

The logo for INP, consisting of the letters 'INP' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rounded rectangular border.

SOZIAL ENGAGIEREN
VERANTWORTLICH INVESTIEREN

PERFORMANCE-BERICHT
LEISTUNGSBILANZ

2021

INP HOLDING AG



Inhalt

Vorwort	4
INP-Gruppe	6
Profil	6
Historie	8
Gesellschaften	10
Vorstand	12
Aufsichtsrat	13
Marktumfeld	14
Allgemeines Marktumfeld	14
Stationärer Pflegemarkt	15
Betreutes Wohnen	18
Transaktionsvolumen und Rendite von Pflege- und Seniorenimmobilien	19
Fonds	20
Performance-Kennzahlen	20
INP-Portfolio im Überblick	21
Fondsportfolio (Geschlossene Publikumsfonds)	21
Standorte der Fondsimmobilen	22
Nutzungsarten im Portfolio	23
INP Deutsche Pflege Invest III	24
INP Deutsche Pflege Invest II	26
INP Deutsche Pflege Invest	28
26. INP Deutsche Sozialimmobilien	30
25. INP Deutsche Pflege Portfolio	32
24. INP Deutsche Pflege Portfolio	34
23. INP Deutsche Pflege Portfolio	35
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien	36
21. INP Deutsche Pflege Portfolio	38
20. INP Deutsche Pflege Coesfeld	39
19. INP Deutsche Kindergärten Berlin-Spandau	40
18. INP Deutsche Pflege Aalen	41
17. INP Deutsche Kindergärten Lübeck	42
16. INP Deutsche Pflege Salzgitter-Bad	43
15. INP Deutsche Pflege Mitte	44
14. INP Deutsche Pflege Worms	45
13. INP Deutsche Pflege Haßloch	46
12. INP Deutsche Pflege Laboe	47
11. INP Deutsche Pflege Wolfenbüttel	48
10. INP Deutsche Pflege Tensfeld	49
9. INP Seniorenzentrum Neustadt bei Coburg	50
8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen	51
7. INP Seniorenzentrum Ennepetal	52
6. INP Seniorenzentrum Wyk auf Föhr	53
5. INP Seniorenzentrum SÜD	54
4. INP Seniorenzentrum Lübeck	55
3. INP Seniorenzentrum Lippstadt	56
2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe	57
1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf	58
Allgemeine Hinweise/Ermittlungsgrundsätze	59
Prüfungsbescheinigung	60

Hamburg, den 1. Oktober 2022

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

wir leben aktuell in unruhigen Zeiten. Seit mittlerweile über zwei Jahren beherrscht uns die Covid-19-Pandemie und hat unser gesamtes Leben grundlegend verändert und beeinträchtigt. Lieferengpässe und -verzögerungen sowie deutliche Preissteigerungen bei Bau- und Rohstoffen und Vorprodukten sorgen seit Mitte letzten Jahres für teilweise gravierende Verwerfungen in vielen Produktionsbereichen, insbesondere auch in der Baubranche. Dazu kommen die zuletzt enorm gestiegenen Zinsen sowie ein Wegfall bzw. verschärfte Anforderungen der staatlichen KfW-Förderprogramme an die Immobilienbranche. Und seit dem 24. Februar 2022 sind wir mit einem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine konfrontiert, den man sich im 21. Jahrhundert in Europa nicht mehr vorstellen konnte. Über allem steht der immer deutlicher werdende Klimawandel mit seinen unabsehbaren Konsequenzen, der uns dazu zwingt, unser aller Handeln und Verhalten fundamental zu überdenken.

Auch wir als professioneller Fonds- und Assetmanager von Sozialimmobilien sind mit den unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert. Was die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobiliensektor insgesamt angeht, sehen wir „unsere“ Assetklasse eher gestärkt aus der Covid-19-Krise hervorgehen. Während insbesondere Hotel-, aber auch Einzelhandelsimmobilien Einschränkungen im laufenden Betrieb hinnehmen mussten und damit auch deren Nutzungskonzepte teilweise „neu gedacht“ werden müssen, ist der Sektor der Sozialimmobilien bisher weitgehend unbeschadet durch die Krise gekommen. Die Attraktivität unserer Assetklasse spiegelt sich auch in der unvermindert anhaltenden Nachfrage gerade nach Bestandsobjekten wider. Nicht zuletzt bietet die Sozialimmobilie einen effektiven Schutz gegen die unlängst auf ein 50-Jahres-Hoch gestiegene Inflation.

Die Überalterung der Gesellschaft, der medizinische Fortschritt, die geringe Geburtenrate sowie eine hohe Mobilität der Kindergeneration – alles insgesamt Treiber für die auch zukünftig steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen – bleiben weiterhin aktuell und werden auch durch die Auswirkungen der Pandemie nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst werden.

Kapitalmarktteilnehmer schätzen Sozialimmobilien insbesondere aufgrund deren Konjunkturunabhängigkeit weiterhin als attraktiven Nischenbereich im gesamten Immobilienspektrum. Dies lässt sich am Vertriebs Erfolg des „INP Deutsche Pflege Invest II“ ablesen, den wir im Jahr 2021 mit über 250 Mio. EUR Eigenkapital ausplatzen konnten. Wir haben dieses Vertrauen der Investoren mit dem Ankauf von 28 zukunftsweisenden Pflegeimmobilien für diesen Fonds, die an 25 unterschiedliche Träger vermietet sind, erfüllt und ein Anlageprodukt in diesem Segment schaffen können, das hinsichtlich der Risikodiversifizierung nach unserer Auffassung beispiellos ist. Auch für den Folgefonds „INP Deutsche Pflege Invest III“, der als sog. Artikel-8-Fonds nach der Offenlegungsverordnung eingestuft wird, haben institutionelle Anleger bereits Kapitalzusagen in Höhe von über 210 Mio. EUR abgegeben. Parallel dazu hat unser Ankaufsteam erfolgreich attraktive Investitionsobjekte identifiziert und für diesen Spezial-AIF anbinden können: Das Portfolio aus bereits in den Fonds übergebenen bzw. kaufvertraglich gesicherten Immobilien ist mittlerweile auf 17 Pflegeeinrichtungen und -wohnanlagen angewachsen. Mit einer Verteilung der Immobilien über Standorte in sechs Bundesländern und der Kooperation mit 14 unterschiedlichen Betreibern ist der „INP Deutsche Pflege Invest III“ schon jetzt sehr gut diversifiziert. Nach Vollinvestition – Ziel sind ca. 25-30 Objekte – wird der Fonds über eine entsprechend breite Streuung hinsichtlich der Standorte, Betreiber, Bundesländer und Pflegekonzepte verfügen.

Die Veröffentlichung des jüngsten Performance-Berichtes der INP Holding AG möchten wir erneut zum Anlass nehmen, uns bei unseren Investoren, unseren Geschäftspartnern und dem Mitarbeiter-Team der INP-Gruppe für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zu bedanken.

INP Holding AG

Der Vorstand

Matthias Bruns

Nils Harde

Philipp Herrmann



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 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. Ein langjährig etabliertes Netzwerk mit engen Kontakten zu Projektentwicklern, Spezialmaklern, Betreibern, finanzierenden Banken und anderen Marktteilnehmern sichern uns einen optimalen Zugang zum Markt der Sozialimmobilien und gewährleisten auch langfristig attraktive Anlageprodukte aus dem Hause INP für unsere Investoren.

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. Um der steigenden Nachfrage nach Sozialimmobilien zu begegnen, kauft die INP-Gruppe seit mehreren Jahren auch selbst Grundstücke an und realisiert mit Hilfe von Generalunternehmern und Projektentwicklern in eigener Bauherrenschaft Pflege- und Wohnräume nach modernen Standards, die sich an der Bedarfssituation am jeweiligen Standort, den Bedürfnissen der Bewohner und den Anforderungen des jeweiligen Betreibers ausrichten. Hierzu wurde innerhalb der INP Control GmbH eine eigene Baueinheit aufgebaut, die während der gesamten Planungs- und Bauphase die qualitativ hochwertige und kosteneffiziente Umsetzung jedes Projektes gewährleistet. Die Immobilien werden nach Fertigstellung und Inbetriebnahme in die Kapitalanlageprodukte der INP-Gruppe eingebracht.

Die INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB innerhalb der INP-Gruppe verfügt über eine umfassende Erlaubnis zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF und öffnet somit den Investorengruppen der privaten und der institutionellen Anleger den Zugang zu lukrativen Kapitalanlageprodukten im Bereich der Sozialimmobilien. Neben den 19 nach dem Vermögensanlagegesetz bzw. dem bis 31. Mai 2012 gültigen Verkaufsprospektgesetz von der INP-Gruppe emittierten Immobilienfonds wurden bis heute sieben geschlossene Publikums-AIF und drei offene Spezial-AIF für institutionelle Investoren gemäß den Regularien des KAGB initiiert. Die Fonds werden von der INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als Asset Manager verwaltet. Die INP-Gruppe hat sich damit auch als Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgreich im Marktsegment für alternative Investmentprodukte etabliert.

Als Fondsanbieter und Asset Manager von Sozialimmobilien ist die soziale Verantwortung für unsere Gesellschaft seit jeher fester Bestandteil unserer Unternehmenspolitik. Die Themen Ökologie und verantwortungsvolle Unternehmensführung sind im Rahmen unserer Objektakquise, der eigenen Bauprojekte, der Betreiber Auswahl und nicht zuletzt für die INP-Unternehmenskultur selbst prägende Merkmale. Nachhaltigkeit wird zukünftig unter den drei Buchstaben ESG in der Finanzbranche generell und auch in der INP-Gruppe und in unseren Kapitalanlageprodukten einen noch größeren Stellenwert einnehmen.



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

Historie

2005

Gründung der
INP Holding AG

2006

Gründung der
Tochtergesellschaften
- INP Control GmbH
- INP Management GmbH
- INP Finanzconsult GmbH
- CURATIS Treuhand-
gesellschaft mbH

Erste Fondsemission:
1. INP Düsseldorf

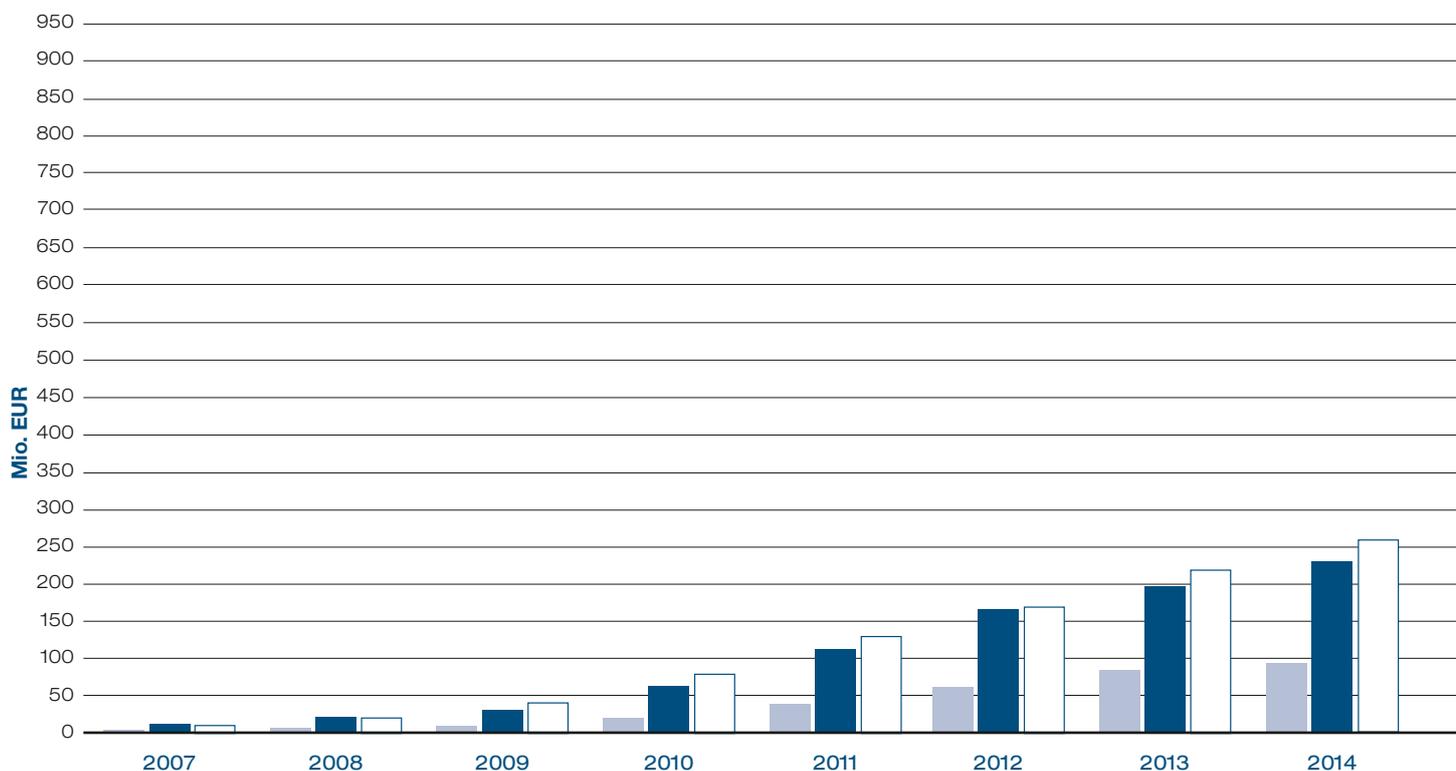
2008

Emission des ersten
Private Placements:
2. INP Bad Oldesloe

2009

Fondsemissionen:
3. INP Lippstadt
4. INP Lübeck

Investitionsvolumen und platziertes Eigenkapital in Mio. EUR / Anzahl der Fondsimmobilien (jeweils kumuliert)



2014

Emission der
ersten geschlossenen
Publikums-AIF
gemäß KAGB:
20. INP Coesfeld
21. INP Portfolio

2015

Fondsemissionen:
22. INP Sozialimmobilien
INP Deutsche Pflege Invest

2016

BaFin-Erlaubnis
(geschlossene Publikums-
und Spezial-AIF)

Erwerb der Fondsimmobilien
Nr. 1-3 für den INP Deutsche
Pflege Invest

Fondsemission:
23. INP Portfolio

2017

Fondsemission:
24. INP Portfolio

Erwerb der Fondsimmobilien
Nr. 4-6 für den
INP Deutsche Pflege Invest

2010

Fondsemissionen:
5. INP SÜD
6. INP Wyk auf Föhr
7. INP Ennepetal

Neuer Firmensitz:
Englische Planke 2
20459 Hamburg

2011

Fondsemissionen:
8. INP Hannover
Isernhagen
9. INP Neustadt
bei Coburg
10. INP Tensfeld
11. INP Wolfenbüttel
12. INP Laboe

2012

Gründung der Tochtergesellschaft INP Invest GmbH

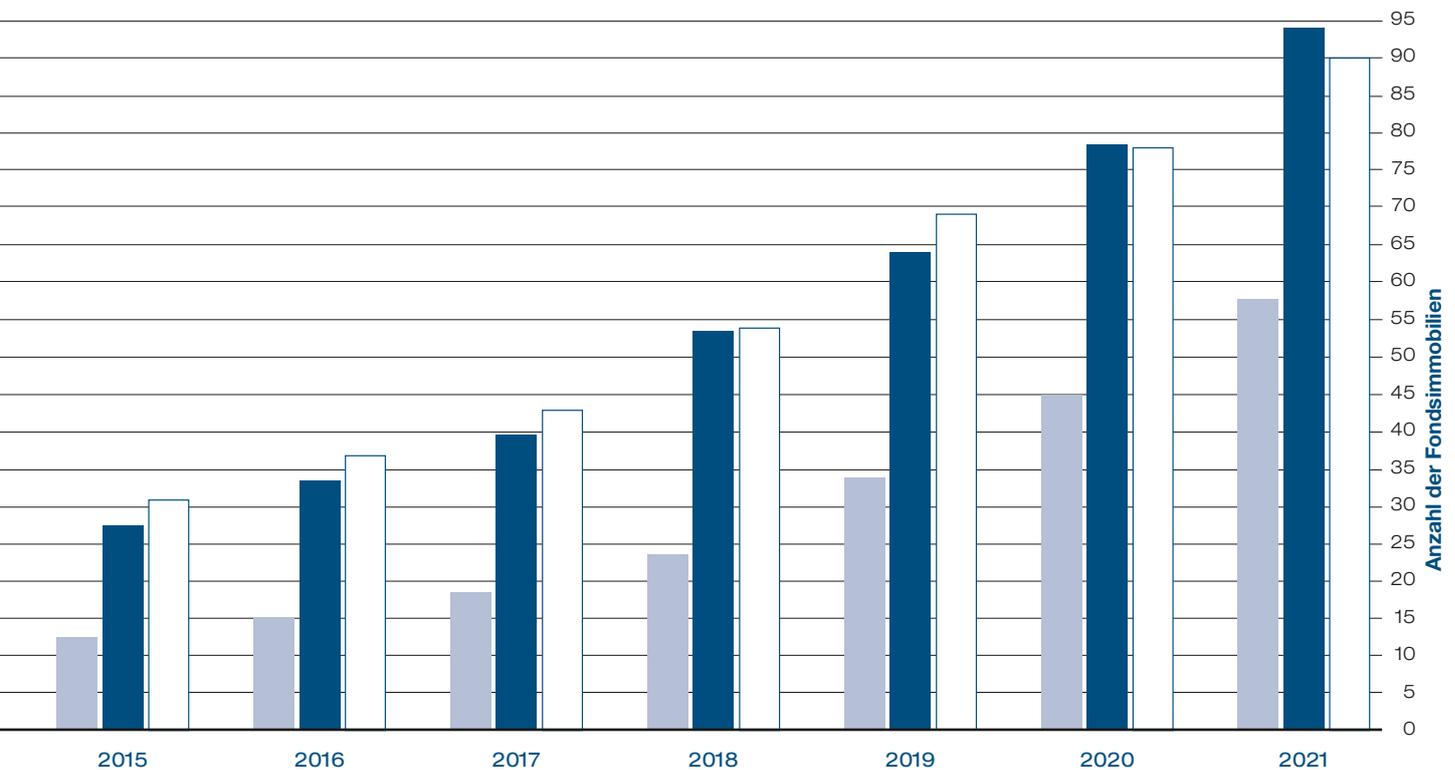
Fondsemissionen:
13. INP Haßloch
14. INP Worms
15. INP Mitte

2013

Fondsemissionen:
16. INP Salzgitter-Bad
17. INP Lübeck
18. INP Aalen
19. INP Berlin-Spandau

BaFin-Registrierung der INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 44 Abs. 1 KAGB

■ Platziertes Eigenkapital ■ Investitionsvolumen □ Anzahl der Fondsimmobilien



2018

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 7-12 für den INP Deutsche Pflege Invest

Fondsemission:
25. INP Portfolio

BaFin-Erlaubniserweiterung (offene Spezial-AIF)

Neuer Firmensitz:
Reeperbahn 1
20359 Hamburg

2019

Fondsemissionen:
26. INP Sozialimmobilien
INP Deutsche Pflege Invest II

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 13-18 für den INP Deutsche Pflege Invest und Nr. 1-3 für den INP Deutsche Pflege Invest II

Auszeichnung als „Investor des Jahres 2019“

2020

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 4-12 für den INP Deutsche Pflege Invest II

Erwerb der Fondsimmobilie Nr. 19 für den INP Deutsche Pflege Invest (Vollinvestition)

2021

Fondsemission:
INP Deutsche Pflege Invest III

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 1-3 für den INP Deutsche Pflege Invest III und Nr. 13-20 für den INP Deutsche Pflege Invest II

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	4.068 ¹⁾ / 4.065 ²⁾

¹⁾ zum Stichtag 31. Dezember 2021

²⁾ bei Redaktionsstand 1. Oktober 2022

Unter dem Dach der INP Holding AG werden die operativen Tätigkeiten der INP Unternehmensgruppe innerhalb verschiedener Tochtergesellschaften ausgeübt. Bei der INP Unternehmensgruppe sind rd. 40 Personen als Mitarbeiter bzw. in Organstellung tätig.

