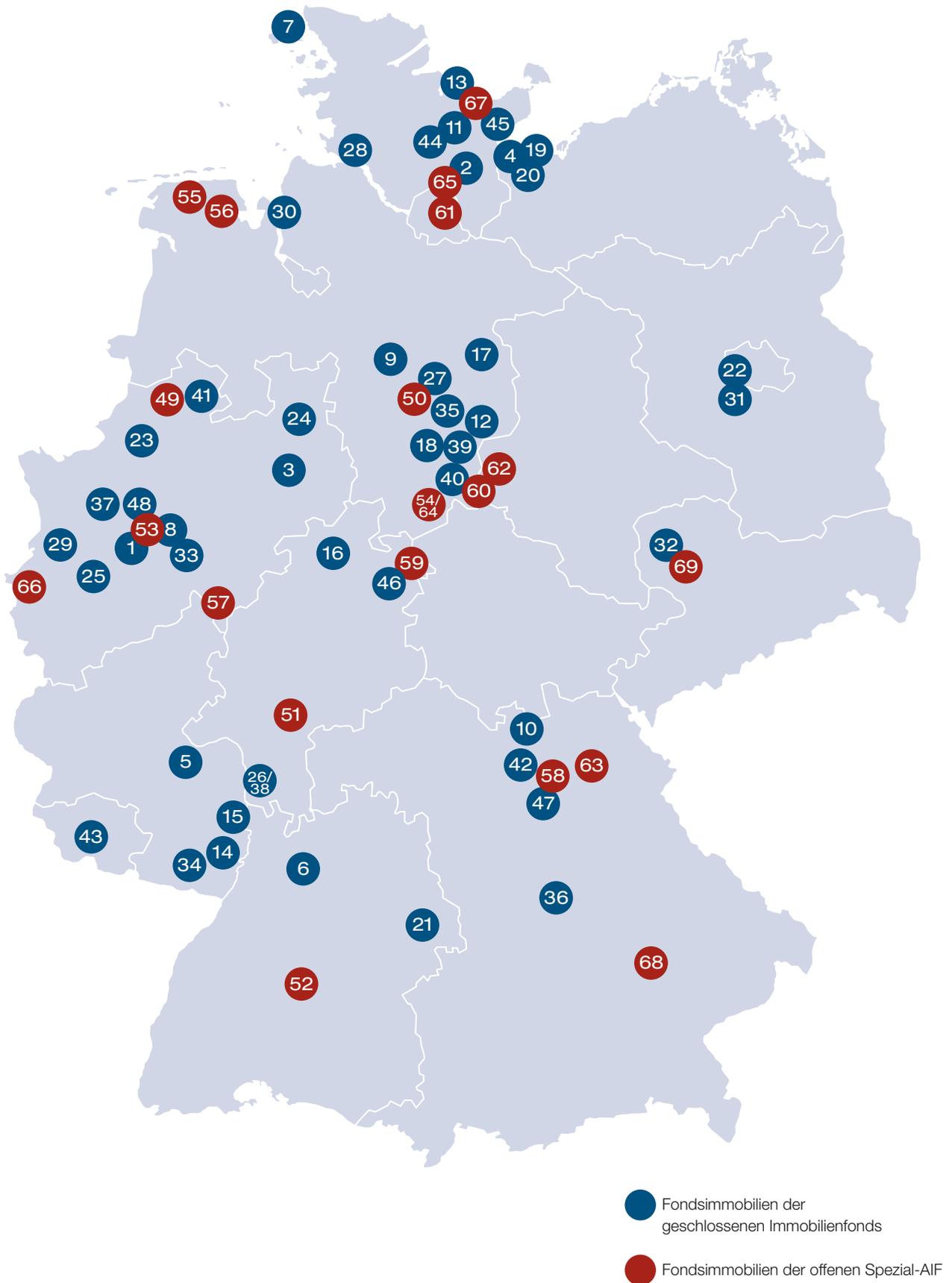
Fondsportfolio (Geschlossene Fonds)

Fondsname (kurz)	Investitions- volumen	Eigenkapital	Auszahlungs- abweichung	Tilgungs- abweichung	Liquiditäts- abweichung	Gesamt- abweichung
25. INP Portfolio	39.896	18.600	0	5	214	219
24. INP Portfolio	27.559	12.800	0	0	167	167
23. INP Portfolio	39.788	18.600	0	0	187	187
22. INP Portfolio	37.374	17.825	0	36	460	496
21. INP Portfolio	26.760	12.300	0	8	175	183
20. INP Coesfeld	10.350	5.000	0	0	63	63
19. INP Berlin-Spandau	2.604	1.140	0	0	99	99
18. INP Aalen	13.751	6.525	0	0	102	102
17. INP Lübeck	2.659	1.475	0	0	57	57
16. INP Salzgitter-Bad	12.938	5.750	0	0	245	245
15. INP Mitte	23.125	10.500	0	0	121	121
14. INP Worms	22.268	10.350	0	-16	211	195
13. INP Haßloch	9.594	4.375	0	0	36	36
12. INP Laboe	9.741	4.325	0	0	-99	-99
11. INP Wolfenbüttel	12.549	5.475	0	0	-53	-53
10. INP Tensfeld	6.340	3.000	-15	0	6	-9
9. INP Neustadt bei Coburg	9.119	4.875	-12	9	-35	-38
8. INP Hannover Isernhagen	13.736	6.225	0	29	-171	-142
7. INP Ennepetal	8.350	3.000	-15	14	-57	-58
6. INP Wyk auf Föhr	4.348	1.600	-36	-63	46	-53
5. INP SÜD	11.450	5.000	-25	-47	-18	-90
4. INP Lübeck	10.824	4.023	-60	33	29	2
3. INP Lippstadt	8.843	3.184	-80	0	-63	-143
2. INP Bad Oldesloe	7.200	500	80	0	-88	-9
1. INP Düsseldorf	9.158	3.008	-1.063	375	-120	-807
Gesamt	380.324	169.455	-1.226	383	1.515	672

Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamtinvestitionsvolumens	0,18 %
Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamt-Eigenkapitals	0,40 %

Angaben per 31. Dezember 2018 in TEUR, sofern nicht anders angegeben.
Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaften finden sich jeweils in den Einzelfonds-Darstellungen auf den Seiten 24 - 50.

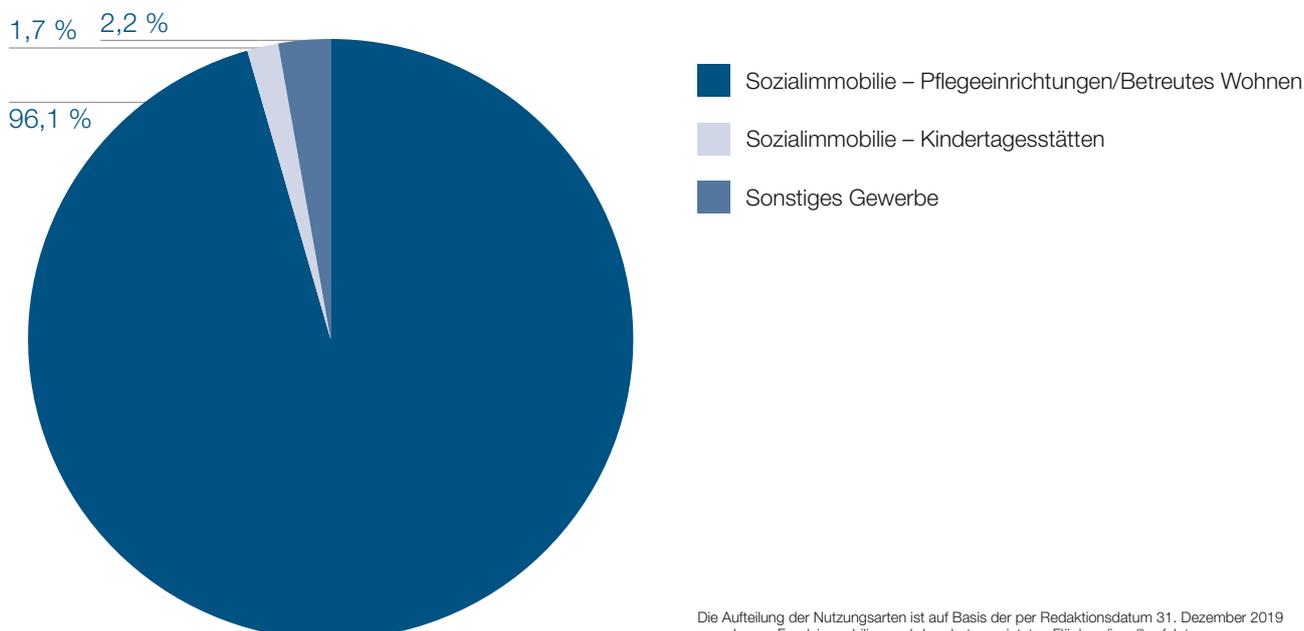
Standorte der Fondsimmobilien



- | | |
|---|---|
| 1 Senioren-Wohnpark Düsseldorf-Volksgarten, Düsseldorf | 36 Seniorenzentrum Kipfenberg, Kipfenberg |
| 2 Haus Am Königsteich, Bad Oldesloe | 37 Seniorenresidenz Am OLGA-Park, Oberhausen |
| 3 Haus Amselhof, Lippstadt | 38 Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell (Erweiterung), Groß-Gerau |
| 4 Senioren-Residenz Waldersee, Lübeck | 39 Stadthaus am Zwingerwall, Goslar |
| 5 Haus Wohnsiedler, Bad Kreuznach | 40 Neues Schützenhaus, Clausthal-Zellerfeld |
| 6 Haus Leintal, Heilbronn | 41 Seniorenzentrum am See, Saerbeck |
| 7 Johanneshaus Wyk auf Föhr, Wyk auf Föhr | 42 Seniorenhaus St. Stephanus, Eitmann |
| 8 Haus Loher Straße, Ennepetal | 43 Haus Friedrich Ludwig Jahn, Saarbrücken |
| 9 ServiceLeben Isernhagen, Isernhagen | 44 Seniorenresidenz Grobenaspe, Grobenaspe |
| 10 Haus Phönix am Muppberg, Neustadt bei Coburg | 45 Pflegezentrum Techau, Techau |
| 11 Seniorenresidenz Landhaus Tensfeld, Tensfeld | 46 Forstgarten Stift Wehretal, Wehretal |
| 12 Pflegewohnstift Steinhäuser Gärten, Wolfenbüttel | 47 Seniorenhaus St. Michael, Gräfenberg |
| 13 Senioren-Stift Laboe, Laboe | 48 Kindergarten Weltentdecker, Essen |
| 14 Haus Rebental, Haßloch | 49 Seniorenzentrum Am Humboldtplatz, Rheine |
| 15 Haus Mathildenhof, Worms | 50 Wohnpark Peine, Peine |
| 16 Haus Phönix am Teichberg, Wolfhagen | 51 Kita Amselnest, Frankfurt am Main |
| 17 Haus Eichenhof, Sassenburg | 52 Haus Münzehof, Balingen |
| 18 Pflegezentrum Irenenstift, Salzgitter-Bad | 53 Seniorenresidenz Elisabeth, Velbert |
| 19 Kita Robert-Koch-Straße, Lübeck | 54 Senioren-Park carpe diem Gleichen (Pflege), Klein Lengden |
| 20 Kita Schatzinsel, Lübeck | 55 Pflegezentrum Esens, Esens |
| 21 Kursana Domizil Aalen, Aalen | 56 Pflegezentrum Haus am Maddick, Sande |
| 22 Kita Am Maselakepark, Berlin-Spandau | 57 Christofferhaus, Siegen |
| 23 Seniorenzentrum Coesfelder Berg, Coesfeld | 58 Haus St. Elisabeth, Pottenstein |
| 24 Seniorenresidenz Hoffmannspark, Bad Salzuflen | 59 Wohn- und Pflegezentrum Lindenhof, Eschwege |
| 25 Senioren-Residenz Bernardus, Grevenbroich | 60 Neurologische Fachpflege Fichteneck, Braunlage |
| 26 Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell, Groß-Gerau | 61 Seniorensitz am Hegen, Hamburg |
| 27 Seniorenpflege Haus Doris, Peine | 62 Altstadtresidenz Wernigerode, Wernigerode |
| 28 Senioren Centrum im Braake-Hof, Brunsbüttel | 63 Haus St. Antonius, Kemnath |
| 29 Haus Sentivo Mülfort, Mönchengladbach | 64 Senioren-Park carpe diem Gleichen (Betr. Wohnen), Klein Lengden |
| 30 Haus Tongern, Nordenham | 65 Seniorenzentrum Bargteheide, Bargteheide |
| 31 Kita Heerstraße, Berlin-Staaken | 66 Seniorenzentrum Breberen, Gangelt |
| 32 Haus Hedwighof, Leipzig | 67 Haus am Cathrinplatz, Preetz |
| 33 Seniorenhaus Radevormwald, Radevormwald | 68 Haus St. Josef, Niederaichbach |
| 34 Senioren-Zentrum Rodalben, Rodalben | 69 Pflegewohnanlage Leipzig (Leipzig) |
| 35 Seniorenpflege Am Fredenberg, Salzgitter | |

