

2023

INP

SOZIAL ENGAGIEREN
VERANTWORTLICH INVESTIEREN



PERFORMANCE-BERICHT LEISTUNGSBILANZ

INP HOLDING AG

Werbemitteilung



Inhalt

Vorwort	4
INP-Gruppe	6
Profil	6
Historie	8
Gesellschaften	10
Vorstand	12
Aufsichtsrat	13
Marktumfeld	14
Allgemeines Marktumfeld	14
Stationärer Pflegemarkt	16
Betreutes Wohnen	18
Transaktionsmarkt und Rendite für Pflege- und Seniorenimmobilien	20
Herausforderungen auf dem Markt	21
Investitionen	23
Fonds	24
Performance-Kennzahlen	24
INP-Portfolio im Überblick	25
Fondsportfolio (Geschlossene Publikumsfonds)	25
Standorte der Fondsimmobilien	26
Nutzungsarten im Portfolio	27
INP Deutsche Pflege Invest III	28
INP Deutsche Pflege Invest II	30
INP Deutsche Pflege Invest	32
26. INP Deutsche Sozialimmobilien	34
25. INP Deutsche Pflege Portfolio	36
24. INP Deutsche Pflege Portfolio	38
23. INP Deutsche Pflege Portfolio	39
22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien	40
21. INP Deutsche Pflege Portfolio	42
20. INP Deutsche Pflege Coesfeld	43
19. INP Deutsche Kindergärten Berlin-Spandau	44
18. INP Deutsche Pflege Aalen	45
17. INP Deutsche Kindergärten Lübeck	46
16. INP Deutsche Pflege Salzgitter-Bad	47
15. INP Deutsche Pflege Mitte	48
14. INP Deutsche Pflege Worms	49
13. INP Deutsche Pflege Haßloch	50
12. INP Deutsche Pflege Laboe	51
11. INP Deutsche Pflege Wolfenbüttel	52
10. INP Deutsche Pflege Tensfeld	53
9. INP Seniorenzentrum Neustadt bei Coburg	54
8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen	55
7. INP Seniorenzentrum Ennepetal	56
6. INP Seniorenzentrum Wyk auf Föhr	57
5. INP Seniorenzentrum SÜD	58
4. INP Seniorenzentrum Lübeck	59
3. INP Seniorenzentrum Lippstadt	60
2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe	61
1. INP Seniorenzentrum Düsseldorf	62
Allgemeine Hinweise/Ermittlungsgrundsätze	63
Prüfungsbescheinigung	64

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

es sind bewegte Zeiten, in denen wir uns befinden. Seit einigen Jahren bewegen wir uns im Krisen-Modus und stehen in vielen Bereichen immer wieder vor neuen Herausforderungen.

Auch der Markt der Sozial- und Pflegeimmobilien ist davor nicht gewappnet. Auf der einen Seite werden die Betreiber durch den Mangel an Pflegekräften und hohe Sach- und Personalkosten belastet. Auf der anderen Seite verlangt der demografische Wandel dringend nach einer Erhöhung des Angebotes von seniorenrechtlichem Wohnraum, um dem steigenden Bedarf nach professioneller Pflege sowohl in der ambulanten als auch in der stationären Ausprägung gerecht zu werden. Zudem belasten die Eigenanteile in der vollstationären Versorgung die Pflegebedürftigen und deren Angehörige.

Trotz dieser Schwierigkeiten und eines insgesamt unsicherer gewordenen Marktumfeldes ist es uns gelungen, alle unsere Fonds und die zugrundeliegenden Mietverhältnisse stabil zu halten. Stabilität, Sicherheit und Verlässlichkeit sind in der aktuellen Phase elementare Eigenschaften von Immobilieninvestments, die unserer Ansicht nach in der aktuellen Zeit wichtiger denn je geworden sind und die es zu dokumentieren gilt.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, den vorliegenden Performance-Bericht / die Leistungsbilanz der INP-Gruppe für das Jahr 2023 in gewohnter Weise und wie in den vergangenen Jahren weiterhin so ausführlich zu gestalten.

Damit wollen wir zu der Transparenz beitragen, die aus unserer Sicht notwendig ist, um die Investitionen in die Assetklasse der Sozial- und Gesundheitsimmobilien und damit auch die INP-Gruppe als Verwalter der Fonds hinreichend beurteilen zu können. Wir berichten über unsere Fondsgesellschaften und deren Performance und präsentieren Ihnen die Kennzahlen zu den einzelnen Publikumsfonds im detaillierten Soll-Ist-Vergleich und auf aggregierter Ebene, wie Sie es aus den vergangenen Dokumentationen unseres Hauses gewohnt sind.

Zum Redaktionsstichtag per 30. August 2024 haben wir in 111 Sozial- und Gesundheitsimmobilien investiert, die in 29 unterschiedliche Immobilienfonds eingebracht sind und sich insgesamt auf ein Volumen von rd. 1,3 Mrd. EUR an „Assets under Management“ belaufen.

Die Bereitstellung von nachfragegerechtem Wohnraum und modernen Pflegeplätzen für Senioren und Pflegebedürftige ist heute und in Zukunft enorm wichtig, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Zusammen mit Ihnen als unsere Partner tragen wir dazu bei.