Die INP Finanzconsult GmbH übernimmt die Fremdkapitalbeschaffung und die Platzierung des Eigenkapitals der Publikumsfondsgesellschaften. 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 Fondsimmobilen.

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.

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 Geschäftsanteilen
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 Beteiligungsmodellen sowie die Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften
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 Daniel Kaczmarek Thomas Rodemeier Christian Rüdiger
Aufsichtsrat	Annette Schwarz (Vorsitzende) Julia Cramer 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	Treuhandrische Verwaltung 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



Der Vorstand der INP Holding AG (von links nach rechts): Matthias Bruns, Nils Harde, Philipp Herrmann

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).

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.



Marktumfeld

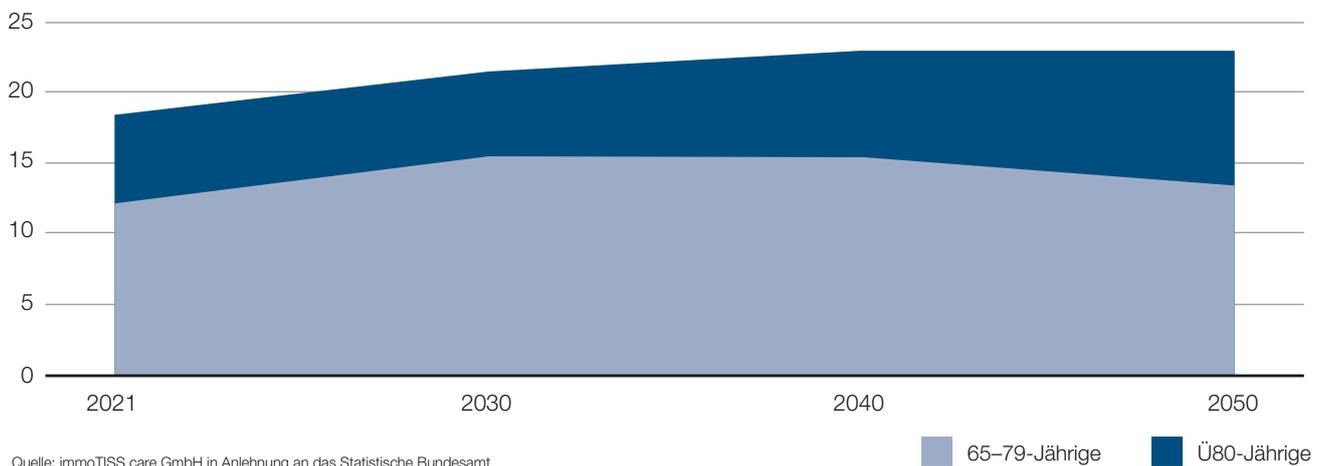
Allgemeines Marktumfeld

Die demografische Entwicklung: Senioren werden Deutschland prägen

Die Zahl der Senioren wächst bis 2050 von derzeit 18,4 Mio. auf über 23 Mio.

Der demografische Wandel ist bereits heute eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen. In Deutschland ist bereits Ende letzten Jahres mehr als jede fünfte Person 65 Jahre oder älter gewesen. In den nächsten 30 Jahren verschärft sich diese Situation: Dank der geburtenstarken Baby-Boomer-Jahrgänge aus den 1960er Jahren wird der Anteil der Senioren bis 2030 weiter stark wachsen. Die Zahl der über 65-Jährigen wird bis 2030 um über 3 Mio. steigen. Dieser Trend wird bis 2050 anhalten. Dann wird laut Statistischem Bundesamt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bei rund 30 % liegen. Dabei wird der Anteil der über 80-Jährigen überproportional stark ansteigen. Leben derzeit in Deutschland noch 6,1 Mio. Menschen im Alter von über 80 Jahren, werden es bis 2050 fast 10 Mio. sein.

Bevölkerungsvorausberechnung der Senioren bis 2050 (in Mio.)

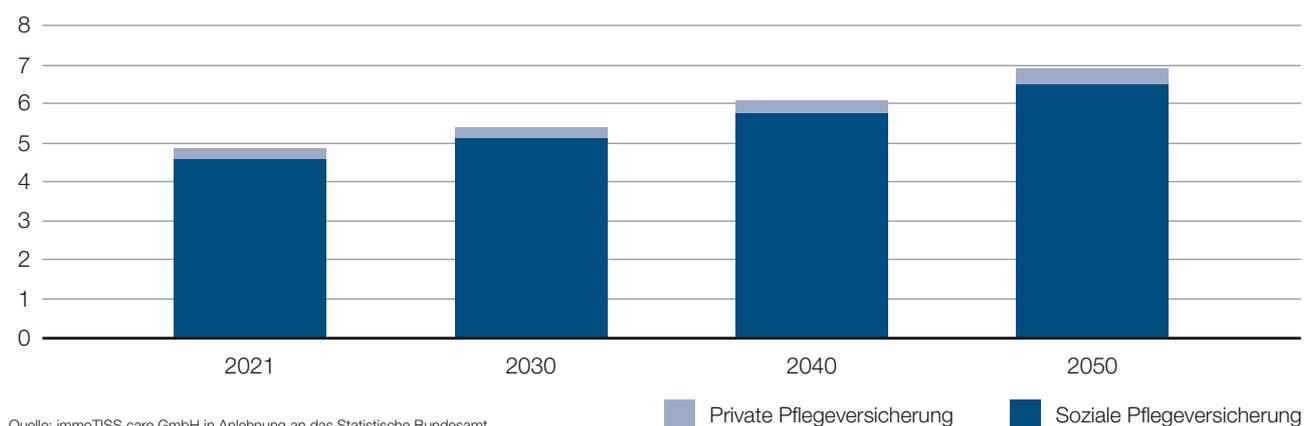


Entwicklung der Pflegebedürftigkeit: Immer älter, immer mehr

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wächst bis 2050 von 4,9 Mio. auf fast 7 Mio.

Die Lebenserwartung und die damit einhergehende Alterung der Bevölkerung in Deutschland steigt – und damit auch die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen. Derzeit gibt es in Deutschland rund 4,9 Mio. Pflegebedürftige, von denen ca. 4 Mio. und damit die große Mehrheit ambulant und ca. 900.000 stationär versorgt werden. Aufgrund des demografischen Wandels prognostiziert das Bundesministerium für Gesundheit bis 2050 einen Anstieg der Pflegebedürftigen von über 40 %. Demnach würde die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland dann bei fast 7 Mio. liegen. Es braucht also einen immensen Zusatzbedarf an Pflegeleistungen, sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich.

Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2050 (in Mio.)



Megatrends: Alles deutet auf professionelle Versorgung

Megatrends sorgen dafür, dass professionell versorgte Wohnformen für Pflegebedürftige – also Pflegeheime und Anlagen für Betreutes Wohnen – immer stärker nachgefragt werden.

Die gesamtgesellschaftliche Wahrnehmung der älteren Menschen wandelt sich, denn viele führen trotz hohen Alters ihr Leben weitgehend selbstständig und wollen aktiv bleiben. Dieser Trend sorgt auch dafür, dass die Zahl der Ein- und Zweifamilienhaushalte deutlich steigt, denn immer mehr ältere Menschen leben allein oder mit ihrem Partner zusammen. Zudem entfällt die Pflege im familiären Umfeld – eine weitere Folge des demografischen Wandels und der niedrigen Geburtenrate. So prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland von 2,02 Personen im Jahr 2021 auf 1,92 Personen bis 2040 reduzieren wird. Verstärkt wird dies durch den sogenannten „Gender Shift“, durch die die Geschlechterrollen ihre soziale Relevanz immer mehr verlieren und die traditionellen Familienstrukturen sich verändern.

Auch die Urbanisierung stellt die Zukunft des Seniorenwohnens vor weitere Herausforderungen. Laut einer Prognose der Vereinten Nationen werden 2030 insgesamt 54 % der Weltbevölkerung in städtischen Regionen leben – sechs Prozentpunkte mehr als heute. Nimmt der Druck auf Städte zu, wird Wohnraum rar – Wohnkosten explodieren. Gleichzeitig wächst die Gefahr der sozialen Vereinzelung.

Aufgrund dieser Megatrends ist davon auszugehen, dass in Zukunft ein geringerer Anteil der Pflege durch Angehörige erfolgen wird. Folglich werden mehr professionell erbrachte Pflegeleistungen nachgefragt – sei es durch ambulante Tourenpflege, im Betreuten Wohnen oder in stationären Pflegeheimen. Der Zusatzbedarf an entsprechendem Angebot steigt überproportional zur demografischen Entwicklung. Die größte Herausforderung zur Deckung dieses Bedarfs sind weder entsprechende Immobilien noch attraktive Pflegeanbieter – sondern qualifiziertes Pflegepersonal. Bereits heute leidet die Branche unter massivem Fachkräftemangel, der sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Das schränkt das Angebot ein. Umso wichtiger ist es, dass vorhandenes Pflegepersonal effizient eingesetzt wird. Einer der Ansätze ist es, die Weg- und Rüstzeiten in der ambulanten Pflege, die häufig bis zu 30 % der Arbeitszeit ausmachen, zu reduzieren. Dies kann durch eine Zentralisierung der Kunden in seniorengerechten Wohnanlagen erfolgen, so dass die Wege nur noch von Wohnung zu Wohnung anstatt von der einen Ecke der Stadt zur anderen zurückzulegen sind.

Die Urbanisierung übt hier weiteren Druck aus: Denn kleine, bezahlbare 1-Raum-Wohnungen werden immer gefragter und damit teurer. Zentralisierte Angebote können hier kostensenkend wirken. Zudem helfen zentralisierte Angebote beim Seniorenwohnen gegen soziale Isolation, indem sie Interaktion und Austausch in Gemeinschaftsräumen fördern, auch wenn die Mobilität eingeschränkt ist.

Alle Faktoren deuten also darauf hin, dass das größte Wachstum im Bereich professionell versorgte Wohnformen für Pflegebedürftige – also der Pflegeheime und Anlagen für Betreutes Wohnen – zu erwarten ist.

Stationärer Pflegemarkt

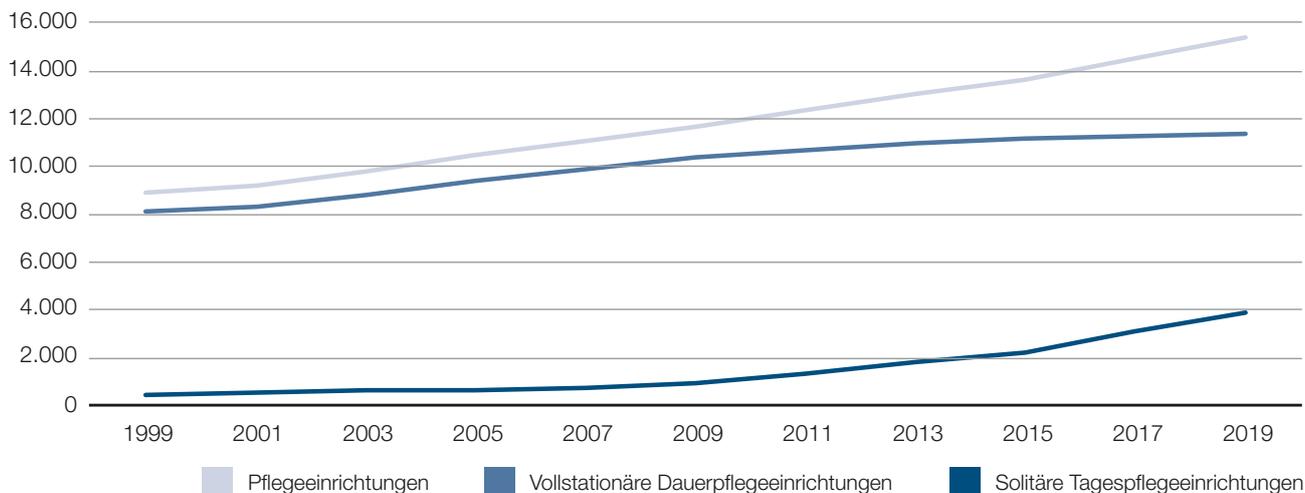
Entwicklung der Pflegeeinrichtungen: Ein Wachstumsmarkt

Der Markt hat verstanden, dass die Nachfrage steigt – und steckt bereits in einem starken Wachstumsprozess.

Die Zahl der Pflegeeinrichtungen in Deutschland hat sich laut offizieller Pflegestatistik von rund 8.900 Einrichtungen im Jahr 1999 auf rund 15.400 Einrichtungen im Jahr 2019 gesteigert. Dies entspricht einem Wachstum von rund 73 % in 20 Jahren bzw. einer jährlichen Steigerung von ca. 3,7 %. Der größte Teil der vorhandenen Angebote entfällt dabei auf vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen, die klassischen Pflegeheime.

Insbesondere die Zahl der solitären Tagespflegeeinrichtungen hat in den letzten Jahren jedoch ein sehr starkes Wachstum verzeichnen können. Die Gäste der solitären Tagespflege wohnen noch zu Hause oder in Anlagen für Betreutes Wohnen und nehmen nur tagsüber die Pflege, Betreuung und Versorgung der jeweiligen Einrichtung in Anspruch. Im Jahr 1999 gab es in Deutschland nur knapp über 400 solitäre Tagespflegeeinrichtungen, während im Jahr 2019 die Zahl bereits bei fast 4.000 lag. Das starke Wachstum der Tagespflegeeinrichtungen wurde durch das Pflegestärkungsgesetz 1 befördert. Dieses legte fest, dass die finanzielle Unterstützung für Tagespflegen nicht mehr auf das Pflegegeld oder die Pflegeleistungen im Bereich der ambulanten Pflege angerechnet wird. Insofern kann die finanzielle Unterstützung der Tagespflege seit 2015 zusätzlich zu den finanziellen Leistungen der ambulanten Pflege in Anspruch genommen werden. Diese Kombination aus Tagespflege und ambulanter Pflege lässt sich seitdem häufig beim Bau von Anlagen des Betreuten Wohnens beobachten.

Entwicklung der Anzahl stationärer Pflegeeinrichtungen 1999–2019



Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegetatistik)

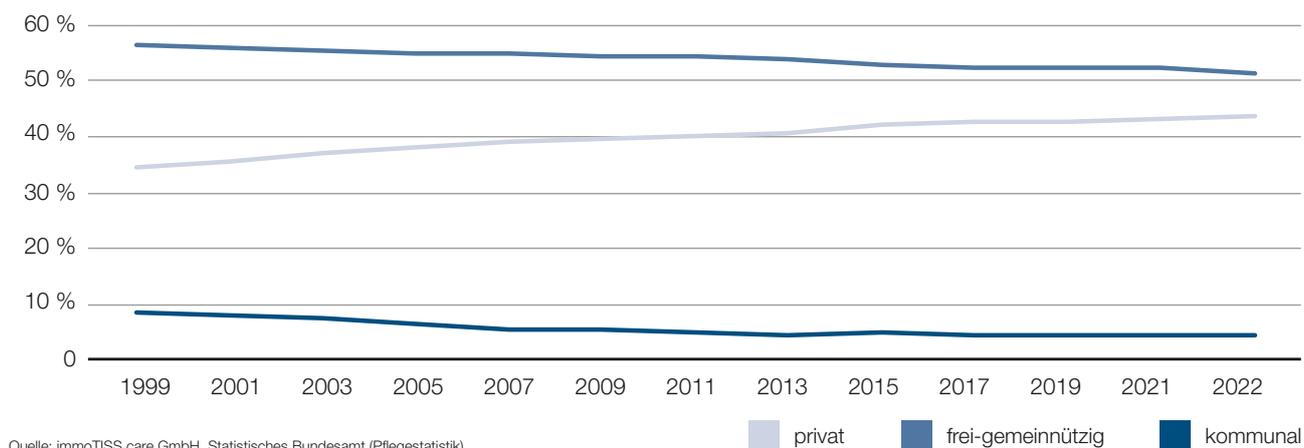
Der Anstieg der Pflegeeinrichtungen hat sich seit Ende 2019 fortgesetzt. Heute existieren bereits über 11.700 vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen und über 5.000 Tagespflegen. Ergänzt um Angebote der Kurzzeit- und Nachtpflege liegt die Summe aller Pflegeeinrichtungen damit heute bei ca. 17.000 – und wird in den kommenden Jahren mit Sicherheit weiter wachsen.

