

LSI Sachwertanalyse

Vergleichsanalyse der Beteiligungen

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

und

25. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

24. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

23. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

22. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

21. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG



LSI Rating zu 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG im Leistungsvergleich: sehr 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 Alternative Investmentfonds 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG des auf Sozialimmobilien spezialisierten Emissionshauses INP investiert mittelbar in ein Portfolio von fünf Pflegeimmobilien mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten und einer Kindertagesstätte an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Anbieterin	INP Invest GmbH
Emittentin	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	03/2019 - 07/2019
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsobjekte	fünf Pflegeimmobilien und eine Kindertagesstätte
Standorte der Immobilie	Saarbrücken (Saarland), Großenaspe (Schleswig-Holstein), Techau (Schleswig-Holstein), Wehretal (Hessen), Gräfenberg (Bayern) und Essen (Nordrhein-Westfalen)
Mindestbeteiligungssumme	10 000 €
Agio	5 %
Haftsumme	0,1 %
geplante Fondslaufzeit	31.12.2031 nach Gesellschafterbeschluss
Gesamt-Investitionsvolumen	53,5 Mio. €
objektbezogenes Investitionsvolumen	48,1 Mio. €
Einkaufsfaktor Objektebene / Fonds	16,48 / 19,21
Investitionsquote	89,9 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	90,22 %
Kommanditkapital ohne Agio	31 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	20,99 Mio. € zu Ø 2,2 %
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	39,17 %
Ausschüttungshöhe	4,5 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	monatlich
Schlussausschüttung	100,07 %
Gesamtausschüttung	157,44 %
Mehrerlösverteilung	20/80 KVG zu Fonds, sobald 100 % + 4,5 % p.a. Erlöst wurden
Übertragungsmöglichkeit	quartalsweise
emissionshausinterner Zweitmarkt	nein
steuerliche Behandlung	Vermietung und Verpachtung / persönlicher Steuersatz
approximierte Gesamtkostenquote	bis zu 2,55 % des Nettoinventarwertes

	26. INP	25. INP	24. INP	23. INP	22. INP	21. INP
Emissionsjahr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl der Sozialimmobilien	6	5	3	3	5	3
Anzahl der Standorte	6	5	3	3	5	3
Standorte	Saarbrücken/Großen- aspe/Techau/Wehre- tal/Gräfenberg/Essen	Groß-Gerau /Goßlar/Clausthal- Zellerfeld/Saerbeck /Eltmann	Salzgitter/ Kipfenberg/ Oberhausen	Leipzig/Radevorm wald/Rodalben	Peine/Brunsbüttel/ Mönchengladbach/ Nordenham/Berlin	Bad Salzuflen/ Grevenbroich/Groß- Gerau
Anzahl Erweiterungsbauten	1	1	0	0	0	0
Anzahl Neubauten	2	1	1	1	3	1
Anzahl Bestandsbauten	4	4	2	2	2	2
Anzahl der Bundesländer	5	4	3	3	4	2
Anzahl der Betreiber	5	4	3	3	5	3
davon gemeinnützig in %	50 %	40 %	33 %	0 %	20 %	33 %
Anzahl Mietgaranten	3 von 6	3 von 5	0 von 3	2 von 3	2 von 5	2 von 3
Bonität der Betreiber gemäß Creditreform-Rating	179 / 261 / 261 / 287/ 174 / 183	168 / 263 / 263 / 226 / 161	208 / 249 / 167	204 / 275 / 195	265 / 158 / 224 / 252 / 200	296 / 288 / 170
gewichtete Durchschnittsbonität	228	218	208	226	231	243
Betreibergröße	40 Einrichtungen, 3500 Mitarbeiter/ 78 Einrichtungen, 5600 Mitarbeiter/ 39 Einrichtungen / 11 Einrichtungen / 180 Einrichtungen, 3600 Mitarbeiter	8 Einrichtungen / 78 Einrichtungen, 5600 Mitarbeiter / 17 Einrichtungen / 11 Einrichtungen, 1300 Mitarbeiter	3 Einrichtungen/ 11 Einrichtungen, 50 Standorte, 3100 Mitarbeiter/ 3 Einrichtungen	81 Einrichtungen, 7100 Mitarbeiter/ 78 Einrichtungen, 5600 Mitarbeiter/ 25 Einrichtungen	3 Einrichtungen / 55 Einrichtungen, 4163 Mitarbeiter/ 3 Einrichtungen/ 47 Einrichtungen / 30 Einrichtungen	11 Einrichtungen, 950 Mitarbeiter / 22 Einrichtungen, 1600 Mitarbeiter / 8 Einrichtungen
Betreibererfahrung	hoch bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch	mittel bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch	mittel bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch