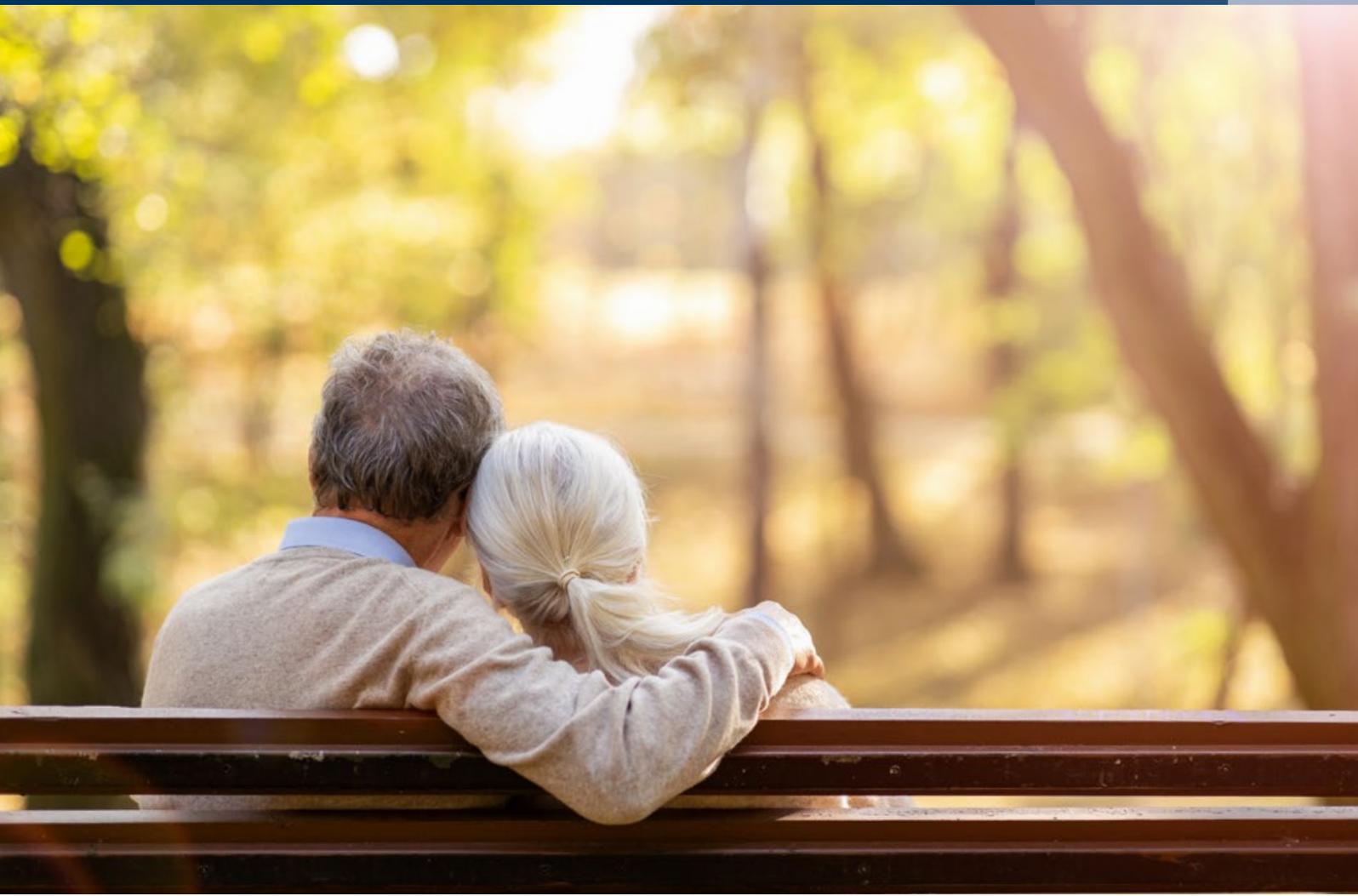
An dieser Stelle bedanken wir uns bei unseren Investoren, unseren Geschäftspartnern und den Mitarbeitern der INP-Gruppe für die professionelle, vertrauensvolle, erfolgreiche und gute Zusammenarbeit und wünschen viel Freude bei der Lektüre.

Hamburg, den 30. August 2024

INP Holding AG

Der Vorstand

Matthias Bruns, Nils Harde und 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 Vermögensanlagengesetz 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.

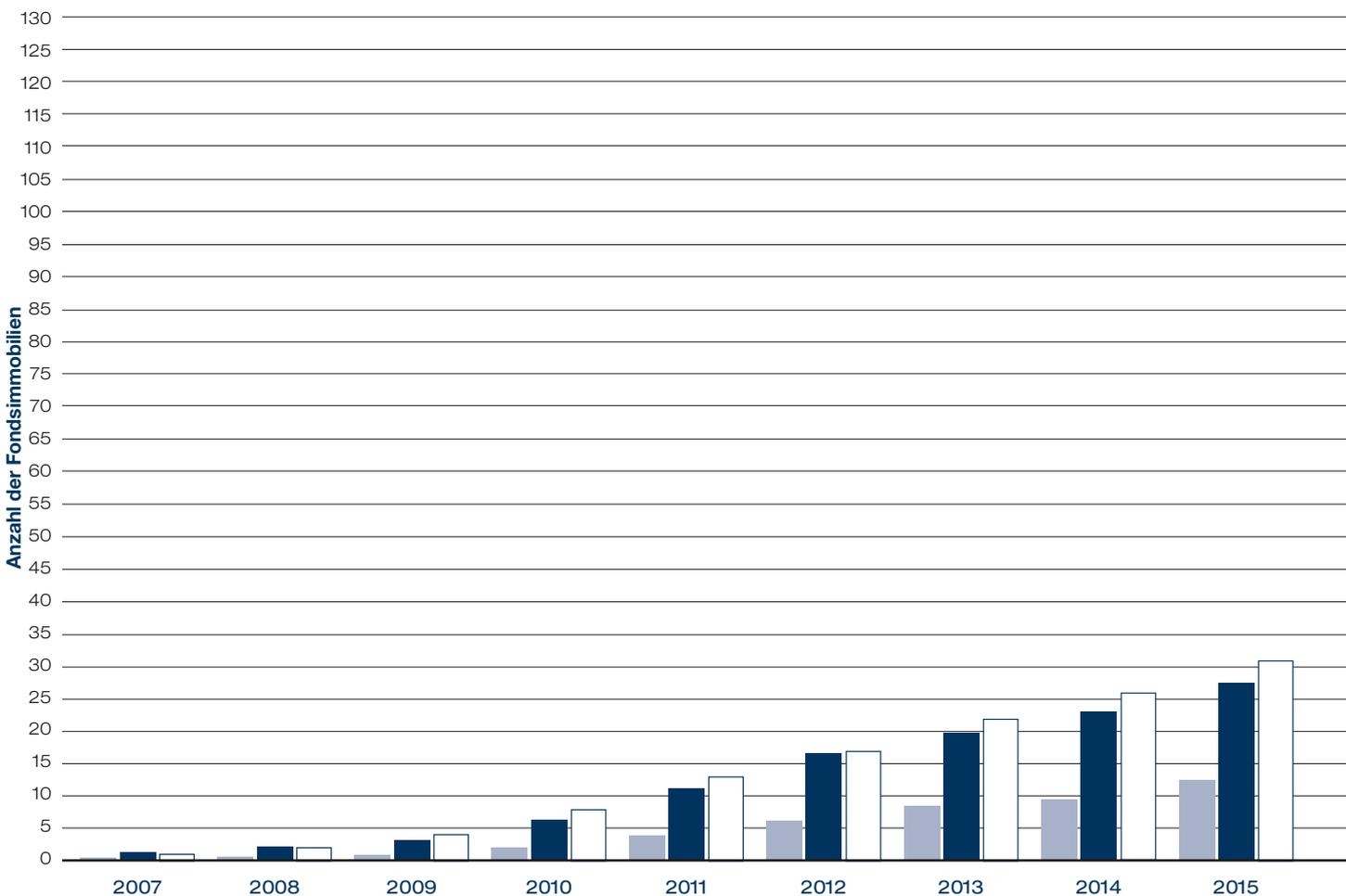


Die „Tanzenden Türme“ in Hamburg, Sitz der INP-Gruppe

Historie

<p>2005</p> <p>Gründung der INP Holding AG</p>	<p>2006</p> <p>Gründung der Tochtergesellschaften - INP Control GmbH - INP Management GmbH - INP Finanzconsult GmbH - JURATIS Treuhandgesellschaft mbH</p> <p>Erste Fondsemission: 1. INP Düsseldorf</p>	<p>2008</p> <p>Emission des ersten Private Placements: 2. INP Bad Oldesloe</p>	<p>2009</p> <p>Fondsemissionen: 3. INP Lippstadt 4. INP Lübeck</p>	<p>2010</p> <p>Fondsemissionen: 5. INP SÜD 6. INP Wyk auf Föhr 7. INP Ennepetal</p> <p>Neuer Firmensitz: Englische Planke 2 20459 Hamburg</p>
---	---	---	---	--