Struktur der stationären Pflege nach Trägerart: Die Privaten holen auf

Freigemeinnützige Träger von Pflegeeinrichtungen sind noch in der Mehrzahl, die Privaten werden sie aber bald ein- und überholen.

Der Marktanteil der privaten Träger in der stationären Pflege ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen, während der Anteil der freigemeinnützigen Träger und der kommunalen Träger rückläufig war. Derzeit sind rund die Hälfte der Pflegeeinrichtungen in der freigemeinnützigen Trägerschaft, zu denen insbesondere große Wohlfahrtsverbände wie die Diakonie oder die Caritas zählen. Die privaten Träger nehmen derzeit einen Marktanteil von ca. 44 % ein. Lediglich rund 5 % der Pflegeeinrichtungen in Deutschland werden von kommunalen Trägern betrieben. In der stationären Pflege geht der Trend zur Privatisierung. Dieser wird sich aufgrund der Konsolidierung und der Tatsache, dass private Betreiber überdurchschnittlich häufig Neubauten betreiben, weiter fortsetzen.

Struktur des Pflegemarkts nach Trägerart



Quelle: immoTISS care GmbH, Statistisches Bundesamt (Pflegetatistik)

Top 10-Betreiber in der stationären Pflege: Private Riesen auf Konsolidierung

Der Markt ist dynamisch, wird von Konsolidierungen und Neubauvorhaben gleichermaßen geprägt.

Insgesamt verfügen die Top 10-Pflegeheimbetreiber in Deutschland über mehr als 125.000 stationäre Pflegeplätze, resultierend in einem Marktanteil von ca. 14 %. Dieses Wachstum wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weitergehen – zum einen durch die bereits erwähnte Konsolidierung im Pflegemarkt, zum anderen durch das überdurchschnittliche organische Wachstum der Top 10-Betreiber durch Neueröffnungen. So hat beispielsweise Korian, der größte Betreiber Deutschlands und Europas mit Ursprung in Frankreich, im Jahr 2020 den Betreiber Qualivita mit über 800 Pflegeplätzen übernommen. Ein weiterer stark wachsender Betreiber ist die SCHÖNES LEBEN Gruppe, die

sich im Eigentum des Private-Equity-Investors Waterland befindet. Der Sprung in die Top 10 gelang Ende 2020 durch die Übernahme der Mediko-Gruppe. Seitdem wurde u. a. die Spies-Gruppe mit fast 500 Pflegeplätzen übernommen. Doch auch organisches Wachstum durch Neubauvorhaben spielt bei der Entwicklung der Top-10-Betreiber eine große Rolle. So wurden beispielsweise durch Orpea in den vergangenen zwei Jahren keine größeren Übernahmen getätigt, jedoch umso mehr eigene Neubauvorhaben vorangetrieben. Heute verfügt Orpea laut eigenen Angaben über eine Neubau-Pipeline von 13 Pflegeeinrichtungen mit fast 1.200 Pflegeplätzen.

Rang	Träger	Trägerart	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Pflegeplätze	Eigentümer
1	Korian Deutschland	privat	229	25.262	Korian S.A. (Frankreich)
2	Alloheim Senioren-Residenz	privat	244	23.946	Nordic Capital (Schweden)
3	Victor's Group	privat	113	14.535	Inhabergeführt
4	Orpea Deutschland	privat	143	13.187	Orpea S.A. (Frankreich)
5	Kursana	privat	92	9.595	Dussmann Group
6	AZURIT HANSA-Gruppe	privat	80	8.394	Verschiedene Privatpersonen
7	SCHÖNES LEBEN Gruppe	privat	79	7.971	Waterland Private Equity (Niederlande)
8	Johanniter Seniorenhäuser	frei-gemeinnützig	92	7.896	–
9	DOMICIL Senioren-Residenzen	privat	45	7.293	Familie Scheck
10	Evangelische Heimstiftung	frei-gemeinnützig	91	7.141	–

Quelle: immoTISS care GmbH

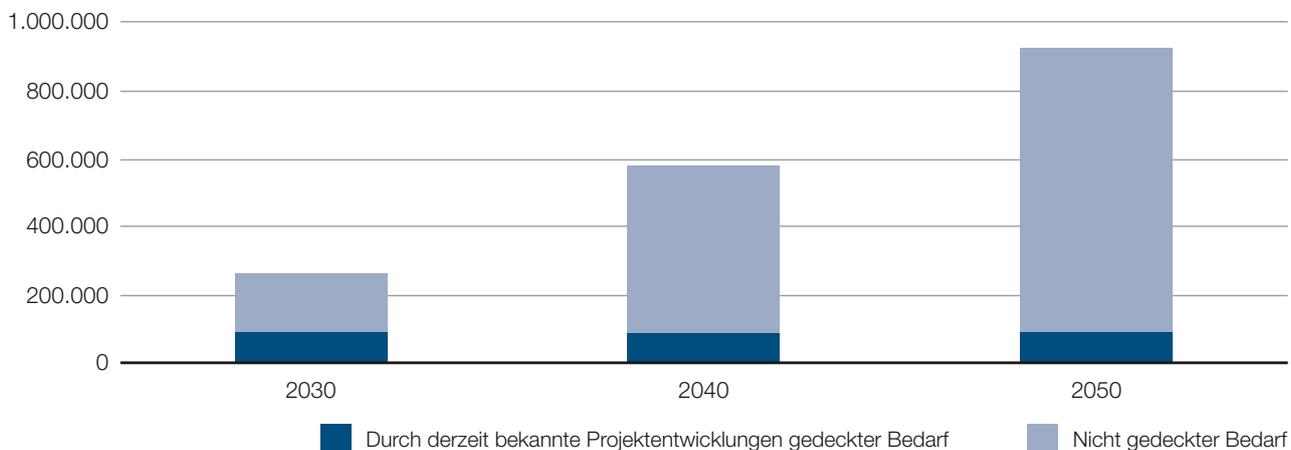
Bedarfsprognose der vollstationären Pflege: Massive Investitionen benötigt

Das Angebot an bestehenden und geplanten Plätzen in der Altenpflege reicht nicht aus und muss teilweise überholt werden – es sind Investitionen in Milliardenhöhe nötig.

Derzeit gibt es in Deutschland über 11.700 vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit fast 915.000 Pflegeplätzen. Unter der Annahme, dass das heutige Angebot die Nachfrage deckt, werden bis 2030 durch den prognostizierten Anstieg der Pflegebedürftigen fast 100.000 zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze benötigt. Berücksichtigt man sämtliche Neubauvorhaben unabhängig ihrer Projektreife, sind derzeit Projektentwicklungen mit fast 80.000 Plätzen bekannt – folglich besteht eine Differenz von 20.000 Plätzen. Hinzu kommt ein Ersatz- bzw. Substitutionsbedarf für Einrichtungen, die heute oder in den kommenden Jahren aufgrund des Immobilienzustands und der Immobilienstruktur (z.B. hinsichtlich Einzelzimmer oder Bewohnerbädern) nicht mehr den Marktanforderungen entsprechen und daher entweder umfangreich modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren besteht ein Substitutionsbedarf von über 160.000 Plätzen bis 2030. Addiert um den Zusatzbedarf aus dem Anstieg der Pflegebedürftigen kann folglich von über 260.000 neu zu schaffenden oder umfangreich zu modernisierenden Pflegeplätzen ausgegangen werden, wovon sich derzeit erst ca. 80.000 konkret in Planung oder im Bau befinden. Die Differenz an 180.000 Plätzen entspricht einem notwendigen Investitionsvolumen von insgesamt fast 30 Mrd. EUR.

Unter den gleichen Annahmen ergibt sich rechnerisch ein derzeit noch nicht durch bekannte Projektentwicklungen gedeckter Bedarf bis 2040 von ca. 500.000 Plätzen bzw. 80 Mrd. EUR Investitionsvolumen und bis 2050 sogar fast 840.000 Plätzen bzw. 135 Mrd. EUR Investitionsvolumen.

Zusatz- und Substitutionsbedarf an vollstationären Pflegeplätzen



Quelle: immoTISS care GmbH in Anlehnung an das Statistische Bundesamt

Betreutes Wohnen

Definition des Betreuten Wohnens: Eine Wohnform, die nicht trennscharf ist

Betreutes Wohnen ist kein geschützter Begriff und nicht reguliert.

Hinter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ verbergen sich zahlreiche, teils sehr unterschiedliche Konzepte. Diese sind für Senioren und ihren Angehörigen oft schwer auseinanderzuhalten.

Die Bandbreite reicht von seniorengerechten Wohnanlagen ohne Betreuungs- und Serviceinfrastruktur bis zu Konzepten, in denen Betreuung, Service und Pflege auf einem ähnlichen Niveau wie in einem Pflegeheim erfolgt. Dies spiegelt sich auch in der Vertragsausgestaltung wider – teilweise wird nur ein Mietvertrag abgeschlossen und alle Leistungen können auf freiwilliger Basis dazugebucht werden. Teilweise muss zusätzlich zum Mietvertrag ein sogenannter Betreuungsvertrag mit einer monatlichen Pauschale abgeschlossen werden, zum Beispiel für Notruf und Grundbetreuungsleistungen. Stellenweise ist sogar die Inanspruchnahme von weiteren Serviceleistungen wie Mittagessen oder Wohnungsreinigung verpflichtend beziehungsweise im Pauschalmietpreis inbegriffen. Eine wichtige regulatorische Vorgabe ist es jedoch, dass eine Wahlfreiheit bezüglich des ambulanten Pflegedienstes besteht.

Aktuell gibt es fast 14.000 Einrichtungen mit über 500.000 Wohnungen, die sich explizit an Senioren richten. Hiervon verfügen rund drei Viertel über eine Service- und Betreuungsinfrastruktur vor Ort. Eine Spezialform ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft. Diese besteht in der Regel aus maximal 12 Zimmern mit einem Gemeinschaftsbereich. Sie ist als Mischform zwischen Pflegeheim und Betreutem Wohnen anzusiedeln.

Top 10-Betreiber für Betreutes Wohnen: Ein fragmentierter Markt mit Leadern

Der Markt für Betreutes Wohnen ist deutlich fragmentierter als bei der vollstationären Pflege – das nutzen einige Betreiber für sich.

Auch wenn viele Einrichtungen „betreiberlos“ sind, da es sich um reine Seniorenwohnangebote von Wohnungsbaugenossenschaften oder anderen Immobiliengesellschaften handelt, ist der Anteil der betreiberkoordinierten Einrichtungen in den vergangenen Jahren stark gestiegen und wird in Zukunft weiter zunehmen. Die 10 größten Betreiber im Segment des Betreuten Wohnens verfügen dennoch derzeit nur über ca. 37.000 Wohnungen in über 500 Einrichtungen, einem Marktanteil von deutlich unter 10 %. Der größte Betreiber ist Augustinum mit 23 Einrichtungen und über 7.000 Wohnungen. Augustinum verfolgt ein hochwertiges Konzept mit einem umfangreichen Betreuungs-, Service- und Pflegeangebot. Gefolgt wird Augustinum von der Johanniter-Unfall-Hilfe mit über 4.600 Wohnungen, bei denen meist nur eine Grundbetreuung verpflichtend ist und sämtliche weitere Leistungen auf freiwilliger Basis dazugebucht werden können. Gleiches gilt für den Frankfurter Verband, den drittgrößten Träger für Betreutes Wohnen. Die drei genannten Träger bieten im Gegensatz zu anderen Betreibern aus den Top 10 – wie z. B. Victor's, Korian oder Alloheim – keine Plätze in vollstationären Pflegeeinrichtungen an und fokussieren sich auf den Betrieb von Wohnanlagen für Betreutes Wohnen.

Rang	Träger	Trägerart	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Pflegeplätze	Eigentümer
1	Augustinum	frei-gemeinnützig	23	7.169	Augustinum-Stiftung
2	Johanniter-Unfall-Hilfe	frei-gemeinnützig	110	4.691	–
3	Frankfurter Verband	frei-gemeinnützig	63	4.373	–
4	Victor's Group	privat	54	3.520	Inhabergeführt
5	Korian Deutschland	privat	69	3.360	Korian S.A. (Frankreich)
6	Rosenhof Seniorenwohnanlagen	privat	11	3.193	Familie Gaedeke
7	Alloheim Senioren-Residenz	privat	96	3.105	Nordic Capital (Schweden)
8	Convivo-Gruppe	privat	52	3.064	Inhabergeführt
9	AWO Schleswig-Holstein	frei-gemeinnützig	34	2.109	–
10	Gesellschaft für Dienste im Alter (GDA)	frei-gemeinnützig	10	2.026	Paritätischer Wohlfahrtsverband

Quelle: immoTISS care GmbH

Bedarfsprognose des Betreuten Wohnens: Nachfrage kann nicht annähernd gedeckt werden

Beim Betreuten Wohnen gibt es schon heute ein extremes Gefälle zwischen Nachfrage und Angebot, das sich trotz Bauboom weiter verstärken wird.

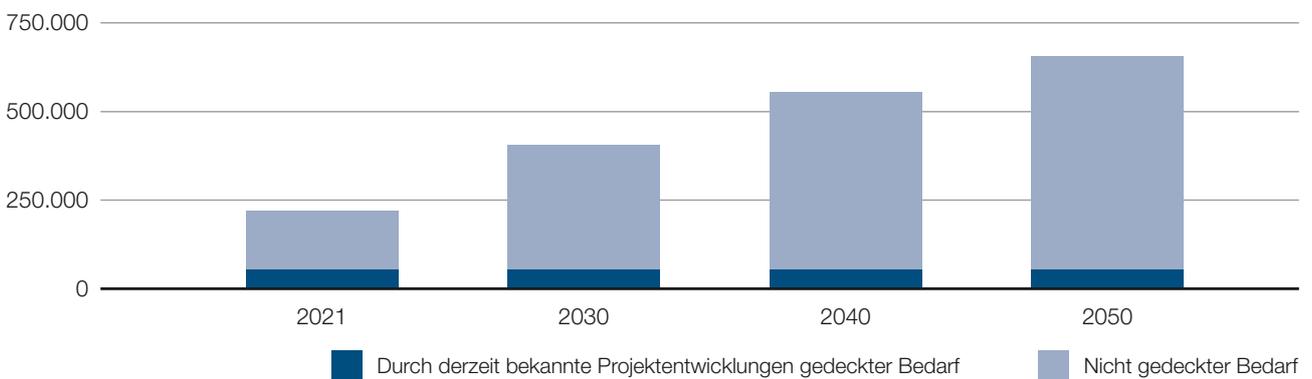
Im Segment des Seniorenwohnens / Betreuten Wohnens / Service-Wohnens stehen den Senioren derzeit über 500.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einer Versorgungsquote von knapp unter 3 % bezogen auf die über 65-Jährigen. Diese Wohneinheiten sind – die normale Fluktuation ausgenommen – nahezu vollständig vermietet, die Einrichtungen verfügen teilweise sogar über mehrjährige Wartelisten.

Deutschlandweit gibt es große Unterschiede in der Versorgungsquote. Sowohl die auch in gut versorgten Regionen hohe Vermietungsquote als auch die teilweise mehrjährigen Wartelisten weisen darauf hin, dass bereits heute ein massiver Nachfrageüberhang nach seniorengerechten Wohnangeboten besteht. Geht man von einer nachhaltigen Versorgungskennziffer von 4 % bezogen auf die über 65-Jährigen aus, errechnet sich zum aktuellen Zeitpunkt eine Angebotslücke von ca. 220.000 Wohneinheiten. Berücksichtigt man zusätzlich die prognostizierte

demografische Entwicklung, so werden bis 2030 über 340.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Die derzeit bekannten im Bau oder in Planung befindlichen Seniorenwohnprojekte umfassen zwar über 50.000 Wohnungen, werden damit aber nur unwesentlich zu einer Deckung des Bedarfs beitragen.

Auch im Bereich des Seniorenwohnens / Betreuten Wohnens besteht ein Substitutionsbedarf, wenn Immobilien das Ende ihre Nutzungsdauer erreichen. Im Gegensatz zu vollstationären Pflegeeinrichtungen kann man hier zwar von 70 Jahren bis zu einer notwendigen Sanierung oder einem Neubau ausgehen. Dennoch werden bis 2030 damit über 60.000 Wohnungen saniert oder ersetzt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen und der derzeit bekannten Projektentwicklungen besteht bis 2030 folglich ein derzeit noch nicht gedeckter Investitionsbedarf von über 350.000 Wohnungen bzw. über 60 Mrd. EUR, der sich bis 2050 auf 600.000 Wohnungen bzw. fast 110 Mrd. EUR erhöht. Die geschilderten Megatrends und daraus resultierenden Marktentwicklungen von einem überproportionalen Anstieg dieser Wohnform, u.a. um auch Pflegepersonal effizienter einzusetzen, ist dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

Zusatz- und Substitutionsbedarf für Senioren und Betreutes Wohnen



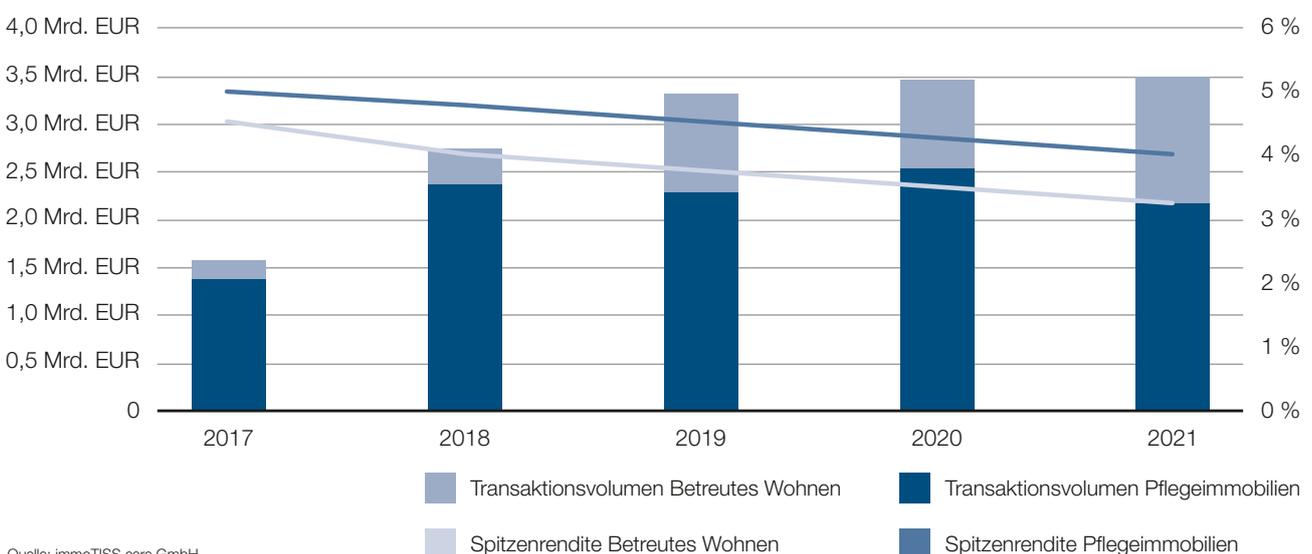
Quelle: immoTISS care GmbH, eigene Berechnungen in Anlehnung an das Statistische Bundesamt

Transaktionsvolumen und Rendite von Pflege- und Seniorenimmobilien

Der Transaktionsmarkt für Pflege- und Seniorenimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt und ist weiterhin äußerst attraktiv für private und institutionelle Investoren.