Die Immobilien-Übersicht berücksichtigt alle bis zum Redaktionsdatum 31. Dezember 2019 erworbenen Fondsimmobilen.
Die Immobilien Nr. 1 - 42 sowie 49 - 60 bilden die Grundlage für die per 31. Dezember 2018 ermittelten Performance-Kennzahlen auf Seite 18. Die Immobilien Nr. 43 - 48 und 61 - 69 sind nur nachrichtlich aufgeführt.

Nutzungsarten im Portfolio



Die Aufteilung der Nutzungsarten ist auf Basis der per Redaktionsdatum 31. Dezember 2019 erworbenen Fondsimmobilen und den dort vermieteten Flächen (in m²) erfolgt.

26. INP Deutsche Sozialimmobilien

Fondsgesellschaft	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	03/2019 bis 09/2019
Geplante Fondslaufzeit	13,0 Jahre
Anzahl der Anleger	803
Komplementärin	INP 74. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN

	Haus Friedrich Ludwig Jahn	Seniorenresidenz Großenaspe
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Hofweg 60, 66125 Saarbrücken	Surhalf 10, 24623 Großenaspe
Anzahl der Pflege- / Betreuungsplätze	110 (ausschließlich Einzelzimmer), zwei Service-Wohnungen, eine Physiotherapiepraxis	92 (50 Einzel- / 21 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.648 m ² / 5.159 m ²	3.044 m ² / 9.384 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	13.375.000 EUR	9.500.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.01.2019	01.01.2019
Mieter/Betreiber	Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH	Pflegezentrum Großenaspe GmbH
Mietgarant	–	Convivo Holding GmbH
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 24,4 Jahre	25,0 Jahre / 22,6 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,1 - „sehr gut“ (14.01.2019)	1,5 - „gut“ (08.05.2019)

¹⁾ Die Mietlaufzeit hat am 1. Januar 2019 begonnen, entsprechend entfällt die Angabe der Restmietlaufzeit zum 31. Dezember 2018.

²⁾ Eine MDK-Benotung in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst (Sozialstation) in derzeitiger Trägerschaft hat noch nicht stattgefunden.

³⁾ Kindertagesstätten werden vom MDK nicht geprüft.

Fondsporträt

Der risikogemischte geschlossene Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ wurde im Jahr 2019 aufgelegt. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 53 Mio. EUR und einem Zeichnungskapital von 31 Mio. EUR wurde der bislang größte Publikumsfonds der INP-Gruppe in rund sechs Monaten Vertriebszeit vollständig am Kapitalmarkt platziert.

Der Fonds hat mittelbar über Objektgesellschaften in ein Immobilienportfolio bestehend aus fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und einer Kindertagesstätte an den Standorten Saarbrücken (Saarland), Großenaspe (Schleswig-Holstein), Techau (Schleswig-Holstein), Wehretal (Hessen), Gräfenberg (Bayern) und Essen (Nordrhein-Westfalen) investiert. Alle sechs Fondsimmobilen sind langfristig an erfahrene Betreibergesellschaften vermietet. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Jahr 2019 erfolgten plangemäß in Höhe von 4,5 % p. a. Das Geschäftsjahr 2019 verlief insgesamt prospektgemäß.

Pflegezentrum Techau	Forstgarten Stift Wehretal	Seniorenhaus St. Michael	Kindergarten Weltentdecker
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Pflegewohnanlage	Kindertagesstätte
Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Techau	Hayngasse 7, 37287 Wehretal	Im Kirschgarten 8 und 19, 91322 Gräfenberg	Kraienbruch 2, 45357 Essen
95 (73 Einzel- / 11 Doppelzimmer)	40 (ausschließlich Einzelzimmer)	59 Wohneinheiten, 98 Tagespflegeplätze	57 Betreuungsplätze
4.808 m ² / 6.388 m ²	2.790 m ² / 4.249 m ²	2.361 m ² / 6.081 m ²	525 m ² / 1.268 m ²
10.725.000 EUR	3.316.000 EUR	7.750.000 EUR	1.250.000 EUR
27.12.2018	01.11.2018	01.01.2019	01.01.2019
DELTA-Pflegebetrieb GmbH	Forstgarten-Stift Wehretal GmbH	SeniVita Sozial gGmbH	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH
Convivo Holding GmbH	Cosiq GmbH	–	–
100 %	100 %	100 %	100 %
25,0 Jahre / – ¹⁾	20,0 Jahre / 19,8 Jahre	20,0 Jahre / – ¹⁾	20,0 Jahre / 17,4 Jahre
1,0 - „sehr gut“ (08.04.2019)	1,2 - „sehr gut“ (07.10.2019)	– ²⁾	– ³⁾



Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)

25. INP Deutsche Pflege Portfolio

Fondsgesellschaft	25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	03/2018 bis 07/2018
Geplante Fondslaufzeit	12,0 Jahre
Anzahl der Anleger	521
Komplementärin	INP 35. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN

	Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell ¹⁾	Stadthaus am Zwingerwall
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Am Kastell 16, 64521 Groß-Gerau	Dr.-Wilhelm-Kempe-Straße 2, 38640 Goslar
Anzahl der Pflege- / Betreuungsplätze	71 (55 Einzel-/ 8 Doppelzimmer)	91 (65 Einzel-/ 13 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	3.087 m ² / 1.985 m ²	4.778 m ² / 4.951 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	7.012.000 EUR	8.364.370 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.01.2018	01.10.2017
Mieter/Betreiber	Arche Noris gGmbH	Convivo Mobile GmbH ²⁾
Mietgarant	-	Convivo Holding GmbH
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 18,7 Jahre	25,0 Jahre / 23,7 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,0 - „sehr gut“ (26.08.2019) ³⁾	1,4 - „sehr gut“ (26.09.2019)

¹⁾ Ergänzungsbau zu dem im Jahr 2009 errichteten Gebäude (Am Kastell 15); siehe Seite 30

²⁾ Die ursprüngliche Betreibergesellschaft Convivo 35 GmbH ist im Dezember 2018 auf die Convivo Mobile GmbH verschmolzen.

³⁾ MDK-Note in Bezug auf den gesamten Pflegebetrieb im Bestandsgebäude (siehe Seite 30) und im Ergänzungsbau (Fondsimmobilie)

⁴⁾ Eine MDK-Benotung in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst (Sozialstation) in derzeitiger Trägerschaft hat noch nicht stattgefunden.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	39.896	39.896	0
Agio	930	930	0
Eigenkapital ohne Agio	18.600	18.600	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	20.366	20.072	-294
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	51,0 %	50,3 %	-0,7 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	19.815	19.516	-299
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	49,7 %	48,9 %	-0,7 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		22,9 Jahre / 21,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssätze p. a. ^{1,3)}		2,23 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}	10 bis 13 Jahre (bis 31.12.2027 / 30.12.2030 / 30.12.2030 / 30.01.2028 / 31.01.2030)		

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen ³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die fünf Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mietinnahmen ¹⁾	2.173	2.157	-17	2.173	2.157	-17
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	551	556	5	551	556	5
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	768	594	-174	768	594	-174
Betriebsergebnis ²⁾	855	1.007	152	855	1.007	152
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	4,75 %	4,75 %	0,00 %	4,75 %	4,75 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				138	352	214
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				19.815	19.516	-299
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	0,23 %	-16,98 %	-17,21 %	0,23 %	-16,98 %	-17,21 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt von der Durchführung der Investitionsphase und der Platzierung des Zeichnungskapitals, die im Juli 2018 abgeschlossen wurde. Die mittelbare Übernahme der fünf Immobilien durch die Fondsgesellschaft ist plangemäß erfolgt. Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften vertragsgemäß geleistet. Das Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve liegen jeweils infolge der geringeren als den prospektierten Aufwendungen in der Investitions- und Betriebsphase über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 4,75 % p. a. 2019 wurden ebenfalls wie geplant 4,75 % p. a. Auszahlungen an die Anleger geleistet.