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



<p>2016</p> <p>BaFin-Erlaubnis (geschlossene Publikums- und Spezial-AIF)</p> <p>Erwerb der Fondsimmobilen Nr. 1-3 für den INP Deutsche Pflege Invest</p> <p>Fondsemission: 23. INP Portfolio</p>	<p>2017</p> <p>Fondsemission: 24. INP Portfolio</p> <p>Erwerb der Fondsimmobilen Nr. 4-6 für den INP Deutsche Pflege Invest</p>	<p>2018</p> <p>Erwerb der Fondsimmobilen Nr. 7-12 für den INP Deutsche Pflege Invest</p> <p>Fondsemission: 25. INP Portfolio</p> <p>BaFin-Erlaubniserweiterung (offene Spezial-AIF)</p> <p>Neuer Firmensitz: Reeperbahn 1 20359 Hamburg</p>	<p>2019</p> <p>Fondsemissionen: 26. INP Sozialimmobilien INP Deutsche Pflege Invest II</p> <p>Erwerb der Fondsimmobilen Nr. 13-18 für den INP Deutsche Pflege Invest und Nr. 1-3 für den INP Deutsche Pflege Invest II</p> <p>Auszeichnung als „Investor des Jahres 2019“</p>	<p>2020</p> <p>Erwerb der Fondsimmobilen Nr. 4-12 für den INP Deutsche Pflege Invest II</p>
---	--	--	--	--

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

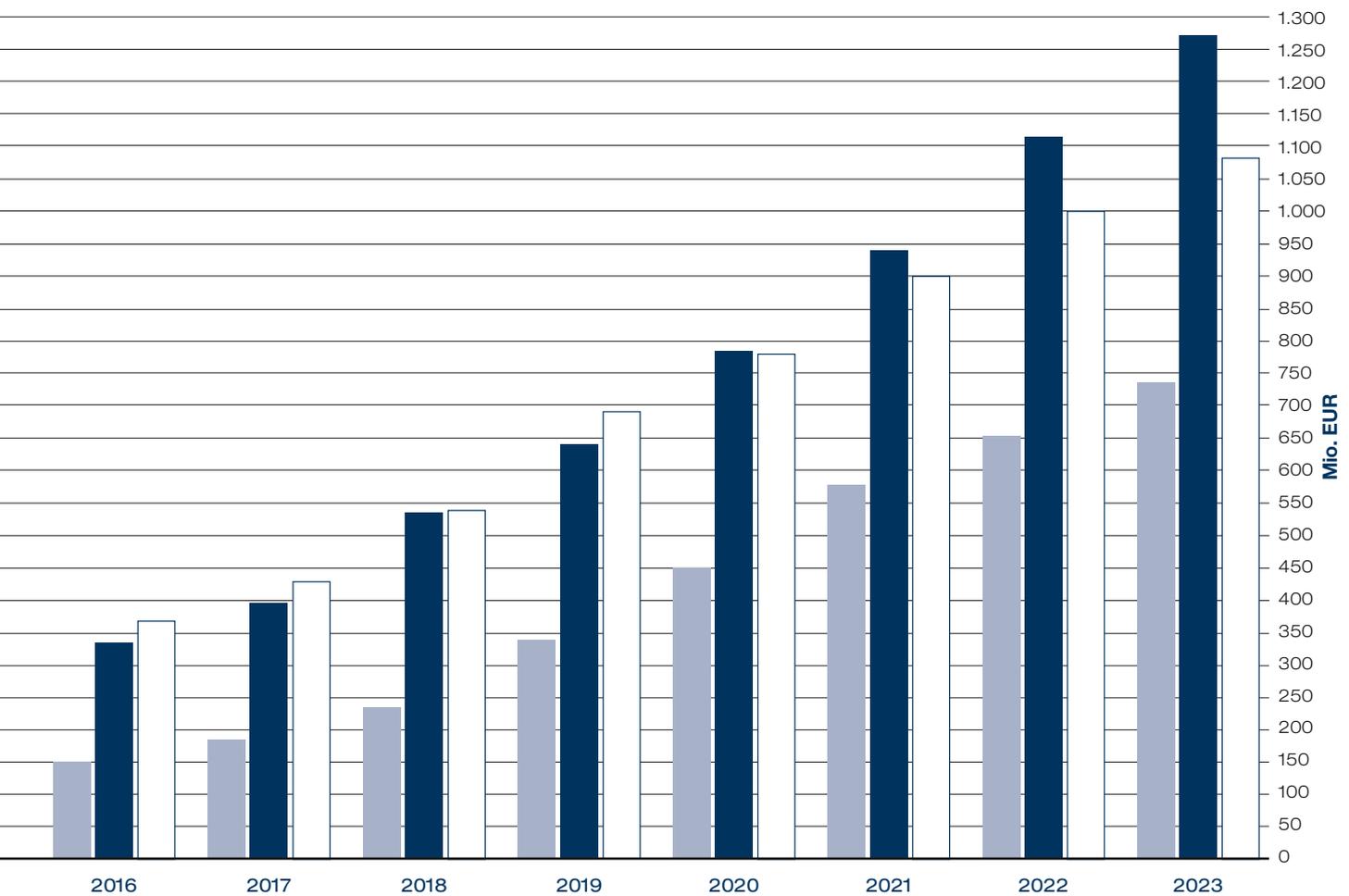
2014

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

2015

Fondsemissionen:
 22. INP Sozialimmobilien
 INP Deutsche Pflege Invest

Platziertes Eigenkapital (rechte Skala) Investitionsvolumen (rechte Skala) Anzahl der Fondsimmobilien (linke Skala)



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

2022

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 4-8 für den INP Deutsche Pflege Invest III
 Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 20-25 für den INP Deutsche Pflege Invest II; Verkauf der Fondsimmobilie Fredenbeck aus dem INP Deutsche Pflege Invest II

2023

Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 9-14 für den INP Deutsche Pflege Invest III
 Erwerb der Fondsimmobilien Nr. 26-27 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) Bernd Dähling Dr. rer. pol. Axel Wiget
Grundkapital	1.000.000 EUR
Anzahl der Anleger	4.062 ¹⁾ / 4.053 ²⁾

¹⁾ zum Stichtag 31. Dezember 2023

²⁾ zum Redaktionsstand 30. August 2024

Unter dem Dach der INP Holding AG werden die operativen Tätigkeiten der INP Unternehmensgruppe innerhalb verschiedener Tochtergesellschaften ausgeübt. Bei der INP Unternehmensgruppe sind rd. 45 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 das laufende kaufmännische und technische Asset Management 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, Hamburg
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	Norbert Berlinski
Stammkapital	25.000 EUR

Vorstand



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

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.

