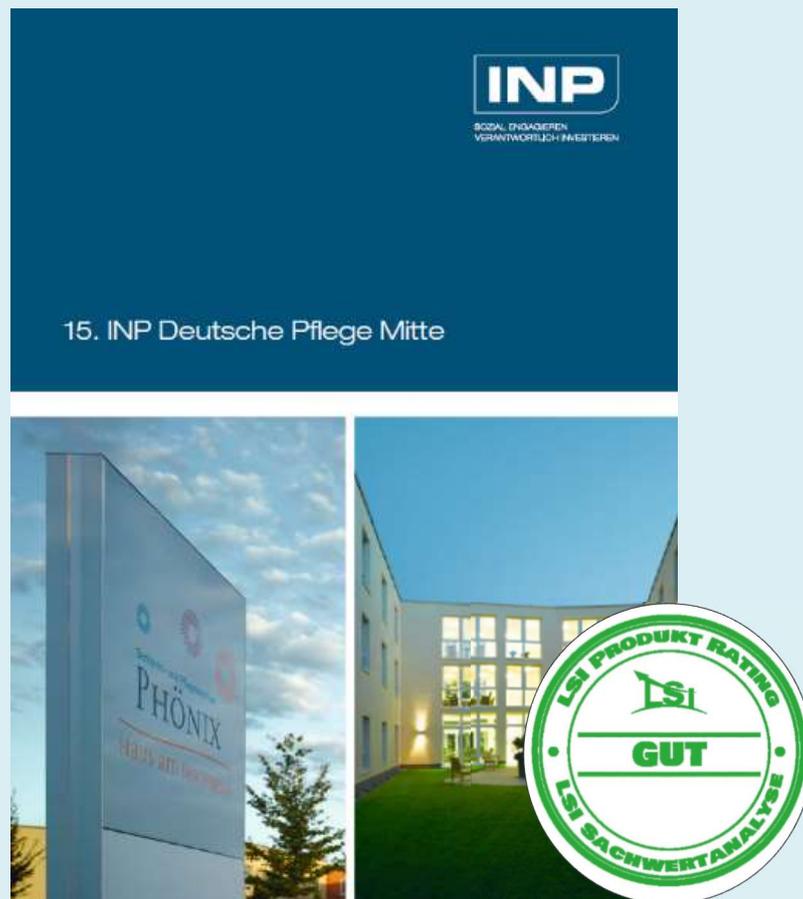


LSI Sachwertanalyse

Kurzanalyse der Beteiligungen

15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG



LSI Rating zur 15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG: gut

Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

Executive Summary

Der Geschlossene Immobilienfonds 15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG des auf Sozialimmobilien spezialisierten Emissionshauses INP investierte im Jahr 2012 mittelbar in zwei Pflegeimmobilien an den Standorten Wolfhagen in Hessen und Sassenburg in Niedersachsen.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Anbieterin	INP Finanzconsult GmbH
Emittentin	15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG
Emissionsphase	11/2012 bis 09/2013
Regulierungsrahmen	Vermögensanlagegesetz
Investitionsvehikel	Geschlossener Fonds
Ausgestaltungsform	teilweise risikogemischt
Investitionsobjekte	zwei Pflegeimmobilien
Standorte der Immobilie	Wolfhagen (Hessen) und Sassenburg (Niedersachsen)
Mindestbeteiligungssumme	10 000 €
Agio	5 %
Haftsumme	10 %
geplante Fondslaufzeit	31.12.2027 nach Gesellschafterbeschluss
Gesamt-Investitionsvolumen	23,125 Mio. €
objektbezogenes Investitionsvolumen	19,34 Mio. €
Einkaufsfaktor Portfolioebene / Fonds	12,7 / 16
Verkaufsfaktor Portfolioebene	12,3
Investitionsquote	83,64 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	84,08 %
Kommanditkapital ohne Agio	10,5 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	12,1 Mio. € zu 2,15 % bis 30.11.2022
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	52,32 %
jährliche Tilgungsleistung	2,7 %
Fremdkapitalstand per 31.12.2019	9,586 Mio. € bzw. 41,45 % auf Fondsebene
Ausschüttungshöhe	6,5 % p.a. ab 2012, 6,75 % p.a. ab 2021 und 7 % ab 2025
Ausschüttungsrhythmus	monatlich
Schlussausschüttung	123,2 %
Gesamtausschüttung	223,7 %
Mehrerlösverteilung	80/20: Anleger/INP, sofern 110 % Verkaufserlös erreicht
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12.
emissionshausinterner Zweitmarkt	nein
steuerliche Behandlung	Vermietung und Verpachtung / persönlicher Steuersatz
approximierte Gesamtkostenquote	rund 0,45 % der Kommanditkapitals