Neues Schützenhaus	Seniorenzentrum am See	Seniorenhaus St. Stephanus
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und Betreutem Wohnen	Pflegewohnanlage
Treuerstraße 37a, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Zum Badeseesee 50, 48369 Saerbeck	Bamberger Straße 36, 97483 Eitmann
61 (45 Einzel-/ 8 Doppelzimmer)	65 (45 Einzel-/ 10 Doppelzimmer) zzgl. 12 Tagespflegeplätze zzgl. 12 Apartments Betreutes Wohnen	48 Apartments Betreutes Wohnen zzgl. 58 Tagespflegeplätze
2.474 m ² / 2.650 m ²	3.824 m ² / 5.567 m ²	3.118 m ² / 6.169 m ²
4.671.130 EUR	8.000.000 EUR	5.890.000 EUR
01.10.2017	01.01.2018	13.02.2018
Convivo Mobile GmbH ²⁾	Senioren-Zentrum Am See GmbH & Co. KG	SeniVita Sozial gGmbH
Convivo Holding GmbH	Qualivita AG	-
100 %	100 %	100 %
25,0 Jahre / 23,7 Jahre	25,0 Jahre / 24,0 Jahre	20,0 Jahre / 19,1 Jahre
1,6 - „gut“ (20.09.2018)	1,6 - „gut“ (19.11.2018)	- ⁴⁾



Seniorenwohn- & Pflegeheim „Am Kastell“ (Groß-Gerau)

24. INP Deutsche Pflege Portfolio

Fondsgesellschaft	24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	03/2017 bis 07/2017
Prospektierte Fondslaufzeit	12,0 Jahre
Anzahl der Anleger	426
Komplementärin	INP 50. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Seniorenpflege Am Fredenberg	Seniorenzentrum Kipfenberg	Seniorenresidenz Am OLGA-Park
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Gewerbe-/Wohneinheiten	Stationäre/teilstationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Hans-Böckler-Ring 21, 38228 Salzgitter	Eichstätter Straße 20, 85110 Kipfenberg	Zum Steigerhaus 2, 46117 Oberhausen
Anzahl der Pflegeplätze	132 (124 Einzel-/ 4 Doppelzimmer)	75 (49 Einzel-/ 13 Doppelzimmer)	60 stationäre Pflegeplätze (ausschließlich Einzelzimmer) + 12 Tagespflegeplätze
Mietfläche / Grundstücksfläche	6.062 m ² / 5.080 m ²	4.923 m ² / 1.933 m ²	2.992 m ² / 5.056 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	12.120.000 EUR	6.410.000 EUR	5.530.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	31.03.2017	01.01.2017	01.03.2017
(Haupt-)Mieter/Betreiber	GERAS GmbH	RENAFAN GmbH	ASO Alteneinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH
Mietgarant	–	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit ((Haupt-)Mieter)	20,0 Jahre / 17,6 Jahre	20,0 Jahre / 18,0 Jahre	20,0 Jahre / 18,2 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	– ¹⁾ (20.11.2019)	1,5 - „gut“ (26.02.2019)	1,0 - „sehr gut“ (26.08.2019)

¹⁾ Zum 1. November 2019 ist ein neues externes Prüfverfahren für vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Kraft getreten. Die neue Qualitätsdarstellung ersetzt die bisherigen Pflegenoten. Für die im November 2019 erfolgte Prüfung der Einrichtung kann daher keine Note angegeben werden.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	27.559	27.559	0
Agio	640	640	0
Eigenkapital ohne Agio	12.800	12.800	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	14.119	14.119	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	51,2 %	51,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	13.414	13.414	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	48,7 %	48,7 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		23,9 Jahre / 22,1 Jahre	
Festgeschriebener Zinssätze p. a. ^{1,3)}			2,40 %
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		12,2 Jahre (bis 31.03.2027 / 30.12.2029 / 30.01.2030 / 31.03.2032)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen ³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die drei Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.642	1.622	-20	2.953	2.940	-13
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	427	427	0	706	705	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	572	554	-18	1.062	1.009	-53
Betriebsergebnis ²⁾	643	641	-2	1.186	1.226	40
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	10,00 %	10,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				105	272	167
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				13.414	13.414	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	0,33 %	1,18 %	0,85 %	4,58 %	4,13 %	-0,45 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften der drei Fondsimmobilen vertragsgemäß geleistet. Wegen einer Verzögerung bei der Auflösung und dem Umbau der Tagespflege zur Schaffung weiterer stationärer Pflegeplätze in Kipfenberg fielen vertragsgemäß die Mieteinnahmen geringer aus als prospektiert. Das kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen durch geringere Ausgaben in der Investitions- und Betriebsphase jeweils über der Prospektkalkulation. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2018 prospektgemäß in Höhe von 5,00 % p. a. 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in gleicher Höhe.

23. INP Deutsche Pflege Portfolio

Fondsgesellschaft	23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	06/2016 bis 11/2016
Geplante Fondslaufzeit	12,8 Jahre
Anzahl der Anleger	552
Komplementärin	INP 46. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Haus Hedwighof	Seniorenhaus Radevormwald	Senioren-Zentrum Rodalben
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Hedwig-Burgheim-Straße 1, 04157 Leipzig	Uelfestraße 24, 42477 Radevormwald	Hauptstraße 113, 66976 Rodalben
Anzahl der Pflegeplätze	157 (127 Einzel- / 15 Doppelzimmer)	140 (88 Einzel- / 26 Doppelzimmer) ¹⁾	104 (74 Einzel- / 15 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	6.632 m ² / 3.753 m ²	7.025 m ² / 8.774 m ²	4.168 m ² / 3.738 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	14.330.000 EUR	11.100.000 EUR	8.360.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	30.06.2016	01.04.2016	07.04.2016
Mieter/Betreiber	CASA REHA Altenpflegeheim GmbH	Seniorenzentrum Radevormwald Betriebsgesellschaft mbH	Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH
Mietgarant	CASA REHA Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	Convivo Holding GmbH	-
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 17,3 Jahre	25,0 Jahre / 22,2 Jahre	20,0 Jahre / 10,7 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,3 - „sehr gut“ (16.10.2018)	1,3 - „sehr gut“ (19.11.2018)	2,3 - „gut“ (12.09.2019)

¹⁾ Fünf der 26 Doppelzimmer sind für die Kurzzeitpflege reserviert. Zur Erfüllung der Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTH) wurden im Jahr 2018 Änderungen bei der Zimmeraufteilung vorgenommen.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	39.788	39.788	0
Agio	930	930	0
Eigenkapital ohne Agio	18.600	18.600	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	20.258	20.258	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	50,9 %	50,9 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	18.508	18.508	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	46,5 %	46,5 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		21,5 Jahre / 18,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssätze p. a. ^{1,3)}		2,38 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		12,6 Jahre (bis 31.03.2028 / 28.02.2029 / 31.03.2029)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen ³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die drei Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.440	2.453	13	6.411	6.439	28
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	681	681	0	1.750	1.750	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	779	708	-71	2.083	1.916	-167
Betriebsergebnis ²⁾	980	1.063	84	2.577	2.773	195
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,25 %	0,00 %	15,75 %	15,75 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				120	307	187
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				18.508	18.508	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,55 %	3,66 %	-0,89 %	8,74 %	4,14 %	-4,60 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften der drei Fondsimmobilen vertragsgemäß geleistet. Die Miete für das Objekt in Rodalben konnte früher erhöht werden als in den Prognoserechnungen kalkuliert. Betriebsergebnis und Liquiditätsreserve liegen insbesondere durch geringere Ausgaben in der Investitions- und Betriebsphase sowie die leicht höheren Mieteinnahmen insgesamt jeweils über der Prospektkalkulation. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2018 prospektgemäß in Höhe von 5,25 % p. a. Auch 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in dieser Höhe.

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien

Fondsgesellschaft	22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	06/2015 bis 01/2016
Geplante Fondslaufzeit	13,0 Jahre
Anzahl der Anleger	597
Komplementärin	INP 36. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Seniorenpflege Haus Doris	Senioren Centrum im Braake-Hof
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Gewerbe-/Wohneinheiten
Standort	Kirchvorderer Straße 44 A und B, 31228 Peine	Koogstraße 27, 29, 31, 25541 Brunsbüttel
Anzahl der Pflege- / Betreuungsplätze	110 (70 Einzel- / 20 Doppelzimmer)	58 (ausschließlich Einzelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	3.458 m ² / 5.973 m ²	4.310 m ² / 4.184 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	8.880.000 EUR	6.100.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.04.2015	16.12.2014
(Haupt-)Mieter/Betreiber	GERAS GmbH	Vitanas GmbH & Co. KGaA
Mietgarant	-	-
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit ((Haupt-)Mieter)	25,0 Jahre / 21,2 Jahre	30,0 Jahre / 14,4 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,9 - „gut“ (29.07.2019)	1,1 - „sehr gut“ (05.03.2019)

¹⁾ Beitritt zur Mietzahlungsverpflichtung der Mieterin bis zu einer Höhe von insgesamt sechs Monatsmieten ²⁾ Kindertagesstätten werden vom MDK nicht geprüft.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	37.374	37.374	0
Agio	891	891	0
Eigenkapital ohne Agio	17.825	17.825	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	18.658	18.658	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	49,9 %	49,9 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	16.513	16.477	-36
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	44,2 %	44,1 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		24,0 Jahre / 20,2 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p.a. ^{1,3)}			2,36 %
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		10,0 Jahre (bis 31.12.2024 / 28.02.2025 / 30.06.2025 / 30.04.2027)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen ³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die fünf Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.382	2.360	-22	9.004	8.908	-96
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	7	7
Tilgung ¹⁾	587	588	1	2.145	2.181	36
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	807	749	-58	3.057	2.813	-244
Betriebsergebnis ²⁾	988	1.023	35	3.802	3.922	119
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,50 %	5,50 %	0,00 %	22,00 %	22,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				196	655	460
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				16.513	16.477	-36
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,90 %	3,51 %	-1,39 %	14,72 %	11,32 %	-3,40 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den Betreibern der fünf Fondsimmobiliens vertragsgemäß geleistet. Durch geringere als prognostizierte Mieteinnahmen bei der Fondsimmoblie in Brunsbüttel ergibt sich eine negative Abweichung bei den Gesamtmieteinnahmen. Demgegenüber stehen deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen als kalkuliert. Das Betriebsergebnis sowohl im Berichtsjahr als auch kumuliert sowie die Liquiditätsreserve liegen jeweils über dem Prospektwert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 5,50 % p. a. Auch im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in dieser Höhe.

Haus Sentivo Mülfort	Haus Tongern	Kita Heerstraße
Stationäre Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen	Stationäre Pflegeeinrichtung	Kindertagesstätte
Giesenkirchener Straße 88, 41238 Mönchengladbach	Sophie-Scholl-Straße 6, 26954 Nordenham	Heerstraße 570, 13591 Berlin
79 (ausschließlich Einzelzimmer) + 4 Apartments Betreutes Wohnen	84 (56 Einzel- / 14 Doppelzimmer)	190
3.950 m ² / 2.901 m ²	4.487 m ² / 8.798 m ²	1.047 m ² / 2.822 m ²
6.550.000 EUR	7.494.700 EUR	3.020.000 EUR
16.04.2015	16.05.2015	01.12.2014
Sentivo GmbH	Haus Tongern GmbH	OUTLAW gGmbH
SV (Deutschland) GmbH ¹⁾	Alloheim Senioren-Residenzen Zehnte SE & Co. KG	-
100 %	100 %	100 %
20,0 Jahre / 15,8 Jahre	25,0 Jahre / 21,4 Jahre	20,0 Jahre / 15,9 Jahre
1,0 - „sehr gut“ (27.08.2018)	1,2 - „sehr gut“ (27.08.2019)	- ²⁾



Kita Heerstraße (Berlin-Staaken)