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.

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 30 Jahren mit dem Markt der Sozialimmobilien vertraut. Er verfügt über ein breites Netzwerk aus Betreibern, Projektentwicklern und finanzierenden Banken.

Bernd Dähling

Bernd Dähling, Jahrgang 1968, studierte an der Universität Hamburg Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Studium nahm er die Arbeit in mehreren Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzleien auf. Ab 2005 war Bernd Dähling bei einer börsennotierten Leasinggesellschaft, zuletzt als Sprecher des Vorstandes, und bei diversen Finanzdienstleistungsinstituten in der Geschäftsführung sowie im Aufsichtsrat tätig. Seit 2020 ist Bernd Dähling Gesellschafter und Geschäftsführer einer Leasinggesellschaft in Hamburg.

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.



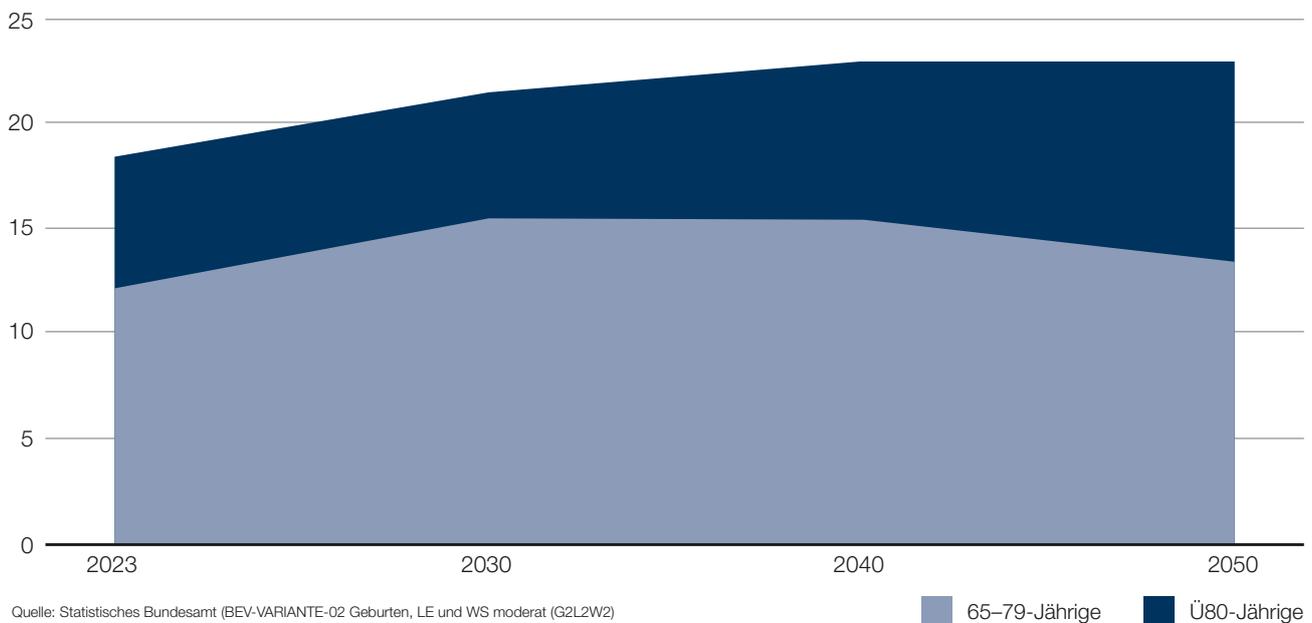
Allgemeines Marktumfeld

Demografischer Wandel: Die alternde Bevölkerung

Die Zahl der Senioren wird bis 2050 von heute 18,9 Mio. auf über 22 Mio. ansteigen.

Der demografische Wandel ist schon heute eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen. In Deutschland war bereits Ende 2023 mehr als jeder Fünfte 65 Jahre oder älter. In den nächsten 30 Jahren wird sich diese Situation verschärfen: Durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre wird der Anteil der Senioren bis 2030 weiter stark ansteigen. Die Zahl der über 65-Jährigen wird bis 2030 um rund 2,4 Mio. zunehmen. Dieser Trend wird sich bis 2050 fortsetzen. Dann wird der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung laut Statistischem Bundesamt bei fast 27 % liegen. Dabei wird der Anteil der über 80-Jährigen überproportional zunehmen. Leben heute in Deutschland rund 6,1 Mio. Menschen, die älter als 80 Jahre sind, werden es 2050 über 9 Mio. sein.

Bevölkerungsvorausberechnung der Senioren bis 2050 (in Mio.)

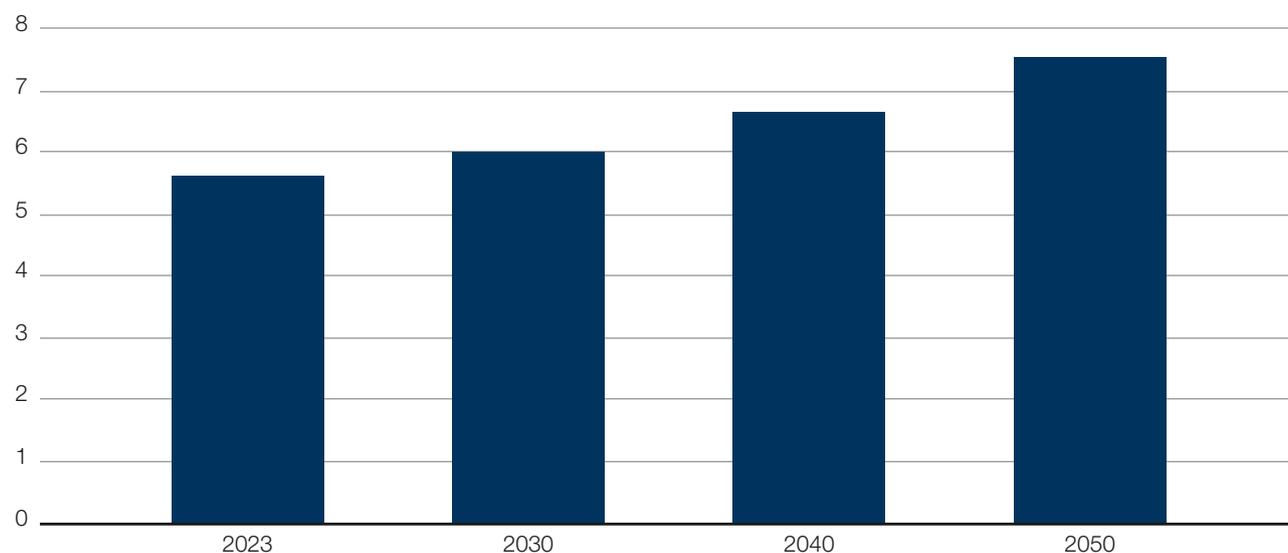


Entwicklung der Pflegebedürftigkeit: Eine wachsende Herausforderung

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wird bis zum Jahr 2050 von knapp 5,6 Mio. auf rund 7,5 Mio. ansteigen.