So ist das Transaktionsvolumen seit 2017 bis einschließlich 2021 kontinuierlich angestiegen, während die Spitzenrendite stetig gesunken ist. Im Jahr 2021 ist die Renditedifferenz zu anderen Immobilienklassen damit auf ein historisches Tief gesunken. Ein noch höheres Transaktionsvolumen wurde nur durch die Angebotsknappheit verhindert, während das Interesse der Immobilieninvestoren an der Assetklasse Pflege- und Seniorenimmobilien weiter steigt. Auffällig ist weiterhin, dass der Anstieg des Transaktionsvolumens in den vergangenen Jahren vor allem auf einen Anstieg der Transaktionen im Bereich des Betreuten Wohnens zurückzuführen ist. Hintergrund sind die zahlreichen Neubauprojekte mit professionellen Betriebskonzepten, die für Investoren zusätzlich zur klassischen Pflegeimmobilie ins Investmentprofil aufgenommen wurden.

Transaktionsmarkt für Pflege- und Seniorenimmobilien



Quelle: immoTISS care GmbH

Performance-Kennzahlen

GENERELLE KENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2021	Offene Spezial-AIF	Geschlossene Publikums-AIF
Anzahl aufgelegter Investmentvermögen	3	26
- sog. „Altfonds“ gem. Vermögensanlagengesetz/Verkaufsprospektgesetz	0	19
- Alternative Investmentfonds gem. KAGB	3 ¹⁾	7 ²⁾
Anzahl der Zeichnungen	86	6.192
Summe des insgesamt aufgelegten und derzeit verwalteten Bruttofondsvermögens (in EUR)	597.228.085	433.833.090
Summe des insgesamt platzierten und derzeit verwalteten Eigenkapitals (in EUR)	376.352.705	200.455.000
Durchschnittliche Fremdkapitalquote ³⁾	33,80 %	40,44 %
Erfahrung seit Erstemission	6,0 Jahre	15,1 Jahre
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a.	1,38 % ⁴⁾	1,45 % ⁵⁾
Durchschnittliches Alter der Investmentvermögen seit Auflage	3,0 Jahre	9,3 Jahre
Auszahlungen für gesamte Laufzeit (in EUR)	29.584.219 ⁶⁾	79.119.840
Durchschnittliche Auszahlungen für das Jahr 2021 bezogen auf das Eigenkapital	4,70 % ⁴⁾	5,70 %
Durchschnittliche Auszahlungen für gesamte Laufzeit bezogen auf das Eigenkapital	8,09 % ⁴⁾	39,47 %

GESCHLOSSENE PUBLIKUMS-AIF	2021	2020	Δ
Summe der Tilgungsleistung (in EUR) ⁷⁾	7.127.446	6.865.955	261.492
Summe der Liquidität (in EUR) ⁷⁾	8.335.791	7.730.375	605.416
Summe der Auszahlungen (in EUR) ⁷⁾	11.417.270	11.111.332	305.938
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	131.062.411	122.190.394	8.872.018
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	7,3 %	2,5 %	-
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr ohne neu aufgelegte Fonds	7,3 %	2,5 %	-
Kumulierte Asset-Marktwerte (in EUR)	227.770.000	222.573.000	5.197.000
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	2,3 %	1,9 %	-
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	2,3 %	1,9 %	-

OFFENE SPEZIAL-AIF	2021	2020	Δ
Summe der Tilgungsleistung (in EUR)	2.717.359	1.625.737	1.091.622
Summe der Liquidität (in EUR)	74.683.745	30.777.090	43.906.654
Summe der Auszahlungen (in EUR)	12.820.190	7.377.737	5.442.452
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	389.922.740	255.985.790	133.936.950
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	52,3 %	68,3 %	-
Kumulierte Asset-Marktwerte (in EUR)	483.716.140	334.442.196	149.273.944
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	44,6 %	73,3 %	-
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	3,2 %	2,8 %	-

¹⁾ verwaltende (Service-)Kapitalverwaltungsgesellschaften: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg; INP Invest GmbH, Hamburg

²⁾ verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft: INP Invest GmbH, Hamburg

³⁾ Fremdkapital bezogen auf das Bruttofondsvermögen (inkl. Agio); bei den offenen Spezial-AIF beträgt die Fremdkapitalquote bezogen auf die Immobilienverkehrswerte 41,73 %.

⁴⁾ bezogen auf das Geschäftsjahr des jeweiligen Sondervermögens; gewichtet nach Eigenkapital

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 sieben KAGB-konformen Publikums-AIF „20. INP“ bis „26. INP“ für das Geschäftsjahr 2021.

⁶⁾ bezogen auf das Geschäftsjahr des jeweiligen Sondervermögens

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	185.804 m ²	201.291 m ²
- davon vermietet zum 31.12.2021 (Vermietungsquote)	99,66 %	100,00 %
- davon Leerstand zum 31.12.2021 (Leerstandsquote)	0,34 %	0,00 %
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sozialimmobilie	1,02	1,00
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sonstiges Gewerbe/Wohnen	0,38	0,29
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	17,5 Jahre	13,5 Jahre
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Betreiber-Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	17,6 Jahre	13,7 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Zinsbindungen	8,0 Jahre	6,3 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge	15,9 Jahre	16,3 Jahre

INP-Portfolio im Überblick

Per 31. Dezember 2021 hat die INP-Gruppe 26 geschlossene Immobilienfonds mit insgesamt 48 Sozialimmobilien (Investitionsvolumen rd. 434 Mio. EUR) aufgelegt. Weitere 19 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rd. 190 Mio. EUR wurden für den gemeinsam mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Service-KVG) initiierten offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ zu diesem Stichtag erworben. Im Jahr 2019 hat die INP-eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft „INP Invest GmbH“ den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“ aufgelegt, in den per 31. Dezember 2021 20 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rd. 295 Mio. EUR eingebracht wurden. In das im Jahr 2021 von der INP Invest GmbH emittierte Nachfolgeprodukt „INP Deutsche Pflege Invest III“, ebenfalls ein offener Spezial-AIF, sind bis zum Stichtag drei Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rd. 22 Mio. EUR übergegangen. Das Gesamtinvestitionsvolumen über alle Fondsprodukte der INP-Gruppe per 31. Dezember 2021 beträgt dementsprechend rd. 940 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der in den ersten drei Quartalen 2022 getätigten weiteren Investitionen in den „INP Deutsche Pflege Invest II“ sowie in den „INP Deutsche Pflege Invest III“ beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen bei Aufstellung des Performance-Berichtes per 1. Oktober 2022 auf rund 1,1 Mrd. EUR in 100 Immobilien, verteilt auf 93 Pflegeimmobilien/-wohnanlagen, sechs Kindertagesstätten und ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ).

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“, „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest III“ 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 Vermögensanlagegesetz bzw. das bis 31. Mai 2012 gültige Verkaufsprospektgesetz maßgeblich.

Das unten dargestellte Fondsportfolio berücksichtigt die Publikumsfonds der INP-Gruppe mit Prospektaufstellungsdatum bis 31. Dezember 2021. Die Kennzahlen und die wirtschaftlichen Ergebnisse der einzelnen Fondsgesellschaften sind auf den Seiten 30–58 detailliert dargestellt. Sofern sich rechnerische Abweichungen ergeben, beruhen diese auf Rundungsdifferenzen.

Fondsportfolio (Geschlossene Publikumsfonds)

Fondsname (kurz)	Investitions- volumen	Eigenkapital	Auszahlungs- abweichung	Tilgungs- abweichung	Liquiditäts- abweichung	Gesamt- abweichung
26. INP Deutsche Sozialimmobilien	53.509	31.000	-258	-12	446	176
25. INP Portfolio	39.896	18.600	0	7	210	217
24. INP Portfolio	27.559	12.800	0	-1	63	62
23. INP Portfolio	39.788	18.600	0	0	463	463
22. INP Portfolio	37.374	17.825	0	39	566	605
21. INP Portfolio	26.760	12.300	-31	9	151	129
20. INP Coesfeld	10.350	5.000	0	0	22	22
19. INP Berlin-Spandau	2.604	1.140	0	0	105	105
18. INP Aalen	13.751	6.525	-16	0	-98	-114
17. INP Lübeck	2.659	1.475	0	0	63	63
16. INP Salzgitter-Bad	12.938	5.750	29	0	247	275
15. INP Mitte	23.125	10.500	26	0	96	122
14. INP Worms	22.268	10.350	26	1	43	70
13. INP Haßloch	9.594	4.375	11	0	21	32
12. INP Laboe	9.741	4.325	-32	5	-34	-62
11. INP Wolfenbüttel	12.549	5.475	-41	27	4	-10
10. INP Tensfeld	6.340	3.000	-60	-4	38	-26
9. INP Neustadt bei Coburg	9.119	4.875	-49	-6	55	0
8. INP Hannover Isernhagen	13.736	6.225	-62	19	-117	-161
7. INP Ennepetal	8.350	3.000	-7	66	23	81
6. INP Wyk auf Föhr	4.348	1.600	-72	-84	173	17
5. INP SÜD	11.450	5.000	-63	-54	238	122
4. INP Lübeck	10.824	4.023	0	333	235	568
3. INP Lippstadt	8.843	3.184	-581	374	-10	-217
2. INP Bad Oldesloe	7.200	500	455	-182	-34	239
1. INP Düsseldorf	9.158	3.008	-1.634	481	-165	-1.318
Gesamt	433.833	200.455	-2.361	1.018	2.804	1.461

Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamtinvestitionsvolumens	0,34%
Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamt-Eigenkapitals	0,73%

Angaben per 31. Dezember 2021 in TEUR, sofern nicht anders angegeben.
Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Publikumsfondsgesellschaften finden sich jeweils in den Einzelfonds-Darstellungen auf den Seiten 30–58.

- 1 Senioren-Wohnpark Düsseldorf-Volksgarten, Düsseldorf
- 2 Haus Am Königsteich, Bad Oldesloe
- 3 Haus Amselhof, Lippstadt
- 4 Senioren-Residenz Waldersee, Lübeck
- 5 Haus Wohnsiedler, Bad Kreuznach
- 6 Haus Leintal, Heilbronn
- 7 Johanneshaus Wyk auf Föhr, Wyk auf Föhr
- 8 Haus Loher Straße, Ennepetal
- 9 ServiceLeben Isernhagen, Isernhagen
- 10 Haus Phönix am Muppberg, Neustadt bei Coburg
- 11 Seniorenresidenz Landhaus Tensfeld, Tensfeld
- 12 Pflegewohnstift Steinhäuser Gärten, Wolfenbüttel
- 13 Senioren-Stift Laboe, Laboe
- 14 Haus Rebental, Haßloch
- 15 Haus Mathildenhof, Worms
- 16 Haus Phönix am Teichberg, Wolfhagen
- 17 Haus Eichenhof, Sassenburg
- 18 Pflegezentrum Irenenstift, Salzgitter-Bad
- 19 Kita Robert-Koch-Straße, Lübeck
- 20 Kita Schatzinsel, Lübeck
- 21 Kursana Domizil Aalen, Aalen
- 22 Kita Am Maselakepark, Berlin-Spandau
- 23 Seniorenzentrum Coesfelder Berg, Coesfeld
- 24 Seniorenresidenz Hoffmannspark, Bad Salzuflen
- 25 Senioren-Residenz Bernardus, Grevenbroich
- 26 Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell, Groß-Gerau
- 27 Seniorenpflege Haus Doris, Peine
- 28 Senioren Centrum im Braake-Hof, Brunsbüttel
- 29 Haus Sentivo Mülfort, Mönchengladbach
- 30 Haus Tongern, Nordenham
- 31 Kita Heerstraße, Berlin-Staaken
- 32 Haus Hedwighof, Leipzig
- 33 Seniorenzentrum Radevormwald, Radevormwald
- 34 Senioren-Zentrum Rodalben, Rodalben
- 35 Seniorenpflege Am Fredenberg, Salzgitter
- 36 Seniorenzentrum Kipfenberg, Kipfenberg
- 37 Seniorenresidenz Am OLGA-Park, Oberhausen
- 38 Seniorenwohn- & Pflegeheim Am Kastell (Erweiterung), Groß-Gerau
- 39 Stadthaus am Zwingerwall, Goslar
- 40 Neues Schützenhaus, Clausthal-Zellerfeld
- 41 Zentrum für Betreuung und Pflege am Badensee, Saerbeck
- 42 Haus St. Stephanus, Eltmann
- 43 Haus Friedrich Ludwig Jahn, Saarbrücken
- 44 Seniorenresidenz Großenaspe, Großenaspe
- 45 Pflegezentrum Techau, Techau
- 46 Forstgarten Stift Wehretal, Wehretal
- 47 Haus am Kirschgarten, Gräfenberg
- 48 Kindergarten Weltentdecker, Essen
- 49 Seniorenzentrum Am Humboldtplatz, Rheine
- 50 Wohnpark Peine, Peine
- 51 Kita Amselnest, Frankfurt am Main
- 52 Haus Münzeshof, Balingen
- 53 Seniorenresidenz Elisabeth, Velbert
- 54 Senioren-Park carpe diem Gleichen (Vollstat. Pflege), Klein Lengden
- 55 Pflegezentrum Esens, Esens
- 56 Pflegezentrum Haus am Maddick, Sande
- 57 Christofferhaus, Siegen
- 58 Haus St. Elisabeth, Pottenstein
- 59 Wohn- und Pflegezentrum Lindenhof, Eschwege
- 60 Neurologische Fachpflege Fichteneck, Braunlage
- 61 Seniorensitz Hamburg-Rahlstedt, Hamburg
- 62 Altstadtresidenz Wernigerode, Wernigerode
- 63 Haus am Schirmitzbach, Kernath
- 64 Senioren-Park carpe diem Gleichen (Betr. Wohnen), Klein Lengden
- 65 Seniorenzentrum Bargteheide, Bargteheide
- 66 Seniorenzentrum Breberen, Gangelt
- 67 Senioren-Wohnpark Lessingplatz, Düsseldorf
- 68 Haus am Cathrinplatz, Preetz
- 69 Haus St. Josef, Niederaichbach
- 70 Pflegewohnanlage Leipzig, Leipzig
- 71 Senioren-Park carpe diem Waldalgesheim, Waldalgesheim
- 72 Seniorenresidenz Lage, Lage
- 73 Haus John-F. Kennedy, Berlin
- 74 Pflegewohnanlage Arnstadt, Arnstadt
- 75 Wohnpark Einbeck, Einbeck
- 76 Seniorenzentrum Thiele, Radevormwald
- 77 Seniorenresidenz Mühlentor, Lübeck
- 78 DRK-Seniorenzentrum Rheydt, Mönchengladbach
- 79 Seniorendomizil Haus Elisabeth, Geretsried
- 80 Demenz-Wohnen Lage, Lage
- 81 Wohnresidenz Schiller, Cottbus
- 82 Seniorenwohnpark Himmelblau, Ilmenau
- 83 Seniorenzentrum Rhön, Gersfeld
- 84 MVZ Poliklinik PLUS Marienberg, Marienberg
- 85 advita Haus Panoramablick, Weimar
- 86 Gut Thesdorf, Pinneberg
- 87 Service- und Pflegewohnanlage Dortmund, Dortmund
- 88 Seniorenzentrum MENetatis Neustadt, Neustadt
- 89 Pflegewohnanlage Gevelsberg, Gevelsberg
- 90 Wohnpark Witthöftsfelde, Salzhausen
- 91 Pflege am Rhein, Duisburg
- 92 ServiceLeben Sudenburg, Magdeburg
- 93 Senioren-Zentrum Dautphetal, Dautphetal
- 94 Seniorenzentrum Altener Schule, Dessau-Roßlau
- 95 Pflegewohnanlage Erkrath, Erkrath
- 96 Alloheim Senioren-Residenz Nordstraße, Helmstedt
- 97 Campus Grutholzallee, Castrop-Rauxel
- 98 Bergland Residenz, Alfeld
- 99 Haus Magdalena, Ibbenbüren
- 100 Mein Zuhause Nienburg, Nienburg/Weser

Die Immobilien-Übersicht berücksichtigt alle bis zum Redaktionsdatum 1. Oktober 2022 erworbenen und sich in dem jeweiligen Fondsvermögen befindlichen Fondsimmobilen. Die im Dezember 2020 in das Sondervermögen „INP Deutsche Pflege Invest II“ übergegangene Fondsimmoblie „Convivo-Park Fredenbeck“ ist in der Übersicht nicht aufgeführt, weil sie per 30. September 2022 veräußert worden ist. Die Immobilien Nr. 1–87 sowie Nr. 93–95 und die im September 2022 veräußerte Fondsimmoblie „Convivo-Park Fredenbeck“ bilden die Grundlage für die per 31. Dezember 2021 ermittelten Performance-Kennzahlen auf Seite 20. Die zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 1. Oktober 2022 übernommenen Immobilien Nr. 88–92 sowie 96–100 sind nur nachrichtlich aufgeführt.