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ erfahrenes und auf Betreiberimmobilien spezialisiertes Emissionshaus ◆ interne Abdeckung der Wertschöpfungsketten und dichte Objektbegleitung ◆ regelmäßige und engagierte Objektbegehungen ◆ gute und junge Gebäudesubstanz in moderner Optik ◆ Mängelbeseitigung bei dem Objekt in Sassenburg abgeschlossen ◆ Oligopolstellung beider Heime im 5km-Radius ◆ seit Jahren konstante und prognosegemäße Leistung von Pachteinnahmen, Auszahlungen und Tilgungen ◆ hohe Tilgungsleistung ◆ ansteigende Liquiditätsreserve ◆ hohe Einzelzimmerquote ◆ auskömmliche Anzahl an Pflegeplätzen ◆ Betreiber Tochter des zweitgrößten privaten europäischen Betreibers von Pflegeeinrichtungen ◆ sehr gute Bonität der Muttergesellschaft ◆ positive Betreiberumbenennung ◆ nachhaltig erwirtschaftbare Pachthöhen ◆ demografisch bedingter planbarer und abgesicherter Nachfragebedarf ◆ hohe, durchgängige Belegungsquoten ◆ Standortdiversifikation (Bundesländer) ◆ sehr gute oder gute MDK-Note ◆ transparente Darstellung der Objekt- und Portfolioebene ◆ höher als prospektierte Liquiditätsreserve ◆ Pachtvertragslaufzeiten länger als Grundlaufzeit des Fonds ◆ niedrige und konstant laufende Verwaltungskosten ◆ Verkaufspreisabschlag ◆ auskömmlich kalkulierte Revitalisierungskosten im Jahr des Verkaufs ◆ Erfolgsbeteiligung beim Verkauf ◆ belastbare und realistische Szenarioanalysen ◆ einzelne Negativszenarien mit Schlussauszahlungen von über 100 % 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Abhängigkeit von nur einem Betreiber ◆ schwache Betreiberbonität ◆ keine Angaben zu Pachtsicherungselementen ◆ Fortsetzung des Pachterhöhungsverzuges ◆ strukturschwache Standortlandkreise ◆ fehlende Angaben zur Demografieentwicklung und zum vollstationären Pflegebedarf ◆ bislang kein Wechsel des Wirtschaftsprüfers ◆ bislang keine Beiratseinrichtung ◆ keine laufende Mittelverwendungskontrolle ◆ kurze Restpachtlaufzeit zum Verkaufszeitpunkt ◆ anbieterinterne Interessenskonflikte ◆ hohes steuerliches Ergebnis ◆ hohe Initialkosten ◆ keine Stimmenthaltung der Treuhänderin bei fehlender Treugeberweisung ◆ fortwährende Auseinandersetzungen mit dem Verkäufer des Pflegeheims Sassenburg, daher immer wieder Liquiditätsbelastungen auf Grund von Mängelbeseitigungen