Die Lebenserwartung und damit die Alterung der Bevölkerung in Deutschland steigt – und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Zum Jahresende 2023 gab es in Deutschland ca. 5,6 Mio. Pflegebedürftige. Aufgrund des demografischen Wandels rechnet das Statistische Bundesamt im Jahr 2050 mit einem Anstieg der Anzahl der Pflegebedürftigen auf rund 7,5 Mio., was ein Wachstum von ca. 34 % bedeutet. Dies bedeutet einen immensen zusätzlichen Bedarf an Pflegeleistungen sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich.

Entwicklung der Anzahl Pflegebedürftigen bis 2050 (in Mio.)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Entwicklung der Pflegebedürftigen: V2 – Modell weitere Einführungseffekte des Pflegebedürftigkeitsbegriffs)

■ Pflegebedürftige

Megatrends: Die Branche braucht effiziente Lösungen

Die Megatrends führen dazu, dass professionell betreute Wohnformen für Senioren – also Pflegeheime und Einrichtungen des Betreuten Wohnens – immer stärker nachgefragt werden.

Das gesamtgesellschaftliche Bild älterer Menschen wandelt sich, denn viele führen auch im Alter ein weitgehend selbstbestimmtes Leben und wollen aktiv bleiben. Die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird neben anderen Faktoren auch durch den Anstieg der Zahl der Rentnerhaushalte beeinflusst. So prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland von 1,98 Personen im Jahr 2023 auf 1,92 Personen im Jahr 2040 sinken wird. Hinzu kommt, dass die Pflege im familiären Umfeld wegfällt – eine weitere Folge des demografischen und gesellschaftlichen Wandels.

Verstärkt wird diese Entwicklung durch den sogenannten „Gender Shift“, durch den Geschlechterrollen zunehmend an gesellschaftlicher Relevanz verlieren und sich traditionelle Familienstrukturen verändern. Weitere Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens im Alter ergeben sich aus der Urbanisierung. Nach einer Prognose der Vereinten Nationen werden im Jahr 2030 insgesamt 60 % der Weltbevölkerung in städtischen Regionen leben – drei Prozentpunkte mehr als 2018. Der Druck auf die Städte steigt, Wohnraum wird knapp – die Wohnkosten steigen. Gleichzeitig wächst die Gefahr sozialer Isolation.

Aufgrund dieser Megatrends ist davon auszugehen, dass in Zukunft ein geringerer Anteil der Pflege durch Angehörige erfolgen wird. In der Folge wird die Nachfrage nach professionell erbrachten Pflegeleistungen steigen – sei es durch ambulante Tourenpflege, im Betreuten Wohnen oder in stationären Pflegeheimen. Die größte Herausforderung zur Deckung dieses Bedarfs ist es, neben geeigneten Immobilien und attraktiven Pflegeanbietern, qualifiziertes Pflegepersonal zu finden. Bereits heute leidet die Branche unter einem massiven Fachkräftemangel, der sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Das schränkt das Angebot ein. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Pflegekräfte effizient einzusetzen. Ein Ansatz ist, die Fahr- 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 geschehen. Eine weitere Herausforderung stellt die Urbanisierung dar: Denn kleine, bezahlbare 1-2 Zimmer-Wohnungen werden immer gefragter und damit teurer. Einrichtungen für Seniorenwohnen können der Zielgruppe Wohnangebote abseits des Wettbewerbs im konventionellen Wohnungsmarkt bieten.

Zudem wirken zentralisierte Angebote im Seniorenwohnen der sozialen Isolation entgegen, indem sie Interaktion und Austausch in Gemeinschaftsräumen auch bei eingeschränkter Mobilität fördern. Folglich zeichnet sich ab, dass das größte Wachstumspotenzial im Bereich der professionell betreuten Wohnformen für Senioren zu erwarten ist.