Nutzungsarten im Portfolio



Die Aufteilung der Nutzungsarten ist auf Basis der per Redaktionsdatum 31. Dezember 2021 erworbenen Fondsimmobilen und den dort vermieteten Flächen (in m²) erfolgt.

INP Deutsche Pflege Invest III

STAMMDATEN

ISIN / WKN	DE000A2QK878 / A2QK87
Fondsart	Offener Spezial-AIF
Fondswährung	EUR
Auflage (wirtschaftlich)	18.05.2021
Fondsgeschäftsjahr	01.01. bis 31.12.
Anlageregion	Deutschland
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	INP Invest GmbH
Service-Dienstleister	IntReal KVG mbH ¹⁾
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Status	Platzierungs-/ Investitionsphase

¹⁾ Vollständige Firmierung: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

FONDSDATEN PER 31.12.2021

Bruttofondsvermögen	52.810.827 EUR
Nettofondsvermögen	45.120.120 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	45.060.564 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	37,63 %
Anteilspreis	100,85 EUR
Ausgegebene Anteile	447.359
Letzte Ausschüttung pro Anteil	noch nicht erfolgt
Immobilienvermögen	19.274.725 EUR
Anzahl der Immobilien	3
Vermietungsquote	99,1 %
„WALT“-Kennziffer ²⁾	20,4 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

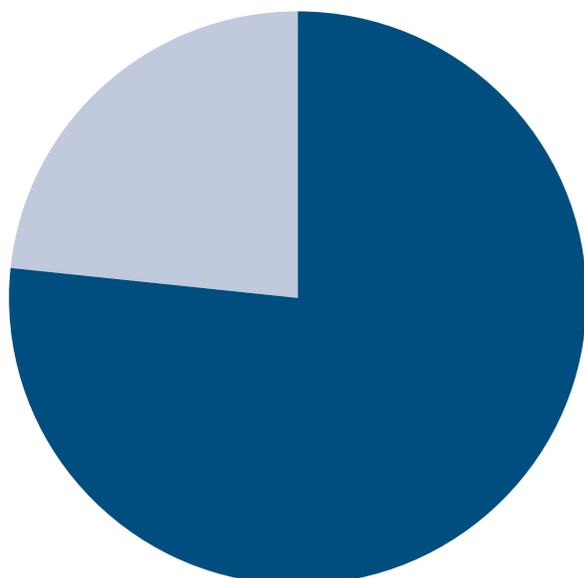
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 38,9 % Sachsen-Anhalt
- 36,5 % Hessen
- 24,6 % Nordrhein-Westfalen

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

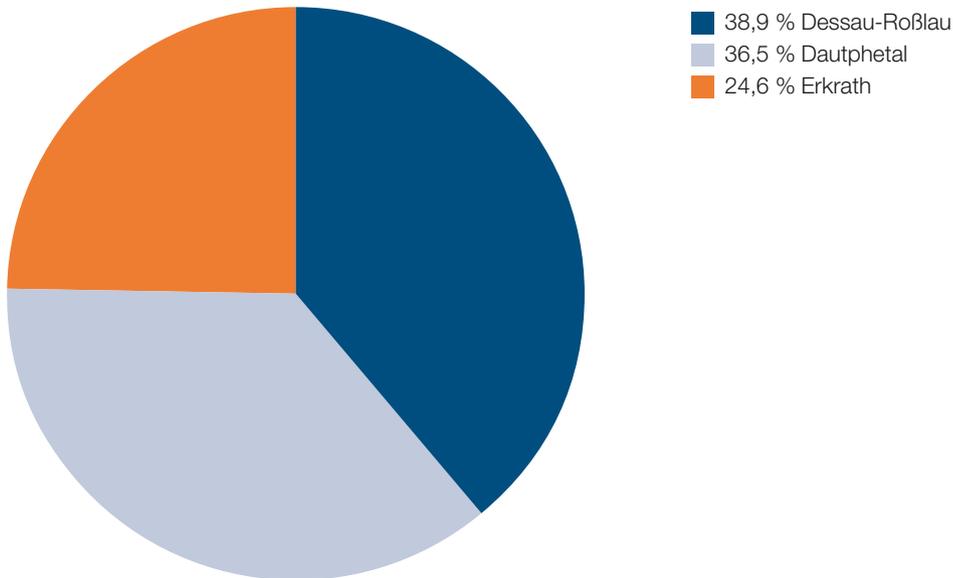


- 77,2 % Vollstationäre Pflege
- 22,8 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)

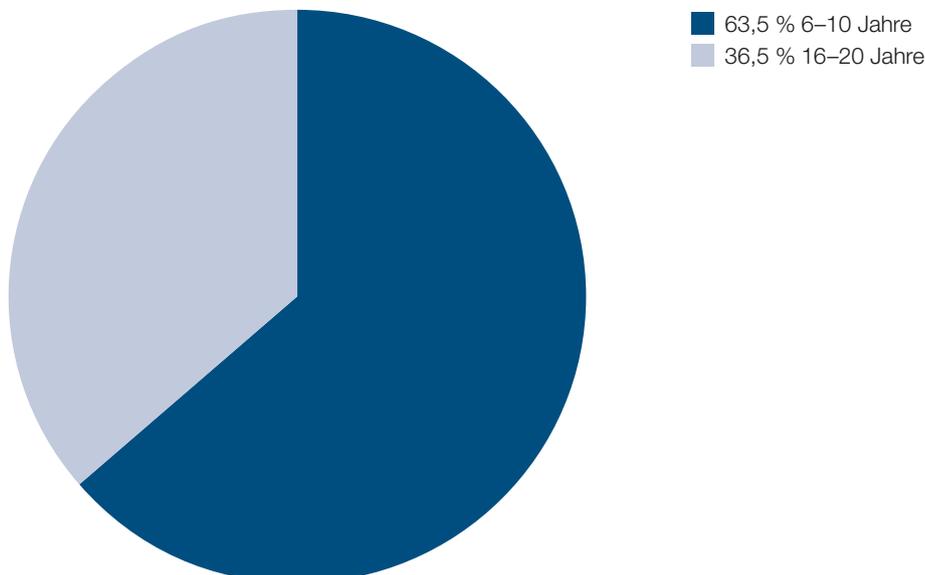
Fondsprofil

Der „INP Deutsche Pflege Invest III“ ist ein offener inländischer Immobilien-Spezial-AIF, der als ESG-Strategiefonds gem. Art. 8 Offenlegungsverordnung eingestuft wird und in Sozialimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt auf Pflegeeinrichtungen und Pflegewohnanlagen investiert. Die zu erwerbenden Immobilien müssen in ihrer Hauptausprägung der einer Sozialimmobilie entsprechen. Mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete des Gesamtportfolios müssen nach Vollinvestition aus der Vermietung von Flächen, die der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, generiert werden. Außerdem müssen bei Erwerb mindestens 60 % der Jahresnettosollmiete einer einzelnen Immobilie aus der Vermietung von Flächen, die der Ausprägung Sozialimmobilie zuzuordnen sind, entstammen. Investitionsobjekte sind sowohl Neubauten, zukunftsfähige Bestandseinrichtungen als auch fertiggestellte Projektentwicklungen. Mit den Immobilieninvestitionen ist eine langfristige Bestandshaltung vorgesehen. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit erfahrenen Betreibergesellschaften können so unter Einsatz eines Fremdkapitalanteils von anfänglich maximal 50 % kontinuierliche Cashflows für die Investoren erwirtschaftet werden.

Immobilienallokation nach Standorten (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



INP Deutsche Pflege Invest II

STAMMDATEN

ISIN / WKN	DE000A2PFZN1 / A2PFZN
Fondsart	Offener Spezial-AIF
Fondswährung	EUR
Auflage (wirtschaftlich)	26.08.2019
Fondsgeschäftsjahr	01.01. bis 31.12.
Anlageregion	Deutschland
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	INP Invest GmbH
Service-Dienstleister	IntReal KVG mbH ¹⁾
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Status	Investitionsphase

¹⁾ Vollständige Firmierung: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

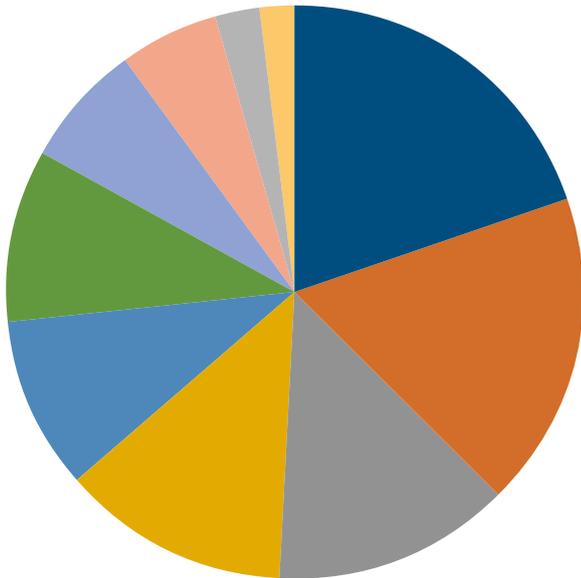
FONDSDATEN PER 31.12.2021

Bruttofondsvermögen	341.285.242 EUR
Nettofondsvermögen	215.044.460 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	209.743.704 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	44,39 %
Anteilspreis	105,17 EUR
Ausgegebene Anteile	2.044.607
Letzte Ausschüttung pro Anteil (23.03.2021)	4,00 EUR
Immobilienvermögen	274.911.415 EUR
Anzahl der Immobilien	20
Vermietungsquote	100 %
„WALT“-Kennziffer ²⁾	17,4 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

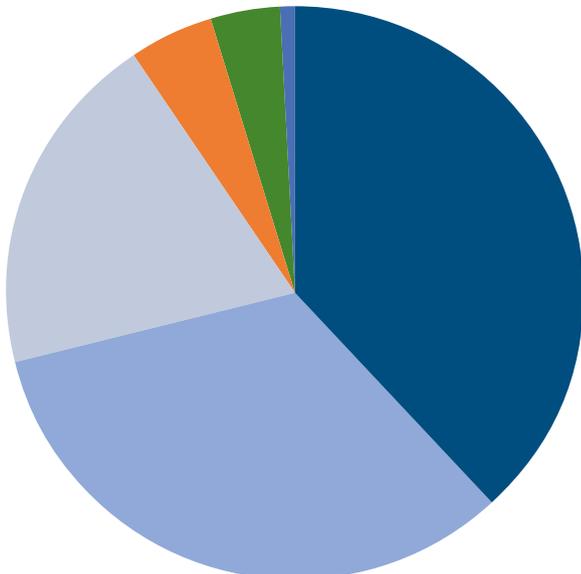
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 19,8 % Niedersachsen
- 17,8 % Thüringen
- 13,3 % Nordrhein-Westfalen
- 12,8 % Schleswig-Holstein
- 9,9 % Bayern
- 9,7 % Berlin
- 6,9 % Sachsen
- 5,7 % Rheinland-Pfalz
- 2,3 % Brandenburg
- 1,9 % Hessen

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

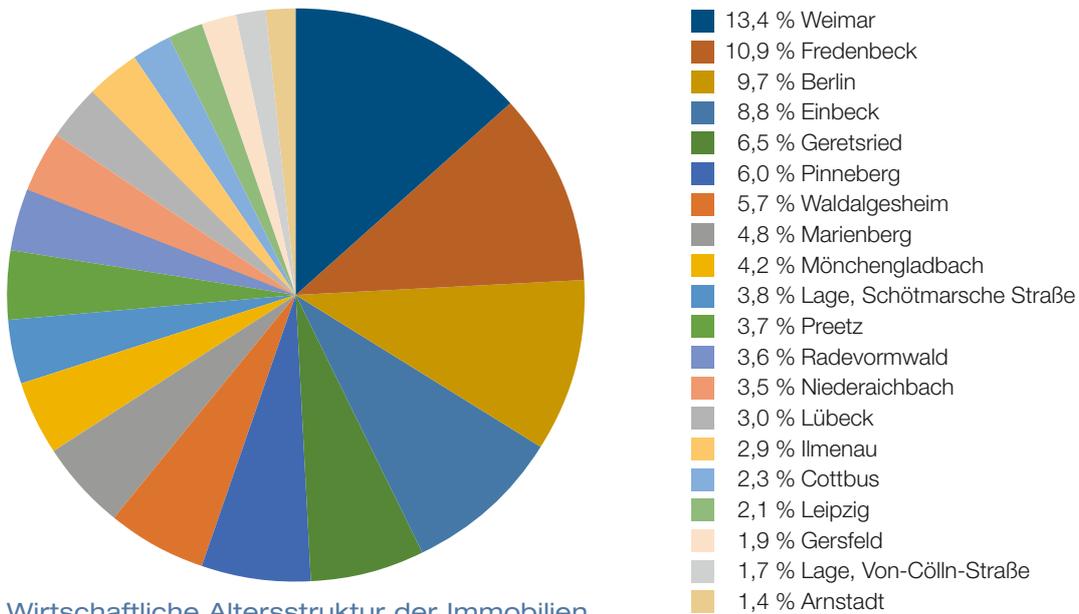


- 38,2 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)
- 33,0 % Vollstationäre Pflege
- 19,4 % Kombiniertes Pflegeangebot (stationär und ambulant)
- 4,8 % Ärzte
- 3,8 % Handel
- 0,8 % Freizeit

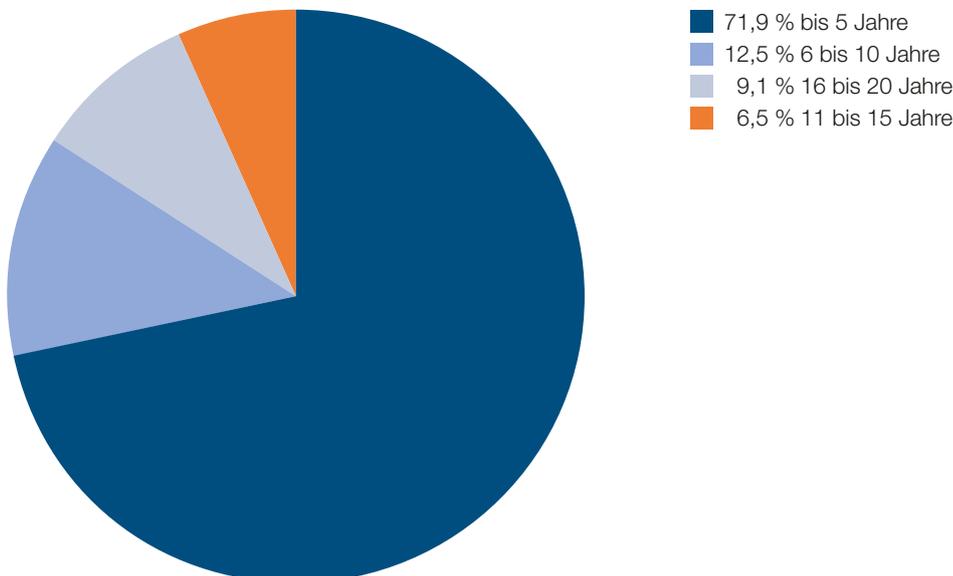
Fondsporträt

Der „INP Deutsche Pflege Invest II“ ist ein offener inländischer Immobilien-Spezial-AIF und investiert in Sozialimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt auf Pflegeeinrichtungen / Pflegewohnanlagen. Es müssen stets mindestens 70 % aller Miet- bzw. Pachteinahmen bezogen auf das Gesamtportfolio sowie mindestens 60 % aller Miet- bzw. Pachteinahmen bezogen auf eine Immobilie aus Einrichtungen zur pflegerischen bzw. medizinischen Versorgung aller, insbesondere älterer, im Wesentlichen auf Hilfe angewiesener Personen generiert werden. Investitionsobjekte sind Neubauten, zukunftsfähige Bestandseinrichtungen und fertiggestellte Projektentwicklungen. Der AIF verfolgt eine langfristige Bestandshaltung der Immobilien und keinen opportunistischen Handel. Langfristige, indexierte Mietverträge mit erfahrenen Betreibern generieren unter Zuhilfenahme eines Fremdkapitaleinsatzes von anfänglich maximal 50 % stetige Cashflows für die Investoren.