21. INP Deutsche Pflege Portfolio

Fondsgesellschaft	21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	11/2014 bis 03/2015
Geplante Fondslaufzeit	12,6 Jahre
Anzahl der Anleger	406
Komplementärin	INP 41. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Seniorenresidenz Hoffmannspark	Senioren-Residenz Bernardus	Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell ¹⁾
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Hoffmannstraße 7a, 32105 Bad Salzuflen	Mathias-Esser-Straße 21, 41515 Grevenbroich	Am Kastell 15, 64521 Groß-Gerau
Anzahl der Pflegeplätze	80 (ausschließlich Einzelzimmer)	80 (64 Einzel- / 8 Doppelzimmer)	98 (72 Einzel- / 13 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.427 m ² / 6.549 m ²	3.609 m ² / 3.034 m ²	4.201 m ² / 3.547 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	7.300.000 EUR	6.050.000 EUR	9.726.400 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.06.2014	23.08.2014	19.07.2014
Mieter/Betreiber	MediCare im Grillepark GmbH	Alloheim Senioren-Residenzen Zweite SE & Co. KG	Arche Noris gGmbH
Mietgarant	MediCare GmbH & Co. KG	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 14,2 Jahre	20,0 Jahre / 14,9 Jahre	23,1 Jahre / 18,7 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,0 - „sehr gut“ (08.08.2018)	1,4 - „sehr gut“ (13.05.2019)	1,0 - „sehr gut“ (26.08.2019) ²⁾

¹⁾ Angaben in Bezug auf das im Jahr 2009 errichtete Hauptgebäude; Ergänzungsgebäude im Jahr 2017 errichtet (siehe Seite 24) ²⁾ MDK-Note in Bezug auf den gesamten Pflegebetrieb im Bestandsgebäude (Fondsimmobilie) und im Ergänzungsgebäude (siehe Seite 24)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	26.760	26.760	0
Agio	615	615	0
Eigenkapital ohne Agio	12.300	12.300	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	13.845	13.845	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	51,7 %	51,7 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	12.351	12.343	-8
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	46,2 %	46,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		17,8 Jahre / 13,3 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p.a. ^{1,3)}			3,18 %
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		10,0 Jahre (bis 30.05./31.07./30.09.2024)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen ³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die drei Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.781	1.719	-62	7.691	7.583	-109
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	356	356	0	1.494	1.502	8
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	704	628	-75	3.156	2.945	-212
Betriebsergebnis ²⁾	721	735	13	3.041	3.136	95
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,50 %	5,50 %	0,00 %	27,50 %	27,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				188	363	175
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				12.351	12.343	-8
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,05 %	5,07 %	0,02 %	18,12 %	14,64 %	-3,48 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften ²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die drei Fondsimmobilien werden vertragsgemäß geleistet. Die Gesamtmieteinnahmen liegen sowohl im Berichtsjahr als auch kumuliert jeweils unterhalb der Prognose. Grund hierfür ist jeweils die geringere tatsächliche als die kalkulierte Inflationsrate, wodurch Mieterhöhungen später (Bad Salzuflen) bzw. geringer als kalkuliert (Grevenbroich) oder noch gar nicht (Groß-Gerau) vorgenommen werden konnten. Betriebsergebnis und Liquiditätsreserve liegen durch geringere Ausgaben insgesamt jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 5,50 % p. a. Auch 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in Höhe von 5,50 % p. a.

20. INP Deutsche Pflege Coesfeld

Fondsgesellschaft	20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Platzierungsphase	04/2014 bis 09/2014
Geplante Fondslaufzeit	12,1 Jahre
Anzahl der Anleger	130
Komplementärin	INP 37. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Seniorenzentrum Coesfelder Berg

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Am Alten Freibad 21, 48653 Coesfeld
Anzahl der Pflegeplätze	97 (71 Einzel- / 13 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.482 m ² / 5.357 m ²
Kaufpreis	8.530.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	20.12.2013
Mieter/Betreiber	Alloheim Senioren-Residenzen Zehnte SE & Co. KG
Mietgarant	Alloheim Senioren-Residenzen Neunte SE & Co. KG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 20,0 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,3 - „sehr gut“ (07.03.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	10.350	10.350	0
Agio	250	250	0
Eigenkapital ohne Agio	5.000	5.000	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	5.100	5.100	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	49,3 %	49,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.545	4.545	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	43,9 %	43,9 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 5,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,37 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2023)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	656	656	0	3.299	3.299	0
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	119	119	0	555	555	0
Ausgaben ohne Tilgung	228	219	-9	1.164	1.135	-29
Betriebsergebnis	309	318	9	1.580	1.609	29
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	30,00 %	30,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				99	162	63
Stand des Fremdkapitals				4.545	4.545	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,08 %	5,15 %	0,07 %	21,45 %	20,86 %	-0,60 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Das Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve liegen sowohl im Berichtsjahr als auch kumuliert jeweils über dem prospektierten Wert, da die Ausgaben in der Investitions- und Betriebsphase unterhalb der Prognosewerte liegen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,00 % p. a. Auch 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in Höhe von 6,00 % p. a.

19. INP Deutsche Kindergärten Berlin-Spandau

Fondsgesellschaft	19. INP Deutsche Kindergärten Berlin-Spandau GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	07/2013 bis 12/2013
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	19
Komplementärin	INP 29. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Kita Am Maselakepark

Objektart	Kindertagesstätte
Standort	Am Maselakepark 21, 13587 Berlin-Spandau
Anzahl der Betreuungsplätze	150
Mietfläche / Grundstücksfläche	1.017 m ² / 1.900 m ²
Ablösebetrag	2.387.950 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	30.10.2013
Mieter/Betreiber	OUTLAW gemeinnützige Gesellschaft für Kinder- und Jugendhilfe mbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 14,8 Jahre

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	2.604	2.604	0
Agio	34	34	0
Eigenkapital ohne Agio	1.140	1.140	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	1.430	1.430	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	54,9 %	54,9 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018 ¹⁾	1.257	1.257	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ^{1,2)}	48,3 %	48,3 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		26,2 Jahre / 21,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,40 %	
Zinsbindungsdauer		10,2 Jahre (bis 31.12.2023)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	175	175	0	904	904	0
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	1	1
Tilgung ¹⁾	36	36	0	173	173	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	72	55	-17	382	329	-53
Betriebsergebnis ²⁾	67	84	17	349	402	53
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	36,00 %	36,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				18	117	99
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				1.257	1.257	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,40 %	6,39 %	0,99 %	24,75 %	29,14 %	4,39 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Das Betriebsergebnis sowohl für das Berichtsjahr als auch kumuliert sowie die Liquiditätsreserve liegen jeweils über der Prognoserechnung, da die Ausgaben geringer ausfielen als prospektiert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,00 % p. a. Auch im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in Höhe von 6,00 % p. a.

18. INP Deutsche Pflege Aalen

Fondsgesellschaft	18. INP Deutsche Pflege Aalen GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	07/2013 bis 12/2013
Geplante Fondslaufzeit	14,0 Jahre
Anzahl der Anleger	197
Komplementärin	INP 30. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE		Kursana Domizil Aalen
Objektart		Stationäre Pflegeeinrichtung mit zwei Gewerbeeinheiten
Standort		Stuttgarter Straße 23-25, 73430 Aalen
Anzahl der Pflegeplätze		131 (95 Einzel- / 18 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche		8.269 m ² / 4.558 m ²
Kaufpreis		10.900.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten		12.04.2013
Hauptmieter/Betreiber		Kursana Care GmbH
Weitere Mieter		Sport Schoell Aalen GmbH / sdt.net AG
Vermietungsstand		100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit (Hauptmieter)		23,0 Jahre / 8,5 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)		1,8 - „gut“ (24.01.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	13.751	13.751	0
Agio	326	326	0
Eigenkapital ohne Agio	6.525	6.525	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.900	6.900	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	50,2 %	50,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	5.873	5.873	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	42,7 %	42,7 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 4,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,19 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.03.2023)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	940	914	-26	5.295	5.265	-30
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	195	195	0	1.027	1.027	0
Ausgaben ohne Tilgung	310	301	-9	1.870	1.773	-96
Betriebsergebnis	436	418	-17	2.399	2.465	66
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	39,00 %	39,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				26	128	102
Stand des Fremdkapitals				5.873	5.873	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,21 %	5,69 %	-0,52 %	21,68 %	18,62 %	-3,06 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die stationäre Pflegeeinrichtung werden vertragsgemäß geleistet. Zur Stärkung der Liquiditätslage eines Gewerbetreibers wurde eine Mietreduzierung für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis 31. Dezember 2020 mit dem Mieter vereinbart. Die Mietreduzierung und das Ausbleiben der für August 2017 prospektierten Mieterhöhung dieses Gewerbetreibers sind hauptsächlich für die unter Plan liegenden Mieteinnahmen. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. Im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen ebenfalls mit 6,50 % p. a. in prospektgemäßer Höhe.

17. INP Deutsche Kindergärten Lübeck

Fondsgesellschaft	17. INP Deutsche Kindergärten Lübeck GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	05/2013 bis 07/2013
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	14
Komplementärin	INP 33. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Kita Robert-Koch-Straße	Kita Schatzinsel
Objektart	Kindertagesstätte	Kindertagesstätte
Standort	Robert-Koch-Straße 5a, 23562 Lübeck	Kupferstraße 74, 23569 Lübeck
Anzahl der Betreuungsplätze	67	130
Mietfläche / Grundstücksfläche	506 m ² / 980 m ²	869 m ² / 3.629 m ²
Kaufpreis	815.000 EUR	1.450.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.07.2013	01.07.2013
Mieter/Betreiber	Hansestadt Lübeck	Arbeiterwohlfahrt Landesverband Schleswig-Holstein e.V. ¹⁾
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 9,7 Jahre	20,0 Jahre / 14,0 Jahre

¹⁾ Bis zum 31. Dezember 2018: AWO Schleswig-Holstein gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	2.659	2.659	0
Agio	44	44	0
Eigenkapital ohne Agio	1.475	1.475	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	1.140	1.140	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	42,9 %	42,9 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	982	982	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ^{1,2)}	36,9 %	36,9 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		26,8 Jahre / 21,2 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ^{1,3)}		2,95 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		10,0 Jahre (bis 30.06.2023)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	165	170	5	908	913	5
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	14	14
Tilgung ¹⁾	31	31	0	158	158	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	57	40	-17	301	299	-2
Betriebsergebnis ²⁾	77	99	22	448	469	21
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,25 %	0,00 %	31,50 %	31,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				65	121	57
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				982	982	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,53 %	5,83 %	1,30 %	23,00 %	25,21 %	2,21 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die beiden Fondsimmobilien werden vertragsgemäß geleistet. Für das Fondsobjekt Kita „Kücknitz“ wurde ab dem 1. März 2018 und damit ein Jahr früher als in den Prognoserechnungen angenommen die Miete erhöht. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 5,25 % p. a. Auch im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in Höhe von 5,25 % p. a.