Stationärer Pflegemarkt

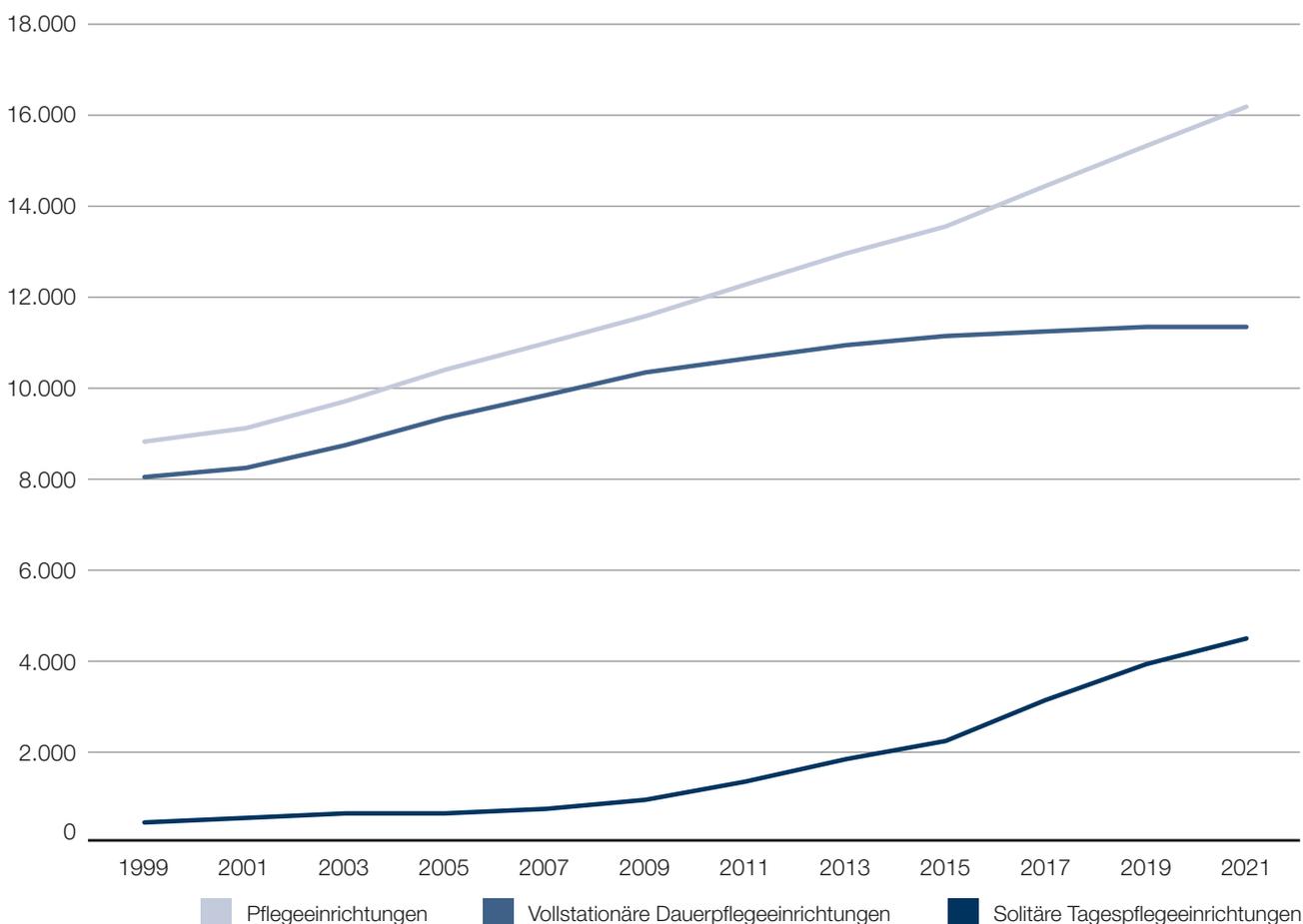
Entwicklung der stationären Pflegeeinrichtungen: Kontinuierliches Wachstum

Der Markt befindet sich in einem starken Wachstumsprozess.

Laut amtlicher Pflegestatistik ist die Zahl der Pflegeeinrichtungen in Deutschland von rund 8.900 im Jahr 1999 auf rund 16.100 im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 81 % in 22 Jahren bzw. einer jährlichen Steigerung von ca. 3,7 %. Den größten Anteil an den bestehenden Angeboten haben die vollstationären Einrichtungen. Insbesondere die Zahl der solitären Tagespflegeeinrichtungen hat in den letzten Jahren sehr stark zugenommen. Die Gäste der solitären Tagespflege leben weiterhin zu Hause oder in Einrichtungen des Betreuten Wohnens und nehmen nur tagsüber die Pflege, Betreuung und Versorgung der jeweiligen Einrichtung in Anspruch. Im Jahr 1999 gab es in Deutschland nur etwas mehr als 400 solitäre Tagespflegeeinrichtungen, im Jahr 2021 waren es bereits über 4.500.

Das starke Wachstum der Tagespflegeeinrichtungen wurde durch das Pflegestärkungsgesetz 1 begünstigt. Dieses sieht vor, dass die finanzielle Unterstützung der Tagespflege 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 von Tagespflege und ambulanter Pflege ist seither häufig beim Bau von Anlagen des Betreuten Wohnens zu beobachten.

Entwicklung der Anzahl stationärer Pflegeeinrichtungen 1999–2021



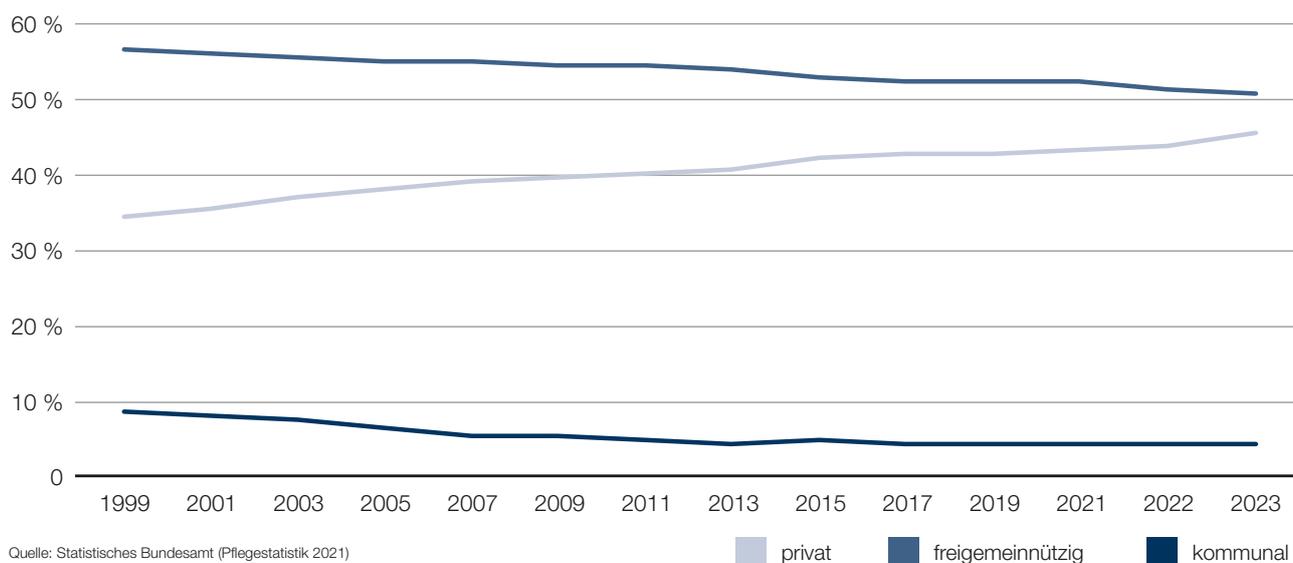
Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2021), Trasenix

Struktur der stationären Pflege nach Trägerart: Ein geteilter Markt

Freigemeinnützige Träger von Pflegeeinrichtungen und private Träger teilen sich den Markt.

Der Marktanteil der privaten Träger in der stationären Pflege ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, während der Anteil der freigemeinnützigen Träger zurückgegangen ist und der Anteil der kommunalen Träger auf niedrigem Niveau stagniert. Derzeit befindet sich die Hälfte der Pflegeeinrichtungen in freigemeinnütziger Trägerschaft, zu der insbesondere die großen Wohlfahrtsverbände wie Diakonie oder Caritas gehören. Die privaten Träger haben derzeit einen Marktanteil von rund 45 %. Nur knapp 5 % der Pflegeeinrichtungen in Deutschland werden von kommunalen Trägern betrieben. Der Trend in der stationären Pflege geht in Richtung Privatisierung.