Kaufpreisfaktoren	18,25 / 16,5 / 15,32 / 15,98 / 15,5 / 18,0	15,95 / 14,65 / 14,15 / 15,38 / 15,5	14,7 / 14,92 / 14,27	14,74 / 13,37 / 14,54	12,77 / 14,11 / 13,65 / 13,88 / 13,62	13,16 / 13,30 / 14,03
Ø gewichteter Kaufpreisfaktor	16,57	15,17	14,66	14,24	13,54	13,56
Bruttoanfangsrenditen	5,48%/6,06%/6,53%/6,26% /6,45%/5,56%	6,27% / 6,83% / 7,07%/6,5%/6,45%	6,8%/6,7%/7%	6,78% / 7,48% / 6,88 %	7,83% / 7,09% / 7,33%/7,2%/7,34%	7,60% / 7,52% / 7,13 %
kalkulierter Verkaufsfaktor	15,0	13,5	12,7	12,7	12,3	12,3
Fremdkapitalquoten (Objekteben)	40,4%/60,0%/45,0%/44,7%/38,7%/43,1%	60,0% / 60,0% / 60,0% / 60,0% / 60,0%	60,0% / 55,1 % / 60,0 %	60,0% / 60,0% / 59,81 %	56,31% / 60,0% / 60,0% / 59,99 % / 52,05 %	60,0 % / 60,0 % / 60,0 %
Ø Initialfremdkapitalquote (Fondsebene)	39,17 %	51,05 %	51,23 %	50,91 %	49,9 %	51,74 %
Fremdkapitalzinssätze	2,10%/2,00%/2,19%/2,10%/2,35%/2,57%	2,11% / 2,40% / 2,4%/2,15%/2,09%	2,77% / 2,45 % / 2,25 %	2,55 % / 2,17 % / 2,35 %	2,73 % / 2,05 % / 2,2%/2,24%/2,65 %	3,45 % / 3,05 % / 3,07 %
Ø Fremdkapitalzinssatz	2,20 %	2,23 %	2,40 %	2,38 %	2,36 %	3,18 %
Initialzinsbindungsdauer	12/10/12/10/11,5/11	10/13/13/10/12	10/12/13/15	12/13/13	9/10/10/12	10/10/10
Tilgungsleistungen p.a.	2,8%/2,7%/1,51%/3,03%/1,5%/3,11%	2,5%/2,67%/2,71% / 3,0%/3,0%	2,88% / 3,05% / 3,0%	3,4% / 3,13% / 2,96 %	2,6% / 3,05% / 3,1%/2,99%/2,95%	2,95% / 2,30% / 2,00%
Ø Tilgungsleistung p.a.	2,44 %	2,78 %	2,98 %	3,16 %	2,94 %	2,42 %
Restschuld nach Zinsbindung	27,93 %	33,54 %	32,94 %	31,26 %	33,93 %	36,94 %
Anzahl der Angebotsarten in den Sozialimmobilien	5	3	2	1	3	1
diversifizierte Pflegeangebote (ja/nein)	ja	ja	ja	nein	ja	nein
Mietlaufzeiten in Jahren	25/25/25/20/20/20	20/25/25/25/20	20/20/20	20/25/20	25/30/20/25/20	25/20/20
Restmietlaufzeiten im Emissionsjahr	24/22/25/19/20/17	19/24/25/25/20	19/20/20	20/25/13	25/18/19/24/19	19/19/20

kalkulierte Inflationsrate	1,5 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,7 %
Mietzinssicherungsklausel (Veränderung zum Verbraucherpreisindex VPI)	bei 10 % davon um 60% bzw. 1,5 % p.a.	Vergleich 37. Mietmonat zu 25. Mietmonat davon 50 % bzw. bei 10 % davon um 60%	bei 5 % bzw. 10 % davon um 70% und 50 % alle 2 Jahre nach VPI	bei 10 % davon um 60% bzw. 70%	bei 10% davon um 70% bzw. 1000%, 50 % alle zwei Jahre, 80 % jedes Jahr	bei 5 % davon um 75%, bei 5,2 % davon um 65%, bei 10 % davon um 66 %
MDK-Noten	1,1/1,5/1,0/1,1/2,2/--	1,2/1,4/1,6/1,4/1,8	1,2/1,1/1,0	1,3/1,1/2,0	1,4/1,4/1,0/1,1/---	1,0/1,2/1,0
Durchschnitts-MDK-Note	1,38	1,48	1,1	1,47	1,23	1,1
Baujahre bzw. letztes Jahr der letzten Renovierung	2018/2018/2016/2013/2019/2016	2017/2005/2008/2016/2015	2016/2002/2007	2016/2008/2009	2015/2002/2014/2012/2014	2008/2009/2013
Anzahl Betreuungsplätze	110/92/95/40/157/57	71/91/61/89/106	132/73/72	157/133/104	110/58/83/84/190	80/80/98
Gesamtanzahl	551	418	277	394	525	258
Einzelbelegungsquote [Gesamtplätze; ohne TP]	83,8 %	77,6 %	88,4 %	73,6 %	79,7 %	83,7 %
Einzelzimmerquote [Gesamtzimmer; ohne TP]	91,2 %	87,4 %	93,9 %	84,8 %	88,7 %	90,4 %
Auslastungsquoten der angegebenen Landkreise	80,4%/82,1%/81,1%/81,9% / 79,3%	90%/78,6%/78,6%/87,3% / 86,1%	89,9% / 73,8% / 91,9%	92,8% / 81,8% / 71,4%	85,3% / 86,5% / 92,9% / 85,4%	80,6 % / 95,7 % / 90,0 %
Ø-Auslastungsquote	80,96 %	84,12 %	85,2 %	82 %	87,56 %	88,77 %
Fondslaufzeit in Jahren	13,0	12,0	12,0	12,7	13,0	12,6
Ausschüttungen p.a.	4,5 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,5 %	5,5 %
Schlussausschüttung	100,07 %	97,5 %	100,2 %	107,9 %	110,91 %	115,6 %
Gesamtausschüttung	157,4 %	153,8 %	159,7 %	174,3 %	180,91 %	185,9 %
approximierte laufende Gesamtkostenquote	< 2,82 % vom Ø-NAV	< 2,82 % vom Ø-NAV	< 2,82 % vom Ø-NAV	< 2,82 % vom Ø-NAV	< 2,82 % vom Ø-NAV	< 2,82 % vom Ø-NAV
LSI Sachwert-Auswahlliste	013	09	---	---	---	---

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 zu 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG im Leistungsvergleich: **sehr 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.