16. INP Deutsche Pflege Salzgitter-Bad

Fondsgesellschaft	16. INP Deutsche Pflege Salzgitter-Bad GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	05/2013 bis 10/2013
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	173
Komplementärin	INP 34. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Pflegezentrum Irenenstift

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Hinter dem Salze 4-8, 38259 Salzgitter-Bad
Anzahl der Pflegeplätze	141 (ausschließlich Einzelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.369 m ² / 5.949 m ²
Ablösebetrag	11.500.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	15.05.2013
Mieter/Betreiber	DSG Deutsche Seniorenstift Gesellschaft mbH & Co. KG
Mietgarant	Th. Semmelhaack Management & Beteiligungs GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 13,8 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,2 - „sehr gut“ (23.04.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	12.938	12.938	0
Agio	288	288	0
Eigenkapital ohne Agio	5.750	5.750	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	6.900	6.900	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	53,3 %	53,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	5.872	5.872	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	45,4 %	45,4 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag ¹⁾		24,7 Jahre / 19,1 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a. ¹⁾		3,05 %	
Zinsbindungsdauer ¹⁾		9,9 Jahre (bis 31.03.2023)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	868	868	0	4.882	4.882	0
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	197	197	0	1.028	1.028	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	275	253	-22	1.581	1.498	-84
Betriebsergebnis ²⁾	395	418	22	2.273	2.356	84
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	39,00 %	39,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				208	453	245
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				5.872	5.872	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,02 %	5,95 %	-0,07 %	30,66 %	32,25 %	1,58 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. Auch im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant in Höhe von 6,50 % p. a.

15. INP Deutsche Pflege Mitte

Fondsgesellschaft	15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	11/2012 bis 09/2013
Geplante Fondslaufzeit	15,2 Jahre
Anzahl der Anleger	344
Komplementärin	INP 20. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Haus Phönix Am Teichberg	Haus Eichenhof
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Eichenstraße 43, 34466 Wolfhagen	Kleine Dorfstraße 2, 38524 Sassenburg
Anzahl der Pflegeplätze	134 (104 Einzel- / 15 Doppelzimmer)	134 (114 Einzel- / 10 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.925 m ² / 8.000 m ²	6.066 m ² / 6.065 m ²
Kaufpreis bzw. Ablösebetrag	9.450.000 EUR	8.916.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	31.10.2012	01.12.2012
Mieter/Betreiber	Curanum AG	Curanum AG
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 13,8 Jahre	20,0 Jahre / 13,5 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,1 - „sehr gut“ (03.06.2019)	1,6 - „gut“ (08.08.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	23.125	23.125	0
Agio	525	525	0
Eigenkapital ohne Agio	10.500	10.500	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	12.100	12.100	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	52,3 %	52,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	9.963	9.963	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	43,1 %	43,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		24,3 Jahre / 18,2 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ^{1,3)}		2,15 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		10,0 Jahre (bis 30.11.2022)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.503	1.450	-54	8.893	8.840	-53
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	368	368	0	2.137	2.137	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	366	337	-29	2.317	2.226	-92
Betriebsergebnis ²⁾	769	745	-24	4.439	4.477	39
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	45,50 %	45,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				387	508	121
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				9.963	9.963	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,91 %	6,55 %	-0,36 %	24,12 %	23,64 %	-0,48 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die beiden Fondsimmobilien werden vertragsgemäß geleistet. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prospektiert konnte die zum 1. März 2018 (Sassenburg) bzw. 1. Juli 2018 (Wolfhagen) vorgesehene Mieterhöhung noch nicht (Sassenburg) bzw. erst zum 1. November 2018 (Wolfhagen) erfolgen. Die entsprechend niedrigeren Mieterträge im Jahr 2018 konnten teilweise durch geringere Instandhaltungsaufwendungen kompensiert werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. und wurden auch im Jahr 2019 wie geplant in gleicher Höhe fortgesetzt.

14. INP Deutsche Pflege Worms

Fondsgesellschaft	14. INP Deutsche Pflege Worms GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	05/2012 bis 09/2012
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	329
Komplementärin	INP 22. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Mathildenhof

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Nahversorgung
Standort	Bebelstraße 4, 6, 8, 10 / Liebenauer Straße 100, 67549 Worms
Anzahl der Pflegeplätze	159 (151 Einzel- / 4 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	9.694 m ² / 7.835 m ²
Ablösebetrag	17.728.325 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.06.2012
Hauptmieter/Betreiber	CASA REHA Altenpflegeheim GmbH
Mietgarant	CASA REHA Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Weitere Mieter	REWE Markt GmbH / Sparkasse Worms-Alzey-Ried / Gerald Hanbuch (DocMorris Apotheke)
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit (Hauptmieter)	20,0 Jahre / 12,9 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,8 - „gut“ (11.03.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	22.268	22.268	0
Agio	518	518	0
Eigenkapital ohne Agio	10.350	10.350	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	11.400	11.400	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	51,2 %	51,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	9.581	9.597	16
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	43,0 %	43,1 %	0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		19,3 Jahre / 12,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			2,65 %
Zinsbindungsdauer ¹⁾		9,9 Jahre (bis 30.04.2022)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.375	1.377	2	9.051	9.058	7
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	1	0	-1	3	0	-3
Tilgung ¹⁾	312	294	-17	1.819	1.803	-16
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	354	352	-3	2.424	2.397	-27
Betriebsergebnis ²⁾	710	731	21	4.811	4.859	48
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	45,50 %	45,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				438	649	211
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				9.581	9.597	16
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,46 %	6,73 %	1,27 %	17,25 %	25,41 %	8,16 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Durch den zusätzlichen Betrieb einer DHL Packstation seit Mitte Juli 2014 liegen die Mieteinnahmen leicht über der Propektprognose. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Die für 2018 vorgesehene Tilgungserhöhung wurde durch einen Fehler seitens der finanzierenden Bank nicht vorgenommen; eine vollständige Korrektur erfolgte rückwirkend im Jahr 2019. Darlehensstand und Tilgung sind somit wieder plangemäß. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 wurden prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet. In gleicher Höhe erfolgten die monatlichen Auszahlungen wie geplant auch im Jahr 2019.

13. INP Deutsche Pflege Haßloch

Fondsgesellschaft	13. INP Deutsche Pflege Haßloch GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	01/2012 bis 07/2012
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	154
Komplementärin	INP Zwölfte Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Rebental

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Schillerstraße 18a, 67454 Haßloch
Anzahl der Pflegeplätze	100 (76 Einzel- / 12 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.778 m ² / 2.854 m ²
Kaufpreis	7.590.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.02.2012
Mieter/Betreiber	Seniorenpflege Haßloch GmbH
Mietgarant	Curanum AG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,5 Jahre / 13,1 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,6 - „gut“ (22.10.2018)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	9.594	9.594	0
Agio	219	219	0
Eigenkapital ohne Agio	4.375	4.375	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	5.000	5.000	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	52,1 %	52,1 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.127	4.127	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	43,0 %	43,0 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 3,1 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			2,47 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.01.2022)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	620	606	-14	4.135	4.102	-34
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	1	1	0
Tilgung	136	136	0	873	873	0
Ausgaben ohne Tilgung	156	145	-11	1.111	1.052	-59
Betriebsergebnis	329	325	-3	2.153	2.178	25
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,75 %	0,00 %	46,00 %	46,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				188	224	36
Stand des Fremdkapitals				4.127	4.127	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,92 %	6,86 %	-0,06 %	28,81 %	28,71 %	-0,10 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Eine Anpassung der Miethöhe erfolgt alle fünf Jahre in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex. Die zum 1. August 2016 erfolgte erste Mieterhöhung lag infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prospektiert unterhalb des Prognosewertes. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2018 prospektgemäß in Höhe von 6,75 % p. a. Auch im Jahr 2019 erfolgten die Auszahlungen wie geplant in dieser Höhe.

12. INP Deutsche Pflege Laboe

Fondsgesellschaft	12. INP Deutsche Pflege Laboe GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	11/2011 bis 02/2012
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	113
Komplementärin	INP 21. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Senioren-Stift Laboe

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Mühlenstraße 9, 24235 Laboe
Anzahl der Pflegeplätze	94 (52 Einzel- / 21 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.058 m ² / 4.148 m ²
Kaufpreis	7.680.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.12.2011
Mieter/Betreiber	Alloheim Senioren-Residenzen Neunte SE & Co. KG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 17,9 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,3 - „sehr gut“ (05.02.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	9.741	9.741	0
Agio	216	216	0
Eigenkapital ohne Agio	4.325	4.325	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	5.200	5.200	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	53,4 %	53,4 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.290	4.290	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	44,0 %	44,0 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,0 Jahre / 7,9 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,65 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.11.2021)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	666	623	-44	4.319	4.254	-65
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	147	147	0	910	910	0
Ausgaben ohne Tilgung	200	299	99	1.435	1.489	54
Betriebsergebnis	319	176	-143	1.974	1.855	-119
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	45,50 %	45,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				80	-18	-99
Stand des Fremdkapitals				4.290	4.290	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,07 %	3,79 %	-3,28 %	26,17 %	22,43 %	-3,74 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die in der Prognoserechnung zum 1. Juli 2017 kalkulierte erste Pächterhöhung konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert erst zum 1. Juli 2019 vorgenommen werden. Durch sehr hohe Aufwendungen für die Vollsanierung der Fassade der zur Pflegeeinrichtung zugehörigen historischen Mühle liegen das Betriebsergebnis im Berichtsjahr und kumuliert sowie die Liquiditätsreserve jeweils unter Plan. Auf eine Darlehensfinanzierung dieser Sanierungsmaßnahme konnte verzichtet werden; stattdessen sind die notwendigen Mittel von der INP-Gruppe bereitgestellt worden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. Die für 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 %-Punkte ist aus den genannten Gründen nicht erfolgt. Die Auszahlungen in 2019 wurden weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet.

11. INP Deutsche Pflege Wolfenbüttel

Fondsgesellschaft	11. INP Deutsche Pflege Wolfenbüttel GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	07/2011 bis 03/2012
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	204
Komplementärin	INP 18. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Pflegewohnstift Steinhäuser Gärten

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Grüner Platz 12, 38302 Wolfenbüttel
Anzahl der Pflegeplätze	129 (107 Einzel- / 11 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.925 m ² / 7.500 m ²
Kaufpreis	9.950.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.08.2011
Mieter/Betreiber	DSG Deutsche Seniorenstift Gesellschaft mbH & Co. KG
Mietgarant	Th. Semmelhaack Management & Beteiligungs GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 10,8 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,2 - „sehr gut“ (24.01.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	12.549	12.549	0
Agio	274	274	0
Eigenkapital ohne Agio	5.475	5.475	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.800	6.800	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	54,2 %	54,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	5.579	5.579	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	44,5 %	44,5 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		26,4 Jahre / 19,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,25 %	
Zinsbindungsdauer		9,9 Jahre (bis 30.06.2021)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	787	772	-15	5.739	5.723	-16
Zinsen und sonstige Erträge	2	0	-2	10	2	-8
Tilgung	186	186	0	1.221	1.221	0
Ausgaben ohne Tilgung	219	210	-9	1.728	1.758	29
Betriebsergebnis	384	376	-8	2.799	2.745	-53
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	52,00 %	52,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				186	132	-53
Stand des Fremdkapitals				5.579	5.579	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,48 %	6,40 %	-0,08 %	29,50 %	26,74 %	-2,76 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die in der Prognoserechnung zum 1. September 2018 kalkulierte erste Pachterhöhung konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert noch nicht vorgenommen werden. Grund für das niedrigere kumulierte Betriebsergebnis und die unterplanmäßige Liquiditätsreserve sind im Wesentlichen die geringeren Mieteinnahmen sowie ungeplante Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. 67 TEUR für die Mängelbeseitigung an einer Dachfläche im Jahr 2016. Vom Verkäufer der Immobilie wird weiterhin eine Erstattung dieser Aufwendungen gefordert. Der entsprechende Zahlungseingang wird nunmehr in Kürze erwartet. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. Die für 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 %-Punkte ist vor dem Hintergrund der unterplanmäßigen Liquiditätsreserve nicht erfolgt. Die Auszahlungen wurden weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet.