Struktur des Pflegemarkts nach Trägerart



Top-10 Betreiber in der stationären Pflege: Dominanz durch private Betreiber

Der Markt entwickelt sich dynamisch und ist von Übernahmen aus Insolvenzen geprägt.

Insgesamt verfügen die Top-10 Pflegeheimbetreiber in Deutschland über knapp 127.000 stationäre Pflegeplätze, was einem Marktanteil von ca. 14 % entspricht. Der Konsolidierungsprozess hat sich in den letzten Monaten insbesondere dahingehend geändert, dass das Wachstum einiger Betreiber durch die Übernahme insolventer Betriebe getrieben wurde. So hat beispielsweise Alloheim im Herbst 2022 und im Frühjahr 2023 acht Einrichtungen von Novent mit mehr als 800 Pflegeplätzen übernommen. Ein weiterhin stark wachsender Betreiber ist die Schönes Leben Gruppe, die zum Private-Equity-Investor Waterland gehört. Der Sprung in die Top-10 gelang Ende 2020 durch die Übernahme der Mediko Gruppe. Seit Anfang 2022 konnte durch elf Neueröffnungen eine Verbesserung von Top-7 auf Top-6 erreicht werden. Nach Angaben des Unternehmens ist bis Ende 2024 die Eröffnung von sechs Neubauprojekten mit 640 Pflegeplätzen geplant.

Rang	Träger	Trägerart	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Pflegeplätze	Eigentümer
1	Alloheim Senioren-Residenzen	privat	256	25.192	Nordic Capital (Schweden)
2	Korian Deutschland	privat	226	24.471	CLARIANE SE (Frankreich)
3	Victor's Group	privat	116	14.677	Inhabergeführt
4	emeis Deutschland	privat	147	13.398	emeis S.A. (Frankreich)
5	Kursana	privat	91	9.340	Dussmann Group
6	SCHÖNES LEBEN Gruppe	privat	88	8.815	Waterland Private Equity (Niederlande)
7	AZURIT HANSA-Gruppe	privat	77	8.280	Verschiedene Privatpersonen
8	Johanniter Seniorenhäuser	freigemeinnützig	90	7.896	–
9	DOMICIL Senioren-Residenzen	privat	46	7.401	Familie Scheck
10	Evangelische Heimstiftung	freigemeinnützig	92	6.938	–

Quelle: Trasenix (Stand Juni 2024)

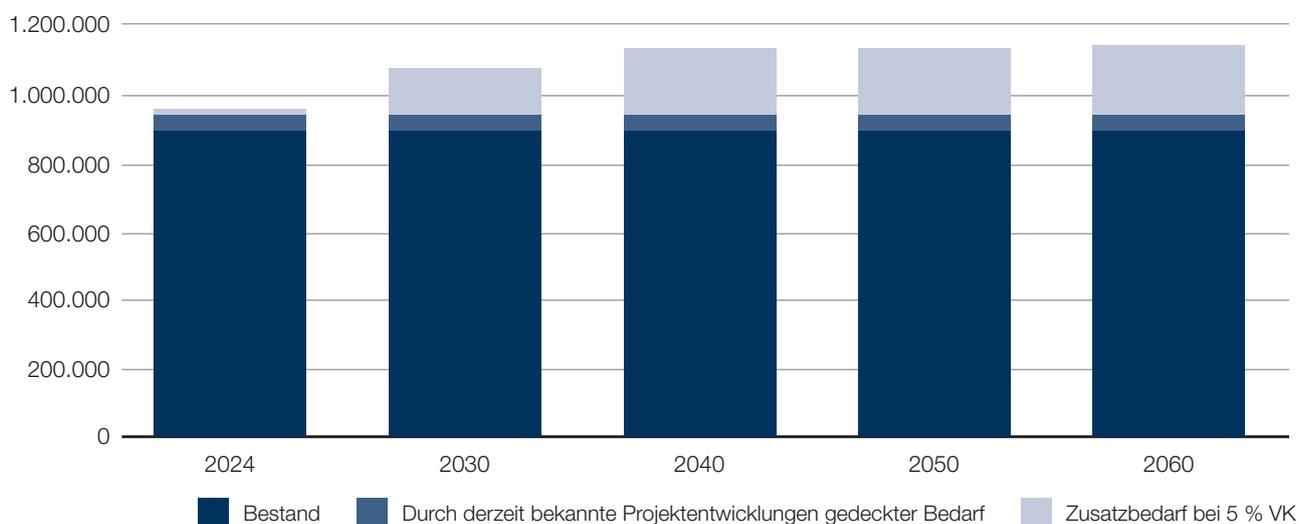
Bedarfsprognose der stationären Pflege: Hoher Zusatzbedarf

Das Angebot an bestehenden und geplanten vollstationären Pflegeplätzen kann nicht den Bedarf decken.

In Deutschland gibt es gemäß offizieller Pflegestatistik rund 11.400 vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit ca. 890.000 Plätzen. Ausgehend von einer nachhaltigen Versorgungskennziffer von 5 % bezogen auf die über 65-Jährigen besteht bereits heute ein Zusatzbedarf von rund 45.000 vollstationären Pflegeplätzen. Dieser wird durch den prognostizierten starken Anstieg der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2030 auf über 100.000 zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze anwachsen. Berücksichtigt man alle Neubauvorhaben unabhängig von ihrer Projektreife, so sind derzeit Projektentwicklungen mit ca. 42.000 Plätzen bekannt.

Unberücksichtigt bleibt der Ersatz- bzw. Substitutionsbedarf für Einrichtungen, die heute oder in den kommenden Jahren aufgrund ihres baulichen Zustandes und ihrer Gebäudestruktur (z. B. hinsichtlich Einzelzimmerquote oder Bewohnerbädern) nicht mehr den Marktanforderungen entsprechen und daher entweder umfassend modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen.

Zusatzbedarf an vollstationären Pflegeplätzen (ohne Substitutionsbedarf)



Quelle: Trasenix, Berechnungen in Anlehnung an das Statistische Bundesamt (Stand Juni 2024)

Anmerkung: VK = Versorgungskennziffer; Diese leitet sich aus der Gesamtversorgungskennziffer (GVK) ab, deren Bausteine vollstationäre Pflege, Seniorenwohnen und weitere Wohnformen wie ambulante Wohngemeinschaften sind. Als Orientierungsgröße lässt sich eine GVK von 10 % ansetzen, um ein adäquate Angebotssituation zu gewährleisten.

Betreutes Wohnen

Definition des Betreuten Wohnens: Die Herausforderung der unterschiedlichen Ausgestaltung

Betreutes Wohnen ist kein geschützter Begriff und nicht geregelt.