Immobilienallokation nach Standorten
(in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien
(in % der Verkehrswerte)



INP Deutsche Pflege Invest

STAMMDATEN

ISIN / WKN	DE000A1J27W6 / A1J27W
Fondsart	Offener Spezial-AIF
Fondswährung	EUR
Auflage (wirtschaftlich)	18.12.2015
Fondsgeschäftsjahr	01.07. bis 30.06.
Anlageregion	Deutschland
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal KVG mbH ¹⁾
Asset Manager	INP Invest GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Status	Investitionsphase abgeschlossen

¹⁾ Vollständige Firmierung: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

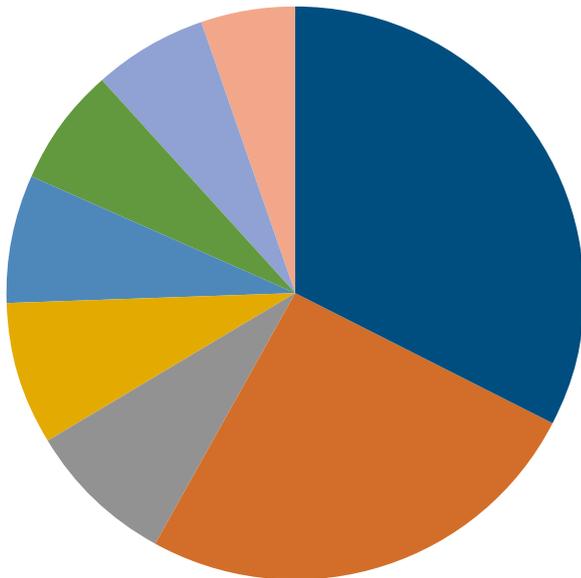
FONDSDATEN PER 31.12.2021

Bruttofondsvermögen	203.132.016 EUR
Nettofondsvermögen	129.758.160 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	121.548.437 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	38,28 %
Anteilspreis	116,56 EUR
Ausgegebene Anteile	1.113.136
Letzte Ausschüttung pro Anteil (31.08.2021)	6,10 EUR
Immobilienvermögen	189.530.000 EUR
Anzahl der Immobilien	19
Vermietungsquote	99,9 %
„WALT“-Kennziffer ²⁾	17,2 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

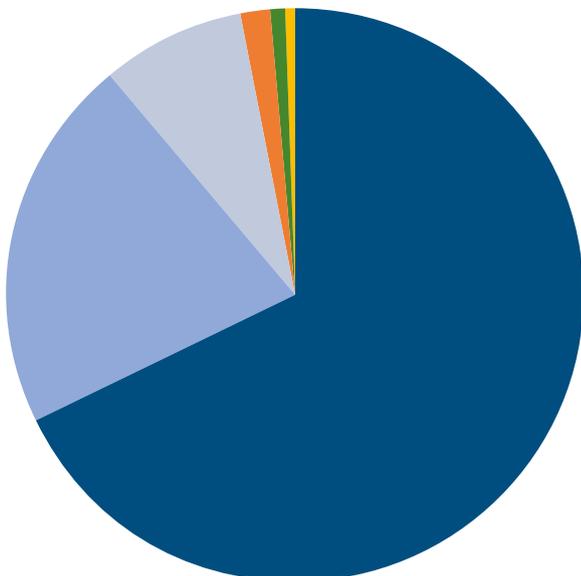
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 32,7 % Nordrhein-Westfalen
- 25,6 % Niedersachsen
- 8,2 % Schleswig-Holstein
- 8,2 % Hessen
- 7,0 % Hamburg
- 6,9 % Baden-Württemberg
- 6,2 % Bayern
- 5,2 % Sachsen-Anhalt

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

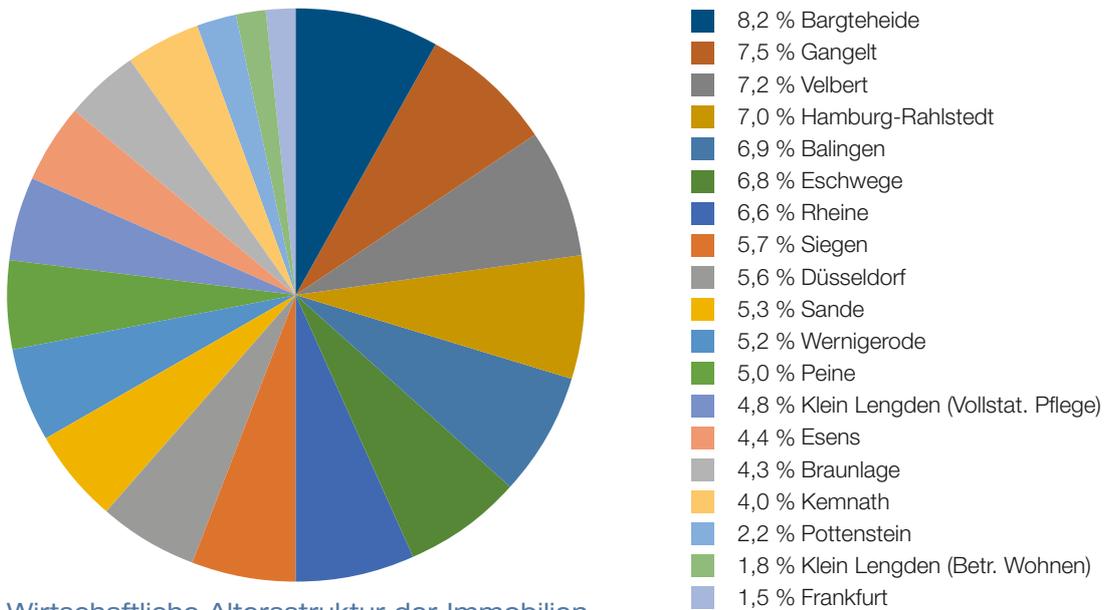


- 67,8 % Vollstationäre Pflege
- 21,1 % Kombiniertes Pflegeangebot (stationär und ambulant)
- 8,0 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)
- 1,7 % Kita
- 1,0 % Ärzte
- 0,3 % Handel

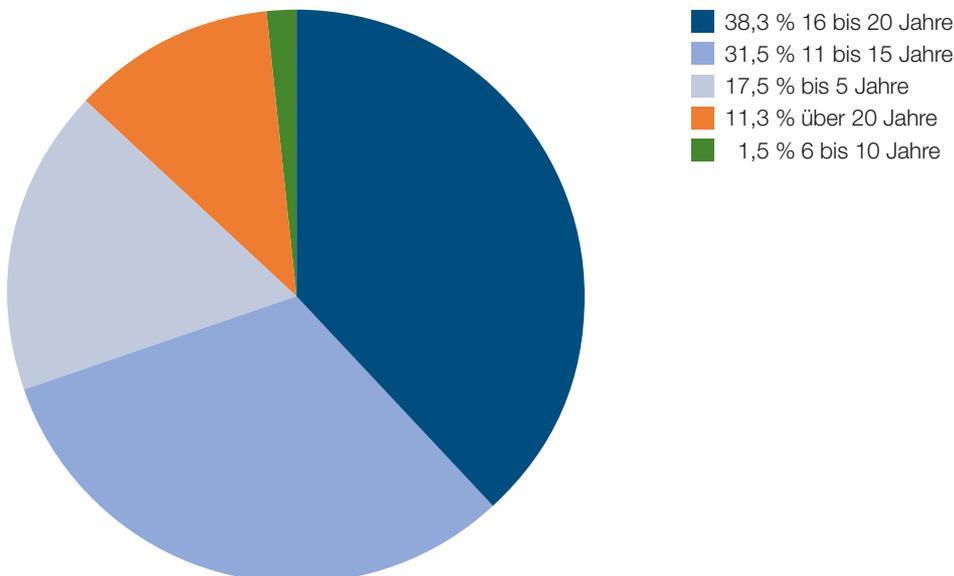
Fondsprofil

Der „INP Deutsche Pflege Invest“ investiert als offener inländischer Immobilien-Spezial-AIF in Sozialimmobilien in Deutschland mit dem Fokus auf stationäre Pflegeeinrichtungen (mindestens 70 % des Gesamtportfolios) anhand klar definierter Investitionskriterien. Maximal 30 % dürfen in andere Sozialimmobilien (z. B. Kindertagesstätten, Betreutes Wohnen usw.) sowie in gewerblich genutzte Flächen innerhalb der Sozialimmobilien investiert werden. Investitionsobjekte sind sowohl Neubauten, zukunftsfähige Bestandseinrichtungen als auch Projektentwicklungen. Mit den Immobilieninvestitionen ist eine langfristige Bestandshaltung vorgesehen. Verbunden mit der Einnahmesicherheit langfristiger, indexierter Mietverträge mit erfahrenen Betreibern können so unter Zuhilfenahme eines Fremdkapitaleinsatzes von anfänglich maximal 50 % kontinuierliche Cashflows für die Investoren generiert werden.

Immobilienallokation nach Standorten (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



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), eine Service-Wohnung, 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	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 21,4 Jahre	25,0 Jahre / 19,6 Jahre

¹⁾ Mit Wirkung zum 1. Juni 2021 wurde ein neuer Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit der Casadoro GmbH als neuem Betreiber der Einrichtung geschlossen.

ECKDATEN ZUM INVESTMENT

Investitionsparameter (in TEUR)	SOLL	IST	Δ
Gesamtinvestitionsvolumen	53.509	53.509	0
Agio	1.550	1.550	0
Eigenkapital ohne Agio	31.000	31.000	0
Platzierungsgarantien	0	0	0
Fremdkapital bei Aufnahme ¹⁾	20.959	20.959	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	39,2 %	39,2 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2021	19.470	19.483	12
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	36,4 %	36,4 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		22,2 Jahre / 19,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssätze p. a. ^{1,3)}			2,14 %
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}	9 bis 12 Jahre (bis 30.09.2030 / 30.12.2028 / 30.12.2030 / 31.10.2028 / 30.01.2031 / 31.03.2026)		

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

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.788	2.331	-458	8.218	7.732	-486
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	3	3
Tilgung ¹⁾	514	514	0	1.488	1.476	-12
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	897	778	-119	2.857	2.346	-511
Betriebsergebnis ²⁾	1.377	1.039	-338	3.873	3.913	40
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	4,50 %	3,67 %	-0,83 %	13,50 %	12,67 %	-0,83 %
Liquiditätsreserve ²⁾				206	653	446
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				19.470	19.483	12
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	2,73 %	1,76 %	-0,97 %	5,90 %	6,39 %	0,49 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften vertragsgemäß geleistet mit Ausnahme des Betreibers des Fondsobjekts in Gräfenberg, der im Dezember 2020 Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt hat. Ab dem 1. Juni 2021 hat ein neuer Betreiber das Objekt übernommen, mit dem eine mietfreie Pre-Opening-Phase und eine anfänglich belegungsabhängige Miete vereinbart wurde. Die Gesamt-Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr und kumuliert unter dem Prospekt-Niveau. Infolge der geringeren als den prospektierten Ausgaben in der Investitions- und Betriebsphase liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve Ende 2021 jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 nur bis einschließlich April in prospektgemäßer Höhe von 4,50 % p. a. Infolge der geringeren Mieterträge erfolgen die monatlichen Auszahlungen ab dem 1. Mai 2021 in reduzierter Höhe von 3,25 % p. a. Für das gesamte Jahr 2021 ergibt sich rechnerisch eine Auszahlung von 3,67 % p. a.

Pflegezentrum Techau	Forstgarten Stift Wehretal	Haus am Kirschgarten	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, 64 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	Casadoro GmbH ¹⁾	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH
–	Cosiq GmbH	–	–
100 %	100 %	100 %	100 %
25,0 Jahre / 22,0 Jahre	20,0 Jahre / 16,8 Jahre	20,0 Jahre / 19,4 Jahre	20,0 Jahre / 14,4 Jahre



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 Life GmbH ²⁾
Mietgarant	-	Convivo Holding GmbH
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 15,7 Jahre	25,0 Jahre / 20,7 Jahre

¹⁾ Ergänzungsbau zu dem im Jahr 2009 errichteten Gebäude (Am Kastell 15); siehe Seite 38

²⁾ Umfirmierung am 25. August 2020; vorher: Convivo Mobile GmbH

³⁾ Mit Wirkung zum 1. April 2021 wurde ein neuer Miet-/Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit der CuraVivum GmbH als neuem Betreiber der Einrichtung geschlossen.

⁴⁾ Die Einrichtung ist seit Mai 2020 Teil der Betreibergruppe Korian. Im Februar 2021 hat ein Wechsel des Mietgaranten von der Qualivita AG auf die Korian Deutschland GmbH 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	20.366	0
Fremdkapitalquote bei Aufnahme ^{1,2)}	51,0 %	51,0 %	0,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2021	18.032	18.032	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	45,2 %	45,2 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		22,9 Jahre / 18,8 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.244	2.098	-146	8.899	8.704	-195
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	1	1
Tilgung ¹⁾	604	604	0	2.327	2.334	7
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	760	724	-35	3.079	2.698	-381
Betriebsergebnis ²⁾	881	766	-115	3.494	3.668	175
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	4,75 %	4,75 %	0,00 %	19,00 %	19,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				126	336	210
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				18.032	18.032	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	3,84 %	2,26 %	-1,58 %	11,54 %	6,77 %	-4,77 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften vertragsgemäß geleistet mit Ausnahme des Betreibers des Fondsobjekts in Eltmann, der im Dezember 2020 Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt hat. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens im März 2021 konnte ab dem 1. April 2021 ein neuer Betreiber gewonnen werden, mit dem für die ersten neun Monate gestaffelte Mietzahlungen vereinbart wurden. Die Minderausgaben im Berichtsjahr 2021 konnten die Mindermieteinnahmen nur zum Teil ausgleichen. Das Betriebsergebnis im Berichtsjahr liegt daher unter dem Prospektwert. Das kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen infolge der geringeren als den prospektierten Aufwendungen in der Investitions- und Betriebsphase über dem Prospektwert. Die Miete des Objekts Groß-Gerau konnte zum 1. November 2021 vertragsgemäß erhöht werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2021 erfolgten prospektgemäß in Höhe von 4,75 % p. a.

Neues Schützenhaus	Zentrum für Betreuung und Pflege am Badesees	Haus St. Stephanus
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und Betreutem Wohnen	Pflegewohnanlage
Treuerstraße 37a, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Zum Badesees 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 Life GmbH ²⁾	Senioren-Zentrum Am See GmbH & Co. KG	CuraVivum GmbH ³⁾
Convivo Holding GmbH	Korian Deutschland GmbH ⁴⁾	–
100 %	100 %	100 %
25,0 Jahre / 20,7 Jahre	25,0 Jahre / 21,0 Jahre	20,0 Jahre / 19,2 Jahre



Stadthaus am Zwingerwall (Goslar)

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	429
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)	74 (52 Einzel-/ 11 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 / 14,6 Jahre	20,0 Jahre / 15,0 Jahre	20,0 Jahre / 15,2 Jahre

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 31.12.2021	12.072	12.072	1
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	43,8 %	43,8 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		23,9 Jahre / 19,1 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.671	1.661	-10	7.924	7.900	-24
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	458	458	0	2.048	2.047	-1
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	543	584	41	2.718	2.816	98
Betriebsergebnis ²⁾	670	619	-51	3.158	3.037	-122
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	25,00 %	25,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				158	220	63
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				12.072	12.072	1
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,70 %	2,74 %	-1,96 %	18,14 %	11,59 %	-6,55 %

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. Das Betriebsergebnis 2021 lag aufgrund höherer als geplanter Ausgaben für das Objekt Kipfenberg für Arbeiten an der Fassade und an der Heizungsanlage sowie für Fliesenarbeiten und Brandschutzarbeiten im Berichtsjahr sowie auch kumuliert unter dem Prospektwert. Die Liquiditätsreserve liegt durch geringere Ausgaben in der Investitionsphase über der Prospektkalkulation. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 prospektgemäß in Höhe von 5,00 % p. a.

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	newcare home 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)	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	newcare homes Radevormwald GmbH ¹⁾	Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH
Mietgarant	CASA REHA Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 14,3 Jahre	25,0 Jahre / 19,2 Jahre	20,0 Jahre / 7,7 Jahre

¹⁾ Umfirmierung am 24. August 2022; ursprünglich: Seniorenzentrum Radevormwald Betriebsgesellschaft GmbH

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 31.12.2021	16.364	16.364	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	41,1 %	41,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		21,5 Jahre / 15,8 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.440	2.464	24	13.730	13.821	91
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	732	732	0	3.894	3.894	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	739	667	-72	4.336	3.957	-380
Betriebsergebnis ²⁾	969	1.065	96	5.500	5.970	470
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,25 %	0,00 %	31,50 %	31,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				112	575	463
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				16.364	16.364	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,76 %	3,92 %	-0,85 %	22,84 %	15,63 %	-7,21 %

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 Mieten für die Objekte in Radevormwald und in Rodalben konnten 2017 bzw. 2018 früher erhöht werden als in den Prognoserechnungen kalkuliert. Eine weitere Erhöhung für das Objekt in Radevormwald konnte zum 1. Dezember 2021 vorgenommen werden. Das aktuelle und kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen durch höhere Mieteinnahmen und insbesondere durch geringere Ausgaben in der Investitions- und Betriebsphase jeweils über der Prospektkalkulation. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 prospektgemäß in Höhe von 5,25 % p. a.

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	600
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	Kirchvordener 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 / 18,2 Jahre	30,0 Jahre / 11,4 Jahre

¹⁾ Beitritt zur Mietzahlungsverpflichtung der Mieterin bis zu einer Höhe von insgesamt sechs Monatsmieten

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 31.12.2021	14.667	14.628	-39
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	39,2 %	39,1 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		24,0 Jahre / 17,2 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.434	2.382	-53	16.229	16.014	-215
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	7	7
Tilgung ¹⁾	630	631	1	3.991	4.030	39
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	787	667	-121	5.452	4.926	-526
Betriebsergebnis ²⁾	1.017	1.084	67	6.786	7.065	278
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,50 %	5,50 %	0,00 %	38,50 %	38,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				238	804	566
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				14.667	14.628	-39
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,31 %	4,04 %	-1,27 %	30,02 %	22,60 %	-7,42 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen werden von den Betreibern der fünf Fondsimmobilen vertragsgemäß geleistet. Die Möglichkeit zur Erhöhung der Mieten ist vertraglich an die Verbraucherpreisentwicklung gebunden. Die Abweichung bei den kumulierten Mieteinnahmen ist durch die geringen Inflationsraten in den vergangenen Jahren bedingt. Hierdurch konnten die Mieten erst später erhöht werden als in der Prospektrechnung vorgesehen. Der jüngste deutliche Anstieg der Verbraucherpreise konnte diese Mindereinnahmen bisher nicht ausgleichen. Die im Vergleich zur Prospektrechnung geringeren Einnahmen konnten durch deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen überkompensiert werden. Das aktuelle und kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen daher jeweils über dem Prospektwert. Die Mieten der Objekte Nordenham und Kita Staaken konnten zum 1. Dezember 2021 bzw. zum 1. Juli 2021 erhöht werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 prospektgemäß in Höhe von 5,50 % p. a.