10. INP Deutsche Pflege Tensfeld

Fondsgesellschaft	10. INP Deutsche Pflege Tensfeld GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	06/2011 bis 07/2012
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	38
Komplementärin	INP 17. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Seniorenresidenz Landhaus Tensfeld

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Segeberger Straße 5-7, 23824 Tensfeld
Anzahl der Pflegeplätze	63 (61 Einzel- / 1 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	3.194 m ² / 4.130 m ²
Kaufpreis	5.537.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	30.06.2011
Mieter/Betreiber	Nova Viva GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 17,5 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	2,3 - „gut“ (24.09.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	6.340	6.340	0
Agio	90	90	0
Eigenkapital ohne Agio	3.000	3.000	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	3.250	3.250	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	51,3 %	51,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	2.622	2.722	100
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	41,4 %	42,9 %	1,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		20,0 Jahre / 12,5 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			4,17 %
Zinsbindungsdauer		9,9 Jahre (bis 30.05.2021)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	455	429	-26	3.260	3.219	-41
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	2	0	-1
Tilgung	96	96	0	628	628	0
Ausgaben ohne Tilgung	136	131	-5	1.086	1.092	5
Betriebsergebnis	224	202	-21	1.547	1.500	-47
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,25 %	6,75 %	-0,50 %	54,50 %	54,00 %	-0,50 %
Liquiditätsreserve				40	46	6
Stand des Fremdkapitals				2.622	2.722	100
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,74 %	5,69 %	-1,04 %	36,14 %	29,21 %	-6,93 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Ein vertraglicher Anspruch auf eine erste Mieterhöhung, die zum 1. Juni 2017 kalkuliert worden ist, war zum 1. Januar 2019 zulässig. Aufgrund der lokalen Konkurrenzsituation der Pflegeeinrichtung und der damit verbundenen nur mittelmäßigen Auslastung (bedingt u. a. durch Fachkräftemangel) wurde auf die Mieterhöhung verzichtet. Die Mieteinnahmen liegen entsprechend unterhalb der Prognose. Durch im Jahr 2018 vorgenommene Umbaumaßnahmen wurde die Ausstattungsqualität einzelner Zimmer sowie die Attraktivität der Einrichtung insgesamt verbessert. Die Kosten dieser Maßnahmen in Höhe von rd. 100 TEUR wurden durch ein Darlehen der Hausbank finanziert. Die im Prospekt ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,50 %-Punkte ist vor diesem Hintergrund nicht erfolgt; die monatlichen Auszahlungen wurden weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a. geleistet. Auch im Jahr 2019 erfolgten die monatlichen Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 6,75 % p. a.

9. INP Seniorenzentrum Neustadt bei Coburg

Fondsgesellschaft	9. INP Seniorenzentrum Neustadt bei Coburg GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	03/2011 bis 08/2011
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	186
Komplementärin	INP 14. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Phönix am Muppberg

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Heidestraße 21, 96465 Neustadt bei Coburg
Anzahl der Pflegeplätze	116 (84 Einzel- / 16 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.450 m ² / 4.734 m ²
Kaufpreis	7.500.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	20.05.2011
Mieter/Betreiber	Curanum AG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 11,2 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,5 - „gut“ (16.07.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	9.119	9.119	0
Agio	244	244	0
Eigenkapital ohne Agio	4.875	4.875	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	4.000	4.000	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	43,9 %	43,9 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	3.292	3.282	-9
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	36,1 %	36,0 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,0 Jahre / 7,4 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		4,33 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.05.2021)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	619	603	-16	4.527	4.485	-42
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	3	1	-1
Tilgung	109	109	0	708	718	9
Ausgaben ohne Tilgung	183	172	-10	1.416	1.401	-15
Betriebsergebnis	327	321	-6	2.406	2.368	-38
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	52,25 %	52,00 %	-0,25 %
Liquiditätsreserve				44	9	-35
Stand des Fremdkapitals				3.292	3.282	-9
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,45 %	5,35 %	-0,10 %	30,87 %	29,91 %	-0,96 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Mieterhöhungen sind inflationsabhängig jeweils zum 1. April eines Jahres möglich. Aufgrund der geringeren als der in den Prognoserechnungen kalkulierten Inflationsrate in den vergangenen Jahren liegt die Höhe der Miete unter dem prospektierten Wert. Das Betriebsergebnis für das Berichtsjahr und kumuliert sowie die Liquiditätsreserve liegen entsprechend jeweils unter Plan. Die im Prospekt ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte ist wegen der inflationsbedingt geringeren Mieteinnahmen nicht erfolgt. Die monatlichen Auszahlungen wurden 2018 weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet und in 2019 in gleicher Höhe vorgenommen.

8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen

Fondsgesellschaft	8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	05/2011 bis 08/2011
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	209
Komplementärin	INP 16. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

ServiceLeben Isernhagen

Objektart	Stationäre/teilstationäre Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen
Standort	Lüneburger Damm 2, 30916 Isernhagen
Anzahl der Pflegeplätze	99 stationäre Pflegeplätze (73 EZ, 13 DZ) + 10 Einzelzimmer Betreutes Wohnen Intensiv + 20 Tagespflegeplätze + 32 Plätze in 3 betreuten Wohngemeinschaften Demenz
Mietfläche / Grundstücksfläche	7.351 m ² / 5.874 m ²
Ablösebetrag	11.000.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	29.04.2011
Hauptmieter/Betreiber	RENAFAN GmbH ¹⁾
Weitere Mieter	Komfort Vermietungsgesellschaft mbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 16,8 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,6 - „gut“ (03.04.2019)

¹⁾ Die RENAFAN GmbH ist auch Mietgarant für die Komfort Vermietungsgesellschaft mbH.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	13.736	13.736	0
Agio	311	311	0
Eigenkapital ohne Agio	6.225	6.225	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	7.200	7.200	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	52,4 %	52,4 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	5.992	5.962	-29
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018	43,6 %	43,4 %	-0,2 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,3 Jahre / 2,6 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,64 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 14.08.2021)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	907	909	2	6.368	6.373	4
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	1	0	-1	4	0	-3
Tilgung ¹⁾	184	188	4	1.208	1.238	29
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	270	266	-4	2.082	2.174	92
Betriebsergebnis ²⁾	453	455	2	3.082	2.962	-120
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,50 %	6,50 %	0,00 %	52,00 %	52,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				157	-14	-171
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				5.992	5.962	-29
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,36 %	5,46 %	0,10 %	16,22 %	15,26 %	-0,96 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prospektiert konnte die zum 1. Oktober 2016 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2018 erfolgen. Durch die gegenüber den Prognoserechnungen vorzeitige Generierung von Mieteinnahmen liegen diese kumuliert weiterhin leicht über Plan. Infolge höherer Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils unter Plan. Seit Beginn des Jahres 2014 werden 64 % der Fonds- und Objektverwaltungsgebühren der Gesellschaft gestundet. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2018 prospektgemäß in Höhe von 6,50 % p. a. Die für das Jahr 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 %-Punkte ist aus den genannten Gründen nicht erfolgt. Die Auszahlungen erfolgten 2019 weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a.

7. INP Seniorenzentrum Ennepetal

Fondsgesellschaft	7. INP Seniorenzentrum Ennepetal GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	09/2010 bis 12/2010
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	107
Komplementärin	INP 13. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Loher Straße

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Loher Straße 7, 58256 Ennepetal
Anzahl der Pflegeplätze	80 (64 Einzel- / 8 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	3.932 m ² / 2.922 m ²
Kaufpreis	6.950.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.01.2011
Mieter/Betreiber	Helvita Seniorenzentren GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 17,0 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,0 - „sehr gut“ (16.01.2017)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	8.350	8.350	0
Agio	150	150	0
Eigenkapital ohne Agio	3.000	3.000	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	5.200	5.200	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	62,3 %	62,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.073	4.059	-14
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	48,8 %	48,6 %	-0,2 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 2,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			4,30 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2020)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	577	545	-32	4.389	4.336	-53
Zinsen und sonstige Erträge	2	0	-2	10	1	-10
Tilgung	159	160	0	1.127	1.141	14
Ausgaben ohne Tilgung	183	187	4	1.558	1.541	-17
Betriebsergebnis	237	198	-39	1.715	1.655	-59
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	52,50 %	52,00 %	-0,50 %
Liquiditätsreserve				192	136	-57
Stand des Fremdkapitals				4.073	4.059	-14
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,57 %	6,14 %	-1,42 %	38,76 %	36,09 %	-2,67 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert konnte die zum 1. Juni 2017 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Dezember 2018 vorgenommen werden. Entsprechend ist die für 2017 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte bis heute nicht erfolgt. Die monatlichen Auszahlungen wurden im Geschäftsjahr 2018 daher unverändert in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet. Die Auszahlungen erfolgten im Jahr 2019 weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a.

6. INP Seniorenzentrum Wyk auf Föhr

Fondsgesellschaft	6. INP Seniorenzentrum Wyk auf Föhr GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	06/2010 bis 10/2010
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	18
Komplementärin	INP Zehnte Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Johanneshaus Wyk auf Föhr

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Rebbelstieg 49, 25938 Wyk auf Föhr
Anzahl der Pflegeplätze	55 (ausschließlich Einzelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	2.887 m ² / 6.888 m ²
Anschaffungskosten	4.020.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	15.05.2010
Mieter/Betreiber	NDS - Norddeutsche Diakoniedienste für Senioren gGmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 11,4 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	2,5 - „befriedigend“ (26.03.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	4.348	4.348	0
Agio	48	48	0
Eigenkapital ohne Agio	1.600	1.600	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	2.700	2.700	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	62,1 %	62,1 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	2.169	2.232	63
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	49,9 %	51,3 %	1,4 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,5 Jahre / 6,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			5,47 %
Zinsbindungsdauer		10,5 Jahre (bis 30.12.2020)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	316	317	1	2.480	2.522	42
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	4	0	-4
Tilgung	76	58	-18	531	468	-63
Ausgaben ohne Tilgung	111	115	4	999	1.073	74
Betriebsergebnis	129	144	15	955	981	27
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,50 %	6,75 %	-0,75 %	63,00 %	60,75 %	-2,25 %
Liquiditätsreserve				70	116	46
Stand des Fremdkapitals				2.169	2.232	63
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,19 %	8,12 %	-0,07 %	50,19 %	49,17 %	-1,03 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert konnte die zum 1. Juni 2016 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2018 umgesetzt werden. Kumuliert liegen die Mieteinnahmen durch die frühere Übernahme der Immobilie im Jahr 2010 über Plan. Durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren sind die kumulierten Ausgaben höher als prognostiziert. Infolge des von der finanzierenden Bank im Jahr 2010 angepassten Tilgungsplans nach Sondertilgung liegt die Tilgung sowohl im Berichtsjahr als auch insgesamt unter der ursprünglichen Planung. Aufgrund der später als vorgesehen erfolgten Mieterhöhung konnte die bereits für 2016 geplante Auszahlungserhöhung um 0,75 %-Punkte bislang nicht erfolgen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2018 weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a., gleiches gilt für 2019.