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Auszahlungen ab 2019 handelsrechtlich tatsächliche Gewinnauszahlungen ◆ außerordentliche Gesellschafterversammlung bereits ab 10%igem Quorum ◆ Sonderkündigungsrecht bei wirtschaftlicher Härte ◆ moderate Liquidationsgebühr i.H.v. 1 % ◆ fair ausgestalteter Gesellschaftsvertrag ◆ uneingeschränktes Wirtschaftsprüfer-Testat ◆ transparente Leistungsbilanz ◆ Glossar 	
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aufwertung der Mikrolagen ◆ standortspezifische Wertsteigerungen ◆ Pachtsteigerung und frühzeitige Indexierung bei anziehender Inflation ◆ Mehrerlöse durch geringere Instandhaltungs-, Renovierungs- und Umbaukosten ◆ Liquiditätserhöhung ab 2023 durch vermutlich günstigere Anschlussfinanzierung ◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf ◆ vorteilhafte pflegeimmobilientechnische Gesetzgebung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Verschlechterung der Betreiberbonität ◆ Verschlechterung der Werthaltigkeit der Pachtsicherungselemente ◆ Verschlechterung der Mikro- und Makrolage ◆ Verschlechterung der örtlichen Infrastruktur ◆ Änderung der Nutzungsbauverordnung ◆ weitere unentdeckte Baumängel (Sassenburg) ◆ außergewöhnliche Umbaukosten ◆ kommunale Erschließungs- und Ausbaubeiträge ◆ politische Immobilienmarktinterventionen ◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung ◆ Objektakzeptanzprobleme bei verändertem Konkurrenzumfeld ◆ Änderung des Steuerregimes

Bewertungsfazit

Unterstellt man, dass die Pflegeobjekte in Wolfhagen und Sassenburg ihren ursprünglichen Anschaffungswert weiter beibehalten, wofür die regelmäßigen Objektbegehungen, die konsequente Mängelbeseitigung sowie der allgemein gute bautechnische und auch optische Zustand der Gebäude sprechen, die 2008 bzw. 2012 errichtet worden sind, so ergibt sich weiterhin ein Substanzwert von 10,686 Mio. € und 9,975 Mio. €, mithin 20,661 Mio. €. Der Minderheitsanteil von 5,1 % ist deswegen nicht zu berücksichtigen, da dieser nicht eingezahlt sondern gestundet worden ist, weshalb dem Fondsvermögen mit einem Anteil von 94,9 % an den Objektgesellschaften 100 % der Einnahmen zustehen.

Die Tilgungsleistungen belaufen sich per 31.12.2019 auf kumuliert 2,514 Mi. €, so dass sich ein Fremdkapitalstand von 9,586 Mio. € ergibt. Der substanzbezogene Eigenkapitalwert als Residualgröße ergibt einen Wert von 20,661 Mio. € ./. 9,586 Mio. € , mithin 11,075 Mio. €. Das initial investierte Eigenkapital betrug 4,486 Mio. € und 4,175 Mio. €, mithin 8,561 Mio. € und befindet sich nunmehr bei 129 % des initialen Eigenkapitalanteils. Bezogen auf den initial fondsbezogenen Eigenkapitalanteil beträgt der Wert 105 %.

Unter Berücksichtigung der momentanen Liquiditätsreserven von konsolidiert rund 500 TEUR ergeben sich Werte von 135 % bzw. 110 %. Der Mittelwert aller Werte beträgt 119,75 %.

Für die Jahre 2020 bis 2027 ergeben sich, bei konservativer Betrachtung, Ausschüttungen von 8 x 6,5 %, mithin 52 % und selbst im schlimmsten Negativszenario eine Schlussaussschüttung von 106,1 %.

Externe Bewertung eines LSI-Netzwerkpartners und anerkannten Zweitmarktexperten: 115 %

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ortbegehung	nein
LSI-Bildmaterial	nein
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Prüfprozess (2+1+1)	ja

LSI Rating zur 15. INP Deutsche Pflege Mitte GmbH & Co. KG: gut

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend

Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.