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	72 (36 Einzel- / 18 Doppelzimmer) + 8 Apartments Betreutes Wohnen	160
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 / 12,8 Jahre	25,0 Jahre / 18,4 Jahre	20,0 Jahre / 12,9 Jahre



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	410
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 / 11,2 Jahre	20,0 Jahre / 11,9 Jahre	23,1 Jahre / 15,7 Jahre

¹⁾ Angaben in Bezug auf das im Jahr 2009 errichtete Hauptgebäude; Ergänzungsbau im Jahr 2017 errichtet (siehe Seite 32)

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 31.12.2021	11.188	11.179	-9
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	41,8 %	41,8 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		17,8 Jahre / 10,3 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.822	1.770	-52	13.140	12.827	-312
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	408	408	0	2.657	2.666	9
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	675	610	-66	5.212	4.847	-365
Betriebsergebnis ²⁾	739	752	13	5.270	5.314	44
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,75 %	5,50 %	-0,25 %	44,25 %	44,00 %	-0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				357	508	151
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				11.188	11.179	-9
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,61 %	5,62 %	0,01 %	34,57 %	30,39 %	-4,18 %

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 Möglichkeit zur Erhöhung der Mieten ist vertraglich an die Verbraucherpreisentwicklung gebunden. Die Abweichung bei den kumulierten Mieteinnahmen ist durch die geringen Inflationsraten in den vergangenen Jahren bedingt. Hierdurch konnten die Mieten erst später bzw. in geringerem Maß erhöht werden als in der Prospektrechnung vorgesehen. Der jüngste deutliche Anstieg der Verbraucherpreise konnte diese Mindereinnahmen bisher nicht ausgleichen. Die seit Mitte 2021 deutlich gestiegene Inflation ermöglichte im Jahr 2021 Pächterhöhungen für die Objekte Bad Salzuflen (ab 1. August 2021) und Groß-Gerau (ab 1. September 2021). Das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve liegen durch geringere Ausgaben jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 5,50 % p. a. Die im Prospekt vorgesehene Auszahlungserhöhung auf 5,75 % p. a. ab 2021 wurde wegen der geringeren Mietanpassungen vorerst nicht vorgenommen.

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 / 17,0 Jahre

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 31.12.2021	4.165	4.165	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	40,2 %	40,2 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 2,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,37 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2023)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	702	679	-23	5.378	5.290	-88
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	131	131	0	935	935	0
Ausgaben ohne Tilgung	219	212	-8	1.831	1.755	-76
Betriebsergebnis	352	336	-15	2.612	2.599	-12
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,25 %	6,25 %	0,00 %	48,50 %	48,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				205	227	22
Stand des Fremdkapitals				4.165	4.165	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,18 %	5,76 %	-0,42 %	39,27 %	37,51 %	-1,76 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die im Prospekt zum 1. August 2019 kalkulierte erste Mieterhöhung konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert erst zum 1. Juli 2021 vorgenommen werden. Die Mieteinnahmen liegen daher im Berichtsjahr 2021 sowie kumuliert unter dem Prognosewert. Die im Vergleich zur Prospektrechnung kumulierten Mietmindereinnahmen werden größtenteils durch kumulierte Minderausgaben kompensiert. Das kumulierte Betriebsergebnis liegt leicht unter dem prospektierten Wert. Seit der Mieterhöhung sind die Mieteinnahmen wieder im Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 prospektgemäß in Höhe von 6,25 % 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 / 11,8 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 31.12.2021 ¹⁾	1.141	1.141	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ^{1,2)}	43,8 %	43,8 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		26,2 Jahre / 18,0 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	184	183	-1	1.438	1.437	-1
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	1	1
Tilgung ¹⁾	40	40	0	289	289	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	69	51	-18	591	488	-103
Betriebsergebnis ²⁾	75	92	17	558	660	103
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	54,00 %	54,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				21	127	105
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				1.141	1.141	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,41 %	7,41 %	0,99 %	42,21 %	49,55 %	7,34 %

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. Mit Wirkung ab dem 1. August 2021 wurde vertragsgemäß eine erste Mieterhöhung vorgenommen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2021 erfolgten prospektgemäß 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	195
Komplementärin	INP 30. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Kursana Domizil Aalen

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung mit zwei Gewerbeeinheiten
Standort	Stuttgarter Straße 23-25, 73430 Aalen
Anzahl der Pflegeplätze	125 (101 Einzel- / 12 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	Schoell Sporthäuser GmbH ¹⁾ / sdt.net AG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit (Hauptmieter)	23,0 Jahre / 5,5 Jahre

¹⁾ Umfirmierung zum 1. Januar 2021; vorher: Sport Schoell Aalen GmbH

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 31.12.2021 ¹⁾	5.239	5.239	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	38,1 %	38,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		10,0 Jahre / 1,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,19 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.03.2023)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	986	905	-81	8.253	7.983	-269
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	218	218	0	1.661	1.661	0
Ausgaben ohne Tilgung	296	303	7	2.771	2.663	-108
Betriebsergebnis	472	384	-88	3.820	3.659	-161
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	58,75 %	58,50 %	-0,25 %
Liquiditätsreserve				159	61	-98
Stand des Fremdkapitals				5.239	5.239	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,12 %	5,33 %	-1,79 %	42,83 %	35,50 %	-7,33 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die stationäre Pflegeeinrichtung werden vertragsgemäß geleistet. Auf eine Mieterhöhung für das Pflegeheim wurde in Absprache mit dem Mieter verzichtet. Im Gegenzug zahlt der Mieter trotz in Folge der Landesheimbauverordnung (Baden-Württemberg) weggefallener Pflegeplätze die bisherige Miete weiter. Vor dem Hintergrund einer veränderten Marktlage für einen Gewerbetier und von Leerständen von Gewerbeimmobilien in der Aalener Innenstadt wurden diesem Gewerbetier Mietreduzierungen gewährt. Die Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr und kumuliert jeweils unter Plan. Diese Mindereinnahmen konnten durch Minderausgaben nur teilweise kompensiert werden. Das aktuelle und das kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen jeweils unter Plan. Die im Prospekt für 2021 vorgesehene Auszahlungserhöhung auf von 6,50 % p. a. auf 6,75 % p. a. wird aus den genannten Gründen vorerst nicht vorgenommen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 weiter in Höhe von 6,50 % p. a.

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.
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 6,7 Jahre	20,0 Jahre / 11,0 Jahre

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 31.12.2021	879	879	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	33,0 %	33,0 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		26,8 Jahre / 18,2 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	176	179	3	1.433	1.434	1
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	14	14
Tilgung ¹⁾	34	34	0	261	261	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	55	46	-10	470	427	-42
Betriebsergebnis ²⁾	86	99	13	703	759	56
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,25 %	0,00 %	47,25 %	47,25 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				87	149	63
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				879	879	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,38 %	5,79 %	0,41 %	38,90 %	43,06 %	4,17 %

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 in der Prognoserechnung für den 1. März 2019 angenommene Mieterhöhung für das Fondsobjekt „St. Jürgen“ konnte infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als angenommen erst zum 1. Mai 2021 erfolgen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2021 erfolgten prospektgemäß 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 / 10,8 Jahre

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 31.12.2021	5.244	5.244	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	40,5 %	40,5 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag ¹⁾		26,6 Jahre / 18,0 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	890	877	-13	7.507	7.494	-13
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	216	216	0	1.656	1.656	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	260	230	-30	2.376	2.249	-127
Betriebsergebnis ²⁾	414	431	17	3.474	3.588	114
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	7,25 %	0,50 %	58,75 %	59,25 %	0,50 %
Liquiditätsreserve ²⁾				274	521	247
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				5.244	5.244	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,67 %	6,57 %	-0,10 %	49,65 %	50,64 %	0,99 %

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. Mit Wirkung ab dem 1. November 2021 konnte die erste Mieterhöhung vorgenommen werden. Die Erhöhung konnte erst 5 Monate später erfolgen als in der Prospektrechnung vorgesehen, daher liegen die Mieterträge etwas unter dem Prospektwert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger wurden ab Januar 2021 auf 7,25 % p. a. erhöht (Prospekt: 6,75 % 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	130 (104 Einzel- / 13 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	Korian Deutschland GmbH	Korian Deutschland GmbH
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 10,8 Jahre	20,0 Jahre / 10,5 Jahre

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 31.12.2021	8.809	8.809	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	38,1 %	38,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		27,2 Jahre / 18,1 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 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.535	1.530	-5	13.499	13.352	-147
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	50	50
Tilgung ¹⁾	393	393	0	3.291	3.291	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	349	331	-18	3.382	3.245	-137
Betriebsergebnis ²⁾	793	806	13	6.826	6.866	40
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	7,00 %	0,25 %	65,25 %	65,50 %	0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				701	797	96
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				8.809	8.809	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,38 %	7,45 %	0,07 %	46,09 %	45,48 %	-0,62 %

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. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prospektiert konnte die zum 1. März 2018 (Sassenburg) bzw. 1. Juli 2018 (Wolfhagen) vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. März 2021 (Sassenburg) bzw. erst zum 1. November 2018 (Wolfhagen) erfolgen. Die Mieterträge im Jahr 2021 sowie die kumulierten Mieterträge fielen folglich niedriger aus als prospektiert. Durch geringere Kosten in der Investitions- und Betriebsphase als kalkuliert liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. Ab Januar 2021 wurden die monatlichen Auszahlungen an die Anleger auf 7,00 % p. a. erhöht (Prospekt: 6,75 % p. a.).

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	158 (150 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 / 9,9 Jahre

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 31.12.2021	8.595	8.594	-1
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	38,6 %	38,6 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		19,3 Jahre / 9,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,35 %
Zinsbindungsdauer ¹⁾		9,42 Jahre (bis 30.09.2031)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.475	1.411	-64	13.318	13.222	-95
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	1	0	-1	6	0	-6
Tilgung ¹⁾	337	337	0	2.805	2.806	1
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	332	320	-12	3.442	3.401	-41
Betriebsergebnis ²⁾	807	753	-53	7.077	7.016	-61
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	7,00 %	0,25 %	65,50 %	65,75 %	0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				634	677	43
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				8.595	8.594	-1
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,64 %	6,70 %	0,06 %	28,79 %	37,12 %	8,32 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die in der Prognoserechnung zum 1. August 2020 kalkulierte erste Mieterhöhung für den Hauptmieter konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert erst zum 1. September 2021 vorgenommen werden. Dadurch liegen die Mieteinnahmen im Berichtsjahr sowie kumuliert unter der Prospektprognose. Die Ausgaben fielen im Berichtsjahr sowie kumuliert geringer aus als prospektiert. Die Liquiditätsreserve liegt über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger wurden ab Januar 2021 von 6,75 % p. a. auf 7,00 % p. a. erhöht (Prospekt: 6,75 % p. a.).

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	155
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	Korian Deutschland GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,5 Jahre / 10,1 Jahre

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 31.12.2021	3.699	3.699	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	38,6 %	38,6 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		29,8 Jahre / 19,9 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,15 %
Zinsbindungsdauer		9,98 Jahre (bis 27.01.2032)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	635	621	-14	6.010	5.935	-76
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	3	1	-2
Tilgung	146	146	0	1.301	1.301	0
Ausgaben ohne Tilgung	148	134	-14	1.562	1.465	-97
Betriebsergebnis	341	340	-1	3.150	3.170	20
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	7,00 %	0,25 %	66,25 %	66,50 %	0,25 %
Liquiditätsreserve				298	319	21
Stand des Fremdkapitals				3.699	3.699	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,44 %	7,45 %	0,01 %	50,26 %	50,14 %	-0,12 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Eine Anpassung der Miethöhe erfolgt alle fünf Jahre in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex. Die erste Mieterhöhung zum 1. August 2016 lag infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prospektiert unterhalb des Prognosewertes. Die zweite Mieterhöhung zum 1. August 2021 fiel aus dem gleichen Grund geringer aus als prospektiert. Die Miethöhe bleibt weiterhin unterhalb der prospektierten Miethöhe. 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 wurden ab Januar 2021 auf 7,00 % p. a. erhöht (prospektiert: 6,75 % p. a.).

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 / 14,9 Jahre

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 31.12.2021	3.817	3.812	-5
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	39,2 %	39,1 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		29,8 Jahre / 19,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,10 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 25.11.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	666	667	0	6.317	6.231	-86
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	1	0	-1
Tilgung	164	169	5	1.383	1.388	5
Ausgaben ohne Tilgung	190	163	-27	2.013	2.008	-5
Betriebsergebnis	312	335	23	2.922	2.835	-87
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	65,75 %	65,00 %	-0,75 %
Liquiditätsreserve				152	119	-34
Stand des Fremdkapitals				3.817	3.812	-5
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,30 %	7,97 %	0,67 %	47,90 %	45,11 %	-2,79 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die in der Prognoserechnung zum 1. Juli 2017 kalkulierte erste Mieterhöhung konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert erst zum 1. Juli 2019 vorgenommen werden. Seit der Erhöhung sind die jährlichen Mieteinnahmen wieder im Plan, aber kumuliert unter Plan. Daher liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils unter Plan. Im Jahr 2018 erfolgte die Vollsanierung der Fassade der zur Pflegeeinrichtung zugehörigen historischen Mühle. Auf eine Darlehensfinanzierung dieser Sanierungsmaßnahme konnte verzichtet werden. Mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 1,1 % p. a. bis zum 25. November 2031 vereinbart. Die ab 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen von 6,50 % p. a. auf 6,75 % ist aus den genannten Gründen bisher nicht erfolgt. Die Auszahlungen werden auch im Jahr 2021 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	203
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 / 7,8 Jahre

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 31.12.2021	4.985	4.958	-27
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	39,7 %	39,5 %	-0,2 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		27,9 Jahre / 17,5 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,10 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.06.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	818	807	-11	8.192	8.073	-119
Zinsen und sonstige Erträge	3	0	-3	18	2	-16
Tilgung	203	230	27	1.815	1.842	27
Ausgaben ohne Tilgung	238	142	-96	2.388	2.263	-125
Betriebsergebnis	380	435	56	4.007	3.970	-37
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	72,25 %	71,50 %	-0,75 %
Liquiditätsreserve				286	290	4
Stand des Fremdkapitals				4.985	4.958	-27
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,69 %	8,29 %	1,60 %	50,59 %	48,87 %	-1,71 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die in der Prognoserechnung zum 1. September 2018 kalkulierte erste Mieterhöhung konnte aufgrund der geringeren Inflationsrate als prognostiziert erst zum 1. April 2021 vorgenommen werden. Seit dieser Erhöhung sind die Mieteinnahmen wieder im Plan. Kumuliert ergeben sich Mindermieteinnahmen, denen ähnlich hohe Minderausgaben entgegenstehen. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 1,1 % p. a. für 10 Jahre vereinbart. Die neue Zinsbindung führt zu deutlichen geringeren Ausgaben. Die ab 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 %-Punkte p. a. ist aus kaufmännischen Vorsichtsgründen zunächst nicht erfolgt. Die Auszahlungen wurden bis einschließlich 2021 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	39
Komplementärin	INP 17. Verwaltungsgesellschaft mbH



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Seniorenresidenz Landhaus Tensfeld

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Segeberger Straße 5-7, 23824 Tensfeld
Anzahl der Pflegeplätze	62 (60 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	Convivo Nova GmbH ¹⁾
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 14,5 Jahre

¹⁾ Umfirmierung am 26. April 2021; vorher: Nova Viva GmbH

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 31.12.2021 ¹⁾	2.313	2.417	104
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ²⁾	36,5 %	38,1 %	1,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		35,3 Jahre / 24,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,11 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.05.2031)	

¹⁾ In 2017 wurde eine Nachfinanzierung für Umbaumaßnahmen über 100.000 EUR aufgenommen

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	455	429	-26	4.625	4.507	-118
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	3	0	-2
Tilgung	105	95	-10	937	933	-4
Ausgaben ohne Tilgung	134	77	-57	1.480	1.424	-56
Betriebsergebnis	217	257	41	2.211	2.150	-60
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,25 %	6,75 %	-0,50 %	76,25 %	74,25 %	-2,00 %
Liquiditätsreserve				51	89	38
Stand des Fremdkapitals				2.313	2.417	104
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,81 %	7,51 %	0,69 %	56,81 %	48,34 %	-8,47 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Auf eine ab Anfang 2019 vertragliche zulässige Mieterhöhung wurde in Anbetracht der lokalen Konkurrenzsituation der Pflegeeinrichtung im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung verzichtet. Die Mieteinnahmen liegen entsprechend im Berichtsjahr sowie kumuliert 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 finanziert. Die im Prospekt ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,50 %-Punkte p. a. ist vor diesem Hintergrund bislang nicht erfolgt; die monatlichen Auszahlungen wurden auch 2021 weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a. geleistet.

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	Korian Deutschland GmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 8,2 Jahre

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 31.12.2021	2.940	2.945	6
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	32,2 %	32,3 %	0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,0 Jahre / 4,4 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,90 %	
Zinsbindungsdauer		5,0 Jahre (bis 31.05.2026)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	640	620	-20	6.425	6.327	-99
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	4	1	-2
Tilgung	119	103	-16	1.060	1.055	-6
Ausgaben ohne Tilgung	178	97	-81	1.945	1.834	-111
Betriebsergebnis	343	420	77	3.424	3.440	16
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	72,50 %	71,50 %	-1,00 %
Liquiditätsreserve				75	130	55
Stand des Fremdkapitals				2.940	2.945	6
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,98 %	7,26 %	1,28 %	48,47 %	48,39 %	-0,08 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Mieterhöhungen sind inflationsabhängig und jeweils zum 1. April eines Jahres möglich. Aufgrund der in den vergangenen Jahren geringeren als der in den Prognoserechnungen kalkulierten Inflationsrate liegt die Höhe der Miete im Berichtsjahr und kumuliert unter den prospektierten Werten. Diese Mindereinnahmen konnten im Berichtsjahr 2021 durch deutlich niedrigere Zinsaufwendungen überkompensiert werden. Das Betriebsergebnis liegt im Berichtsjahr und kumuliert über Plan. Gleiches gilt für die Liquiditätsreserve. Grund für die niedrigeren Zinsaufwendungen ist die ab dem 1. Juni 2021 für fünf Jahre vereinbarte neue Zinsbindung des Hypothekendarlehens zu einem Zinssatz von 0,90 % p. a. (vorher: 4,33 % p. a. für 10 Jahre). Die im Prospekt bereits ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte p. a. ist wegen der bisher unter Plan liegenden Liquidität nicht erfolgt. Die monatlichen Auszahlungen wurden auch im Geschäftsjahr 2021 weiterhin in Höhe von 6,50 % p. a. geleistet.