5. INP Seniorenzentrum Süd

Fondsgesellschaft	5. INP Seniorenzentrum Süd GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	05/2010 bis 09/2010
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	186
Komplementärin	INP Achte Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZU DEN IMMOBILIEN	Haus Wohnsiedler	Haus Leintal
Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Saline Theodorshalle 28, 55543 Bad Kreuznach	Speyerer Straße 38, 74078 Heilbronn
Anzahl der Pflegeplätze	78 (52 Einzel- / 13 Doppelzimmer)	60 Pflegeplätze (18 Einzel- / 21 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	3.642 m ² / 3.096 m ²	2.050 m ² / 2.166 m ²
Kaufpreis	5.500.000 EUR	3.485.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.05.2009	31.05.2010
Mieter/Betreiber	Senioren-Domizil Familie Wohnsiedler GmbH	Helvita Seniorenzentren GmbH
Mietgarant	Helvita Seniorenzentren GmbH	-
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 15,3 Jahre	25,0 Jahre / 16,4 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	2,5 - „befriedigend“ (13.05.2019)	1,0 - „sehr gut“ (05.11.2018)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	11.450	11.450	0
Agio	250	250	0
Eigenkapital ohne Agio	5.000	5.000	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.200	6.200	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	54,1 %	54,1 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.554	4.600	47
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	39,8 %	40,2 %	0,4 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ²⁾		21,5 Jahre / 12,9 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ²⁾		3,90 %	
Zinsbindungsdauer ²⁾		10,1 Jahre (bis 30.05./30.06.2020)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

²⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	815	808	-7	6.720	6.625	-95
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	6	1	-5
Tilgung	232	222	-11	1.646	1.600	-47
Ausgaben ohne Tilgung	220	211	-9	2.104	2.080	-24
Betriebsergebnis	363	375	12	2.975	2.946	-29
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	6,75 %	-0,25 %	61,25 %	60,75 %	-0,50 %
Liquiditätsreserve				77	59	-18
Stand des Fremdkapitals				4.554	4.600	47
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,05 %	8,11 %	0,06 %	51,36 %	51,50 %	0,14 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die beiden Fondsimmobiliën werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert konnte die zum 1. Juni 2015 vorgesehene Mieterhöhung für die Immobilie in Bad Kreuznach erst zum 1. Juli 2017 umgesetzt werden. Die zum 1. Oktober 2016 kalkulierte Mieterhöhung für die Immobilie in Heilbronn erfolgte zum 1. Juni 2018. Die im Darlehensvertrag zu Bad Kreuznach vereinbarte Tilgungserhöhung ab Juli 2015 wird durch die zeitliche Verschiebung der Mieterhöhung in Absprache mit dem finanzierenden Kreditinstitut nur zu 50 % (+675 EUR pro Monat) geleistet. Die für das Jahr 2017 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte konnte aufgrund der geringeren Liquidität infolge der späteren Mieterhöhungen noch nicht umgesetzt werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2018 erfolgten weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a. Auch 2019 erfolgten die Auszahlungen in dieser Höhe. Hinsichtlich der geforderten 100-prozentigen Einzelzimmerquote der Landesgesetzgebung in Baden-Württemberg ab dem 1. September 2019 wird eine Ausnahmegenehmigung für das Objekt in Heilbronn beantragt.

4. INP Seniorenzentrum Lübeck

Fondsgesellschaft	4. INP Seniorenzentrum Lübeck GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	11/2009 bis 05/2010
Geplante Fondslaufzeit	15,0 Jahre
Anzahl der Anleger	145
Komplementärin	INP Neunte Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Senioren-Residenz Waldersee

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Max-Wartemann-Straße 14, 23564 Lübeck
Anzahl der Pflegeplätze	100 (ausschließlich Einzelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.619 m ² / 5.143 m ²
Kaufpreis	8.350.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.08.2009
Mieter/Betreiber	Alloheim Senioren-Residenzen Neunte SE & Co. KG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 10,6 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,3 - „sehr gut“ (13.02.2018)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	10.824	10.824	0
Agio	201	201	0
Eigenkapital ohne Agio	4.023	4.023	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.600	6.600	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	61,0 %	61,0 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	6.600	6.600	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	61,0 %	61,0 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		26,0 Jahre / 16,6 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,57 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 01.10.2019)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	706	708	1	6.157	6.263	106
Zinsen und sonstige Erträge	2	0	-2	12	6	-6
Tilgung / Tilgungersatzleistung	133	133	0	1.212	1.246	33
Ausgaben ohne Tilgung	295	259	-36	2.441	2.406	-34
Betriebsergebnis	279	315	36	2.515	2.616	101
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	6,50 %	-0,50 %	66,50 %	65,00 %	-1,50 %
Liquiditätsreserve				163	192	29
Stand des Fremdkapitals				6.600	6.600	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,95 %	7,00 %	1,06 %	35,25 %	32,89 %	-2,37 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert konnte die zum 1. Juli 2015 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2018 umgesetzt werden. Kumuliert liegen durch die vorzeitige Übernahme der Immobilie durch die Fondsgesellschaft die Mieteinnahmen, die Tilgungersatzleistung und das Betriebsergebnis jeweils über Plan. Die bereits für das Jahr 2016 vorgesehene Auszahlungserhöhung von 6,50 % um 0,50 %-Punkte ist bis Ende des Geschäftsjahres 2018 und auch in 2019 noch nicht erfolgt. Nach Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung konnte mit der finanzierenden Bank zum 1. Oktober 2019 eine deutlich bessere Zinskondition (0,86 % p. a. für fünf Jahre) vereinbart werden, zudem erfolgt statt den bisherigen Einzahlungen in eine Lebensversicherung eine annuitätische Darlehenstilgung (anfänglich 4 % p. a.). Im Ergebnis können ab 2020 die Auszahlungen auf 7,0 % p. a. erhöht werden. Außerdem ist der Auszahlungsrückstand gegenüber der Prospektprognose aus den Jahren 2016 bis 2019 durch eine einmalige zusätzliche Auszahlung von 2,0 % p. a. im Dezember 2019 aufgeholt worden.

3. INP Seniorenzentrum Lippstadt

Fondsgesellschaft	3. INP Seniorenzentrum Lippstadt GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	02/2009 bis 01/2010
Geplante Fondslaufzeit	25,0 Jahre
Anzahl der Anleger	78
Komplementärin	INP Siebte Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Amselhof

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Amselweg 2, 59556 Lippstadt
Anzahl der Pflegeplätze	72 (64 Einzel- / 4 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.400 m ² / 3.080 m ²
Kaufpreis	6.981.020 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.02.2009
Mieter/Betreiber	Haus Amselhof Seniorenresidenz GmbH
Mietgarant	Helvita Seniorenzentren GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 15,1 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,3 - „sehr gut“ (27.06.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	8.843	8.843	0
Agio	159	159	0
Eigenkapital ohne Agio	3.184	3.184	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	5.500	5.500	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	62,2 %	62,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	5.013	5.013	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	56,7 %	56,7 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		24,9 Jahre / 15,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		3,94 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.01.2019)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	583	540	-43	5.608	5.440	-167
Zinsen und sonstige Erträge	3	0	-3	19	5	-14
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	119	119	0	1.083	1.083	0
Ausgaben ohne Tilgung	219	225	6	2.244	2.233	-11
Betriebsergebnis	248	196	-52	2.300	2.130	-170
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	6,50 %	-0,50 %	67,50 %	65,00 %	-2,50 %
Liquiditätsreserve				229	166	-63
Stand des Fremdkapitals				5.013	5.013	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,40 %	5,86 %	-1,54 %	46,40 %	39,79 %	-6,62 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mieteinnahmen liegen insgesamt unter Plan, da infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert die zum 1. Januar 2014 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Juli 2017 erfolgt ist. Entsprechend konnte die ab dem Jahr 2014 geplante Auszahlungserhöhung um 0,50 %-Punkte nicht umgesetzt werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten auch im Geschäftsjahr 2018 weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a. Aufgrund der Bestimmungen des Wohn- und Teilhabegesetzes in Nordrhein-Westfalen musste die Zahl der stationären Pflegeplätze um 28 % verringert und damit eine Mietreduzierung ab August 2018 um rd. 17,7 % akzeptiert werden. Parallel dazu wurde mit Zustimmung der Anleger die bestehende Rentenversicherung gekündigt und ein Anschlussdarlehen mit rd. 14-jähriger Zinsbindung und höherer Tilgung ab Februar 2019 vereinbart, das dadurch innerhalb der geplanten Fondslaufzeit (2034) zurückgeführt werden wird, sodass die Anleger im Jahr 2034 über ein vollständig entschuldetes Objekt verfügen. In Folge der vereinbarten Mietreduzierung und einer höheren Darlehenstilgung wurden ab Januar 2019 die monatlichen Auszahlungen auf 2,00 % p. a. reduziert.

2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe

Fondsgesellschaft	2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	keine Platzierungsphase, da Einzelinvestor
Geplante Fondslaufzeit	20,0 Jahre
Anzahl der Anleger	1
Komplementärin	INP Bad Oldesloe Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Am Königsteich

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Segeberger Straße 40, 23843 Bad Oldesloe
Anzahl der Pflegeplätze	97 (73 Einzel- / 12 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.061 m ² / 5.066 m ²
Kaufpreis (ohne Umbaukosten)	4.400.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	15.01.2008
Mieter/Betreiber	NDS - Norddeutsche Diakoniedienste für Senioren gGmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 10,0 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	2,0 - „gut“ (03.09.2019)

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	7.200	7.200	0
Agio	0	0	0
Eigenkapital ohne Agio	500	500	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.500	6.500	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	90,3 %	90,3 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.357	4.357	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	60,5 %	60,5 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,4 Jahre / 15,9 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		4,98 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.06.2019)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	601	603	2	6.139	6.070	-69
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	1	1
Tilgung	278	278	0	2.143	2.143	0
Ausgaben ohne Tilgung	247	243	-4	3.404	3.391	-13
Betriebsergebnis	76	82	6	592	537	-55
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	10,00 %	13,00 %	3,00 %	95,00 %	110,95 %	15,95 %
Liquiditätsreserve				117	29	-88
Stand des Fremdkapitals				4.357	4.357	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	46,29 %	48,15 %	1,86 %	287,85 %	294,10 %	6,25 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die Mieteinnahmen liegen kumuliert unter Plan, da infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert die zum 1. November 2014 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2017 umgesetzt werden konnte. Die Auszahlungen erfolgen in Abstimmung zwischen der Fondsgeschäftsführung und dem Einzelinvestor und liegen sowohl im Geschäftsjahr 2018 als auch kumuliert jeweils über Plan.

1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf

Fondsgesellschaft	1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf GmbH & Co. KG
Platzierungsphase	2/2007 bis 9/2008
Geplante Fondslaufzeit	25,0 Jahre
Anzahl der Anleger	51
Komplementärin	INP Erste Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Senioren-Wohnpark Düsseldorf-Volksgarten

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Industriestraße 9, 40227 Düsseldorf
Anzahl der Pflegeplätze	95 (77 Einzel- / 9 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	4.990 m ² / 1.583 m ²
Kaufpreis	7.350.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	01.05.2006
Mieter/Betreiber	Logo 7. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ¹⁾
Mietgarant	MK-Kliniken AG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 12,3 Jahre
MDK-Note (Prüfungsdatum)	1,5 - „gut“ (17.12.2018)

¹⁾ Durch Abspaltung des Betriebs von insgesamt 46 stationären Pflegeeinrichtungen aus der MK-Kliniken AG, darunter der Senioren-Wohnpark Düsseldorf-Volksgarten, ist im Jahr 2017 die Betreibergruppe EMVIA Living entstanden. Das Pachtvertragsverhältnis in Bezug auf die Fondsimmoblie mit der Logo 7. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie den Mietgaranten bleibt von der neuen Betreiberkonstellation unberührt.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	9.158	9.158	0
Agio	150	150	0
Eigenkapital ohne Agio	3.008	3.008	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme	6.000	6.000	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ¹⁾	65,5 %	65,5 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2018	4.520	4.145	-375
Fremdkapitalquote zum 31.12.2018 ¹⁾	49,4 %	45,3 %	-4,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,1 Jahre / 12,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,61 %
Zinsbindungsdauer		23,6 Jahre (bis 01.09.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2018 (in TEUR)	Berichtsjahr 2018			kumuliert bis 31.12.2018		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	666	617	-48	7.407	7.302	-105
Zinsen und sonstige Erträge	8	0	-8	86	26	-59
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	120	184	64	1.480	1.855	375
Ausgaben ohne Tilgung	287	388	101	3.304	3.952	648
Betriebsergebnis	266	45	-221	2.709	1.521	-1.187
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	8,00 %	2,50 %	-5,50 %	89,50 %	54,17 %	-35,33 %
Liquiditätsreserve				332	212	-120
Stand des Fremdkapitals				4.520	4.145	-375
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,42 %	3,87 %	-4,55 %	74,40 %	51,28 %	-23,13 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Im Jahr 2013 erfolgte die erste Mieterhöhung leicht über dem Prognosewert, jedoch aufgrund der geringen Inflationsrate später als geplant. Die zweite für 2018 kalkulierte Mieterhöhung ist bislang noch nicht erfolgt. Die kumulierten Mieteinnahmen liegen daher unter Plan. Das in Schweizer Franken aufgenommene Fremdkapital wird weiterhin durch den niedrigen CHF/EUR-Wechselkurs (Durchschnitt 2018: 1,16 CHF/EUR) negativ beeinflusst. Zins und Tilgung für das CHF-Darlehen liegen daher deutlich über den Prospektannahmen. Des Weiteren fielen im Jahr 2018 aufgrund des niedrigen EURIBOR-Zinssatzes kaum Zinserträge aus dem CHF/EUR-Zinsswap an. Im Jahr 2018 wurden monatliche Auszahlungen in Höhe von 2,50 % p. a. geleistet, gleiches gilt für 2019. Aufgrund der planmäßigen Tilgungserhöhung müssen die Auszahlungen mit Zustimmung der Anleger ab 2020 auf 0,0 % p. a. reduziert werden. Die Geschäftsführung wurde ermächtigt, die Immobilie bis 30. September 2020 zum mindestens 21-fachen der aktuellen Jahresmiete (12.963.000 EUR) zu veräußern.

Allgemeine Hinweise/Ermittlungsgrundsätze

Die im vorliegenden Performance-Bericht enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern dienen ausschließlich Informations- und Werbezwecken. In der Vergangenheit erzielte Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Anlage. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der INP-Gruppe. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen.

Investitionen in unternehmerische Beteiligungen beinhalten gewisse Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten und ggf. weiteren Kapitals des Anlegers führen. Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Der Performance-Bericht ist nicht an die persönlichen Bedürfnisse angepasst und ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsunterlagen zum jeweiligen Beteiligungsangebot. Der Performance-Bericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die INP-Gruppe als Anbieter und Verwalter von geschlossenen Investmentvermögen ist ausschließlich in der Assetklasse Immobilien – konkret Sozialimmobilien – tätig. Die Darstellung der Performance-Kennzahlen des INP Investmentvermögens in Anlehnung an den bsi-Performance-Bericht-Standard des ehemaligen bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., der mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in den ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. eingegangen ist („bsi“), in der aktuellen Fassung vom 2. Oktober 2015 sowohl auf KVG-Ebene als auch auf Ebene der Assetklasse Immobilien (siehe Seite 18) erfolgt daher in einer gemeinsamen Übersicht.

Sämtliche Fondsgesellschaften befinden sich innerhalb der geplanten Laufzeit. Bislang wurden noch keine Fondsgesellschaften aufgelöst. Insofern wird in der Darstellung auf Seite 18 nicht nach aktiven und aufgelösten Investmentvermögen differenziert. Die angegebene Gesamtkostenquote ergibt sich in Anlehnung an den bsi-Standard aus den AIF-Verwaltungskosten inklusive der jeweiligen Verwahrstellenvergütung aller KAGB-Fonds in Relation zu den Nettoinventarwerten aller KAGB-Fonds zum 31. Dezember 2018.

Im Berichtszeitraum haben weder Betreiberwechsel (Neuvermietungen) der Pflegeeinrichtungen bzw. Kindertagesstätten stattgefunden noch hat es – mit Ausnahme der Ankäufe im Rahmen der jeweiligen Investitionsphase der Fondsgesellschaften – Objektkäufe oder -verkäufe gegeben.

Die Angaben zu den Immobilien und deren Betreibern auf Ebene der einzelnen Fondsgesellschaften beruhen auf dem Stand der Aufstellung des Performance-Berichtes am 31. Dezember 2019. Die Angaben zu den Performance-Kennzahlen des INP Fondsportfolios und zu den Eckdaten des Investments der Fondsgesellschaften beruhen auf dem Stichtag 31. Dezember 2018. Basis der wirtschaftlichen Ergebnisse zum 31. Dezember 2018 bilden die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2018 der einzelnen Fondsgesellschaften.

In Anlehnung an den bisherigen Leistungsbilanzstandard „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des bsi erfolgt der Ausweis der Auszahlungen in % des Eigenkapitals, und zwar unter Berücksichtigung der zeitanteiligen Auszahlungen (pro rata temporis) an die neu beitretenden Anleger in der Platzierungsphase. Ein Soll-Ist-Vergleich der Auszahlungen auf EUR-Basis ist nicht sachgerecht, da in den Prognoserechnungen eine vollständige Einwerbung und Einzahlung des Zeichnungskapitals vereinfachend bereits mit Beginn der jeweiligen Prognoserechnung unterstellt wird und sich rechnerisch entsprechende Auszahlungen in EUR ergeben. Tatsächlich erfolgte die Vollplatzierung des Zeichnungskapitals je Fondsgesellschaft mit dem laufenden Beitritt der Anleger nach Beginn der Prognoserechnung. Entsprechend ergeben sich die Auszahlungen in EUR im Platzierungszeitraum nicht in der prognostizierten Höhe; die Auszahlungen in % des Eigenkapitals wurden in dieser Zeit jedoch prognosegemäß an die Anleger geleistet. Analog hierzu werden die Zinsen aus der jeweiligen Eigenkapitalzwischenfinanzierung in der Position „Ausgaben ohne Tilgung“ nicht erfasst, da entweder die Zwischenfinanzierung oder der Anleger über seine Auszahlungen bedient wird. Aus diesem Grund wird auch regelmäßig auf eine detaillierte Darstellung des Zahlenwerks der Zwischenfinanzierung in den Prognoserechnungen verzichtet.

Die ausgewiesenen steuerlichen Ergebnisse beruhen auf den vom Finanzamt gegenüber den Fondsgesellschaften ergangenen Bescheiden bzw. den eingereichten Steuererklärungen. Für die Fondsgesellschaft „1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf GmbH & Co. KG“ hat im Jahr 2012 eine steuerliche Außenprüfung für die Geschäftsjahre 2006 bis 2008 stattgefunden. Das endgültige Ergebnis der Prüfung ist weiterhin ausstehend. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft geht von keinen wesentlichen von der Prognoserechnung abweichenden Feststellungen aus.

Der vorliegende Performance-Bericht wird von der INP Holding AG, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Eine PDF-Datei des Performance-Berichtes kann von der Website der INP-Gruppe unter www.inp-gruppe.de abgerufen werden.

Redaktionsstand: 31. Dezember 2019

Prüfungsbescheinigung

HCW Hanseatic Consult GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hamburg

Prüfungsbescheinigung

Wir haben auftragsgemäß die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erstellung des „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ und der dieser zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der INP Unternehmensgruppe bzw. der jeweiligen gesetzlichen Vertreter der in den „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ richtig aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet worden sind und ob dabei der bsi-Standard „Performance-Bericht“ in der Fassung vom 2. Oktober 2015 des ehemaligen bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., der mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in den ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. eingegangen ist, und ergänzend die „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des ehemaligen bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals Verband Geschlossene Fonds e. V. (VGF), in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009, beachtet wurden. Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die Prüfung der zugrundeliegenden Unterlagen.

Wir haben unsere Prüfung des „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel in der Darstellung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden können.

Unsere Prüfung erfolgte anhand der uns von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung wurden die Nachweise für die fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ überwiegend auf der Basis von Stichproben ermittelt. Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren dokumentiert. Die den Angaben im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen umfassen insbesondere die Verkaufsprospekte, handelsrechtliche Jahresabschlüsse, Jahresberichte, Vermögensaufstellungen, Buchhaltungsunterlagen, Steuerbescheide und sonstige Aufzeichnungen der dargestellten Fondsgesellschaften.

Nach unserer Überzeugung sind die im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 31. Dezember 2019 enthaltenen Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen richtig aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen abgeleitet worden. Der bsi-Standard „Performance-Bericht“ in der Fassung vom 2. Oktober 2015 des ehemaligen bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., der mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in den ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. eingegangen ist, und ergänzend die „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des ehemaligen bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009, wurden bei der Erstellung des „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2018“ unter Berücksichtigung der dort genannten Ermittlungsgrundsätze beachtet.

Unserem Auftrag lagen die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde, die, soweit rechtlich zulässig, auch Wirksamkeit im Verhältnis zu Dritten entfalten sollen.

Hamburg, den 14. Januar 2020



HCW Hanseatic Consult GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Ulrich Starke)
Wirtschaftsprüfer

Bildnachweis

Seite 5 oben: ©Robert Kneschke – stock.adobe.com | Seite 5 unten: ©iStock.com/amriphoto | Seite 11: ©pixabay/BabaMu



INP Holding AG
Reeperbahn 1
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 / 441 400 90
Fax: +49 (0)40 / 441 400 9200

info@inp-gruppe.de
www.inp-gruppe.de