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	210
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 / 13,8 Jahre

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 31.12.2021	5.398	5.380	-19
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	39,3 %	39,2 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,3 Jahre / 14,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			0,95 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (15.08.2021-14.08.2031)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	907	909	2	9.088	9.099	11
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	2	0	-2	8	0	-8
Tilgung ¹⁾	204	185	-19	1.802	1.820	19
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	275	210	-65	2.878	2.991	113
Betriebsergebnis ²⁾	429	514	85	4.417	4.288	-129
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	6,50 %	-0,50 %	72,50 %	71,50 %	-1,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				216	98	-117
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				5.398	5.380	-19
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,86 %	7,12 %	1,26 %	33,11 %	30,87 %	-2,23 %

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 erste Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2018 erfolgen. Seit dieser Erhöhung sind die Mieteinnahmen wieder im Plan. Durch den gegenüber der Prognoserechnung früheren Mietbeginn liegen die Mieteinnahmen auch kumuliert im Plan. Infolge höherer Kosten in der Investitions- und Betriebsphase im Vergleich zur Prospektkalkulation liegen das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils unter Plan. In den Jahren 2014 bis 2018 wurden der Gesellschaft daher 64 % der Fonds- und Objektverwaltungsgebühren gestundet. 2020 und 2021 erfolgte eine Teilrückzahlung dieser Verbindlichkeiten. Mit Wirkung ab dem 15. August 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 0,95 % p. a. für 10 Jahre vereinbart. Die ab 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 %-Punkte p. a. sowie die ab 2021 vorgesehene Erhöhung um weitere 0,25 % p. a. auf 7,00 % p. a. ist aus den genannten Gründen nicht erfolgt. Die Auszahlungen erfolgten 2021 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	109
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 / 14,0 Jahre

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 31.12.2021	3.567	3.501	-66
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	42,7 %	41,9 %	-0,8 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,0 Jahre / 14,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,67 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2030)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	577	578	2	6.120	6.072	-48
Zinsen und sonstige Erträge	3	0	-3	18	1	-17
Tilgung	172	238	66	1.633	1.699	66
Ausgaben ohne Tilgung	230	87	-143	2.139	1.982	-157
Betriebsergebnis	178	254	76	2.366	2.391	26
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	8,00 %	1,00 %	73,25 %	73,00 %	-0,25 %
Liquiditätsreserve				221	244	23
Stand des Fremdkapitals				3.567	3.501	-66
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,98 %	11,75 %	4,77 %	61,35 %	63,03 %	1,68 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Eine erste Mieterhöhung konnte aufgrund von geringeren Inflationsraten erst im Jahr 2018 und damit später vorgenommen werden als in der Prospektkalkulation berücksichtigt (2017). Seit 2019 sind die jährlichen Mieteinnahmen wieder im Plan. Kumuliert ergeben sich entsprechende Mindereinnahmen. Daher ist die ab 2017 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte zunächst nicht erfolgt. Ab Januar 2021 wurde eine neue Zinsbindung für 10 Jahre zu einem Zinssatz von 0,67 % p. a. vereinbart. Infolge der Zinseinsparungen erfolgen seit Januar 2021 erhöhte Auszahlungen von 8,00 % p. a. (statt der prospektierten 7,00 % p. a.). Die kumulierten Auszahlungen liegen per 31. Dezember 2021 mit 73,0 % nur noch knapp unter dem prospektierten Wert (73,25 %).

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 / 8,4 Jahre

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 31.12.2021	1.926	2.135	209
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	44,3 %	49,1 %	4,8 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		30,7 Jahre / 19,1 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,70 %	
Zinsbindungsdauer		5 Jahre (bis 30.12.2025)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	316	317	1	3.427	3.472	45
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	6	0	-6
Tilgung	82	105	23	774	690	-84
Ausgaben ohne Tilgung	113	40	-73	1.342	1.452	110
Betriebsergebnis	122	172	51	1.318	1.330	12
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,50 %	6,75 %	-0,75 %	85,50 %	81,00 %	-4,50 %
Liquiditätsreserve				73	246	173
Stand des Fremdkapitals				1.926	2.135	209
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,09 %	12,82 %	4,73 %	74,14 %	71,35 %	-2,79 %

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. Seitdem sind die jährlichen Mieteinnahmen wieder im Plan. 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. Aufgrund der später als vorgesehen erfolgten Mieterhöhung konnte die bereits für 2016 geplante Auszahlungserhöhung um 0,75 %-Punkte zunächst nicht erfolgen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2021 weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a. Mit Wirkung ab Januar 2021 wurden für fünf Jahre ein wesentlich geringerer Nominalzinssatz von 0,70 % p. a. und eine höhere Tilgung vereinbart.

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	191
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)	50 Pflegeplätze (14 Einzel- / 18 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 / 12,3 Jahre	25,0 Jahre / 13,4 Jahre

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 31.12.2021	3.790	3.844	54
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	33,1 %	33,6 %	0,5 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ²⁾		21,5 Jahre / 9,9 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ²⁾			1,26 %
Zinsbindungsdauer ²⁾		variabel / 10 Jahre (bis 30.06.2030)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

²⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen. Der Zinssatz für das Darlehen Heilbronn ist variabel.

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	837	815	-21	9.186	9.071	-115
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	9	1	-8
Tilgung	268	295	27	2.410	2.356	-54
Ausgaben ohne Tilgung	233	78	-155	2.770	2.512	-259
Betriebsergebnis	337	443	105	4.015	4.204	189
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	6,75 %	-0,25 %	82,25 %	81,00 %	-1,25 %
Liquiditätsreserve				67	304	238
Stand des Fremdkapitals				3.790	3.844	54
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,24 %	10,93 %	2,69 %	75,81 %	80,31 %	4,50 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die beiden Fondsimmobilien werden vertragsgemäß geleistet. Mieterhöhungen konnten bei beiden Fondsobjekten aufgrund von geringeren Inflationsraten erst später als in der Prospektkalkulation berücksichtigt vorgenommen werden. 2019 und 2020 waren die jährlichen Mieteinnahmen wieder im Plan, 2021 wieder darunter. Kumuliert ergeben sich entsprechende Mindereinnahmen. Die ab dem Jahr 2017 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte wurde bisher wegen der Miet-Mindereinnahmen sowie wegen erwarteter erhöhter Instandhaltungsaufwendungen nicht umgesetzt. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2021 erfolgten weiterhin in Höhe von 6,75 % p. a. Für Bad Kreuznach wurde ab dem 1. Juli 2020 eine 10-jährige Zinsbindung mit einem Zinssatz von 1,15 % p. a. (vorher: rd. 4,3 % p. a. effektiv) abgeschlossen. Für Heilbronn gilt ab dem 1. Juni 2020 ein variabler Zinssatz auf Basis des 3-Monats-EURIBOR (anfänglich 1,56 % p. a.; vorher: rd. 4,9 % p. a. effektiv). Die Ausgaben ohne Tilgung lagen 2021 – hauptsächlich wegen niedrigerer Zinsaufwendungen – um 155 TEUR unter der Prospektkalkulation. Hinsichtlich der durch die Landesgesetzgebung in Baden-Württemberg seit dem 1. September 2019 geforderten 100-prozentigen Einzelzimmerquote wurde eine Ausnahmegenehmigung für das Objekt in Heilbronn beantragt, die mit Auflagen befristet zunächst bis zum 31. August 2024 erteilt wurde.

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	144
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 / 7,6 Jahre

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 31.12.2021	6.600	6.000	-600
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	61,0 %	55,4 %	-5,5 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		32,8 Jahre / 20,4 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			0,86 %
Zinsbindungsdauer		5,0 Jahre (bis 30.09.2024)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	731	708	-23	8.300	8.385	85
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	17	6	-11
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	133	268	134	1.613	1.946	333
Ausgaben ohne Tilgung	350	89	-261	3.420	2.794	-626
Betriebsergebnis	249	351	102	3.283	3.651	368
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	7,00 %	0,00 %	87,50 %	87,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve				86	321	235
Stand des Fremdkapitals				6.600	6.000	-600
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,20 %	11,13 %	5,93 %	51,39 %	63,96 %	12,57 %

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. Im Berichtsjahr 2021 liegen die Mieteinnahmen unter Plan, da die im Prospekt vorgesehene zweite Mieterhöhung ab 1. Juli 2021 noch nicht vorgenommen werden konnte. Kumuliert liegen durch die vorzeitige Übernahme der Immobilie die Mieteinnahmen, die Tilgungen und das Betriebsergebnis jeweils über Plan. Die bereits für das Jahr 2016 vorgesehene Auszahlungserhöhung von 6,50 % auf 7,00 % p. a. erfolgte zunächst nicht. Nach Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung konnte mit der finanzierenden Bank mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2019 eine deutlich bessere Zinskondition (0,86 % p. a.) vereinbart werden, zudem erfolgt statt den bisherigen Einzahlungen in eine Lebensversicherung nun eine annuitätische Darlehenstilgung. Ende 2019 wurde der Auszahlungsrückstand gegenüber der Prospektprognose aus den Jahren 2016 bis 2019 durch eine einmalige zusätzliche Auszahlung von 2,0 % p. a. aufgeholt. Seit 2020 erfolgen die Auszahlungen in prospektierter Höhe von 7,0 % p. a. Dies gilt auch für 2021.

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	81
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 / 12,1 Jahre

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 31.12.2021	4.818	3.636	-1.183
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	54,5 %	41,1 %	-13,4 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		24,9 Jahre / 12,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		2,81 %	
Zinsbindungsdauer		14,9 Jahre (bis 30.12.2033)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	621	480	-141	7.471	6.880	-591
Zinsen und sonstige Erträge	3	0	-3	28	8	-20
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	128	251	123	1.457	1.831	374
Ausgaben ohne Tilgung	287	149	-138	3.126	2.754	-372
Betriebsergebnis	209	80	-128	2.916	2.303	-613
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,25 %	2,00 %	-5,25 %	89,25 %	71,00 %	-18,25 %
Liquiditätsreserve				152	143	-10
Stand des Fremdkapitals				4.818	3.636	-1.183
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,47 %	6,38 %	-0,09 %	66,07 %	56,65 %	-9,42 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Aufgrund der Bestimmungen des Wohn- und Teilhabegesetzes in Nordrhein-Westfalen musste die Zahl der stationären Pflegeplätze um 28 % verringert und damit einer Mietreduzierung ab August 2018 um rd. 17,7 % zugestimmt werden. Parallel dazu wurden folgende Änderungen der Finanzierung vorgenommen: Die bestehende Rentenversicherung wurde gekündigt. Der Rückkaufwert wurde zur Teiltilgung des Darlehens verwendet. Für das verbleibende Darlehen wurde ab Februar 2019 eine rd. 14-jährige Zinsbindung, ein niedrigerer Zinssatz und eine deutlich höhere Tilgung vereinbart. Das Darlehen soll nun innerhalb der geplanten Fondslaufzeit (bis 2034) vollständig zurückgeführt werden. Die Ausgaben ohne Tilgung lagen 2021 – hauptsächlich wegen niedrigerer Zinsaufwendungen – um 138 TEUR unterhalb der Prospektkalkulation. In Folge der vereinbarten Mietreduzierung und der höheren Darlehenstilgung wurden seit Januar 2019 die monatlichen Auszahlungen auf 2,00 % p. a. reduziert. Die Auszahlungen erfolgen auch 2021 in dieser Höhe.

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 / 7,0 Jahre

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 31.12.20219	3.434	3.615	182
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	47,7 %	50,2 %	2,5 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,7 Jahre / 13,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,88 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.06.2029)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	637	603	-34	7.986	7.879	-107
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	1	1
Tilgung	323	242	-81	3.066	2.885	-182
Ausgaben ohne Tilgung	204	139	-65	4.063	3.766	-298
Betriebsergebnis	109	222	113	856	1.230	373
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	20,00 %	76,00 %	56,00 %	135,00 %	225,95 %	90,95 %
Liquiditätsreserve				181	147	-34
Stand des Fremdkapitals				3.434	3.615	182
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	61,97 %	68,92 %	6,95 %	451,96 %	509,66 %	57,70 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr sowie 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 seit Juli 2019 geltende neue Zinsbindung für 10 Jahre mit einem wesentlich niedrigeren Zinssatz führt auch 2021 zu deutlich geringeren Zinsaufwendungen. Die Auszahlungen erfolgen in Abstimmung zwischen der Fondsgeschäftsführung und dem Einzelinvestor und liegen sowohl im Geschäftsjahr 2021 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	SenorRent GmbH ¹⁾
Mietgarant	EMVIA Living GmbH ²⁾
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 18,5 Jahre

¹⁾ Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 wurde ein neuer Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit der SenorRent GmbH, einer Gesellschaft aus der Betreibergruppe EMVIA Living, geschlossen.

²⁾ Für Verpflichtungen aus dem ab dem 1. Juli 2020 geltenden Pachtvertrag liegt eine Patronatserklärung der EMVIA Living GmbH vor.

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 31.12.2021	4.160	3.679	-481
Fremdkapitalquote zum 31.12.2021 ¹⁾	45,4 %	40,2 %	-5,3 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		52,1 Jahre / 36,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			0,86 %
Zinsbindungsdauer		25,0 Jahre (bis 30.09.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2021 (in TEUR)	Berichtsjahr 2021			kumuliert bis 31.12.2021		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	666	617	-48	9.404	9.154	-250
Zinsen und sonstige Erträge	10	0	-10	113	26	-86
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	120	84	-36	1.840	2.321	481
Ausgaben ohne Tilgung	289	401	112	4.168	5.155	986
Betriebsergebnis	266	132	-134	3.508	1.705	-1.803
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	8,50 %	3,00 %	-5,50 %	114,00 %	59,67 %	-54,33 %
Liquiditätsreserve				395	230	-165
Stand des Fremdkapitals				4.160	3.679	-481
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,42 %	2,23 %	-6,19 %	99,68 %	60,03 %	-39,65 %

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Im Jahr 2013 erfolgte die erste Mieterhöhung aufgrund der geringen Inflationsrate später als prognostiziert. Die zweite für 2018 kalkulierte Mieterhöhung ist aus dem gleichen Grund nicht erfolgt. Die kumulierten Mieteinnahmen liegen daher unter Plan. Mit einem Unternehmen aus der bisherigen Betreibergruppe konnte ein neuer Mietvertrag über 20 Jahre (zzgl. Optionen) ab dem 1. Juli 2020 zu unveränderter Miethöhe geschlossen werden, der für langfristige Wertstabilität des Fonds sorgt. Das in Schweizer Franken aufgenommene Fremdkapital wird weiterhin durch den niedrigen CHF/EUR-Wechselkurs negativ beeinflusst. Der Wechselkurs betrug im Jahr 2021 durchschnittlich 1,08 CHF/EUR. Die Zinszahlungen für das CHF-Darlehen liegen daher deutlich über den Prospektannahmen. Die gestiegenen Tilgungen haben eine Aussetzung der Ausschüttung für das Jahr 2020 notwendig gemacht. Nach Abschluss eines neuen Darlehensvertrages ab September 2020 mit u. a. geringerer Tilgung erfolgten ab Januar 2021 wieder Auszahlungen in Höhe von 3,00 % p. a.

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 offenen und geschlossenen Investmentvermögen ist ausschließlich in der Assetklasse Immobilien – konkret Sozial- und Gesundheitsimmobilien – tätig. Die Darstellung der Performance-Kennzahlen der einzelnen INP Investmentvermögen 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 erfolgt daher sowohl auf KVG-Ebene als auch auf Ebene der Assetklasse Immobilien in einer gemeinsamen Übersicht (siehe Seite 20).

Sämtliche Publikumsfondsgesellschaften befinden sich innerhalb der geplanten Laufzeit. Die für professionelle und semiprofessionelle Anleger aufgelegten Sondervermögen haben keine feste Laufzeit. Bislang wurden weder Publikumsfondsgesellschaften noch Sondervermögen aufgelöst. Insofern wird in der Darstellung auf Seite 20 nicht nach aktiven und aufgelösten Investmentvermögen differenziert. Die angegebene Gesamtkostenquote ergibt sich in Anlehnung an den bsi-Standard, differenziert nach offenen Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF, aus den AIF-Verwaltungskosten inklusive der jeweiligen Verwahrstellenvergütung aller Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen in Relation zu den Nettoinventarwerten aller Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen zum 31. Dezember 2021.

Im Berichtsraum haben – mit Ausnahme der Ankäufe im Rahmen der jeweiligen Investitionsphase der Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen – weder Objektan- noch -verkäufe stattgefunden.

Die Angaben zu den Immobilien und deren Betreibern auf Ebene der einzelnen Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen beruhen auf dem Stand der Aufstellung des Performance-Berichtes am 1. Oktober 2022. Die Angaben zu den Performance-Kennzahlen des INP Fondsportfolios und zu den Eckdaten des Investments der Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen beruhen auf dem Stichtag 31. Dezember 2021. Basis der wirtschaftlichen Ergebnisse zum 31. Dezember 2021 bilden die Jahresabschlüsse/Jahresberichte für das Geschäftsjahr 2021 der einzelnen Publikumsfondsgesellschaften bzw. Sondervermögen.

In Anlehnung an den bisherigen Leistungsbilanzstandard „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des bsi erfolgt bei den geschlossenen Publikumsfonds 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 Publikumsfondsgesellschaften 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: 1. Oktober 2022

Prüfungsbescheinigung

Starke Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hamburg

Prüfungsbescheinigung

Wir haben auftragsgemäß die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2021“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 1. Oktober 2022 geprüft. Die Erstellung des „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2021“ 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 2021“ einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2021“ 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 2021“ 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 2021“ 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 2021“ 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 2021“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 1. Oktober 2022 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 2021“ 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 28. Februar 2023



Starke Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Ulrich Starke)
Wirtschaftsprüfer

Bildnachweis

Seite 5 oben: iStock.com/pixdeluxe | Seite 5 unten: js-photo – stock.adobe.com | Seite 7: Angela Blank – stock.adobe.com



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