Dementsprechend verbergen sich hinter diesem Begriff zahlreiche, zum Teil sehr unterschiedliche Konzepte. Diese sind für Senioren, ihre Angehörigen und Investoren oft schwer zu unterscheiden.

Das Spektrum reicht von seniorenrechtlichen Wohnungen ohne Betreuungs- und Serviceinfrastruktur bis hin zu Konzepten, in denen Betreuung, Service und Pflege auf pflegeheimähnlichem Niveau angeboten werden. Dies spiegelt sich auch in der Vertragsgestaltung wider: Teilweise wird nur ein Mietvertrag abgeschlossen und alle Leistungen können auf freiwilliger Basis hinzugebucht werden, teilweise muss zusätzlich zum Mietvertrag ein sogenannter Betreuungsvertrag mit einer monatlichen Pauschale z. B. für Notruf und Grundleistungen abgeschlossen werden. Vereinzelt ist auch die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen wie Mittagessen oder Wohnungsreinigung verpflichtend oder in der Pauschalmiete enthalten. Eine wichtige ordnungspolitische Vorgabe ist jedoch die Wahlfreiheit des ambulanten Pflegedienstes.

Derzeit gibt es knapp 14.500 Einrichtungen mit über 550.000 Wohnungen, die sich explizit an Senioren richten. Davon verfügen rund drei Viertel über eine Service- und Betreuungsinfrastruktur vor Ort. Eine Sonderform ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft. Diese besteht in der Regel aus maximal zwölf Zimmern mit einem Gemeinschaftsbereich. Sie ist als Mischform zwischen Pflegeheim und Betreutem Wohnen einzuordnen.

Top-10 Betreiber für Betreutes Wohnen: Ein fragmentierter Markt

Der Markt für Betreutes Wohnen ist deutlich stärker fragmentiert als der Markt für vollstationäre Pflege.

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 letzten Jahren stark gestiegen und wird in Zukunft weiter zunehmen. Dennoch verfügen die zehn größten Betreiber im Betreuten Wohnen derzeit nur über ca. 37.000 Wohnungen in über 600 Einrichtungen, was einem Marktanteil von deutlich unter 10 % entspricht. Größter Betreiber ist Augustinum mit 25 Einrichtungen und über 7.200 Wohnungen. Augustinum verfolgt ein hochwertiges Konzept mit umfangreichen Betreuungs-, Service- und Pflegeangeboten. Gefolgt wird Augustinum von der Johanniter-Unfall-Hilfe mit über 5.000 Wohneinheiten, bei denen in der Regel nur eine Grundversorgung verpflichtend ist und alle weiteren Leistungen auf freiwilliger Basis hinzugebucht werden können. Gleiches gilt für den Frankfurter Verband, den drittgrößten Anbieter von Betreutem Wohnen. Die drei genannten Träger bieten im Gegensatz zu anderen Betreibern unter den Top-10 – wie z. B. Victor's, Korian oder Alloheim – keine Plätze in vollstationären Pflegeeinrichtungen an und konzentrieren sich auf den Betrieb von Wohnanlagen für Betreutes Wohnen.

Rang	Träger	Trägerart	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Wohnungen	Eigentümer
1	Augustinum	freigemeinnützig	25	7.253	Augustinum-Stiftung
2	Johanniter-Unfall-Hilfe	freigemeinnützig	128	5.207	–
3	Frankfurter Verband	freigemeinnützig	62	4.178	–
4	Victor's Group	privat	57	3.617	Inhabergeführt
5	Korian Deutschland	privat	68	3.319	CLARIANE SE (Frankreich)
6	Rosenhof Seniorenwohnanlagen	privat	11	3.193	Familie Gaedeke
7	Alloheim Senioren-Residenzen	privat	98	3.089	Nordic Capital (Schweden)
8	Domus Vi	privat	58	2.514	Domus Vi Group (Frankreich)
9	ASB Baden-Württemberg	freigemeinnützig	69	2.279	–
10	AWO Schleswig-Holstein	freigemeinnützig	32	2.122	–

Quelle: Trasenix (Stand Juni 2024)

Bedarfsprognose des Betreuten Wohnens: Deutlicher Nachfrageüberhang

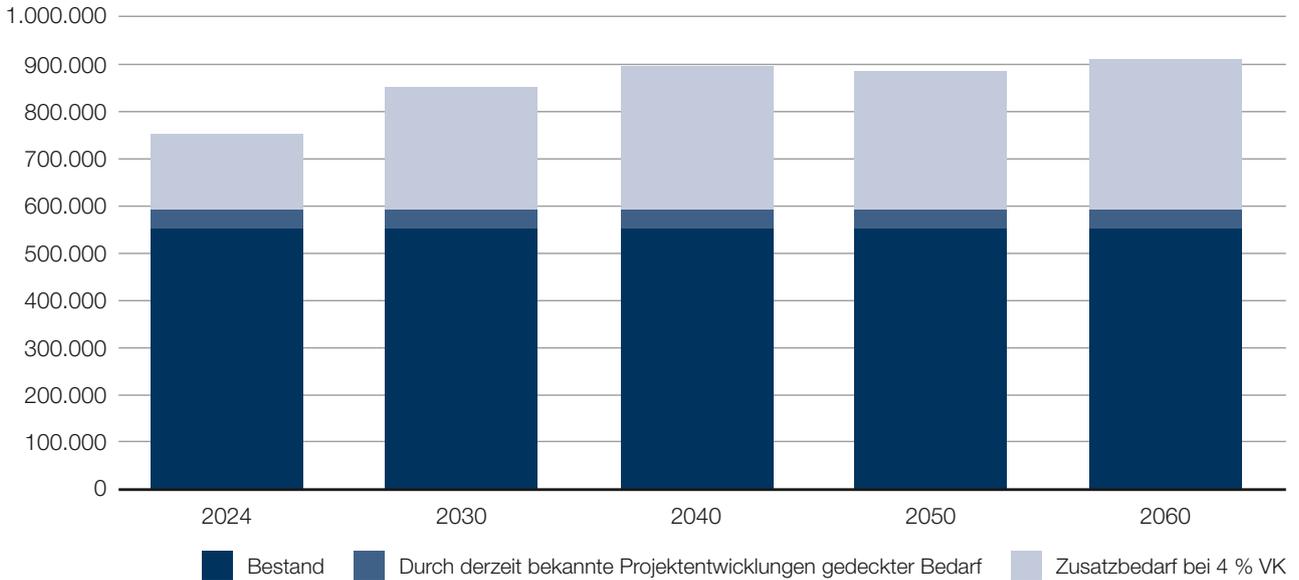
Bereits heute besteht im Betreuten Wohnen ein großer Nachfrageüberhang nach zusätzlichen Wohneinheiten.

Im Segment Betreutes Wohnen / Service-Wohnen stehen derzeit rund 550.000 Wohneinheiten für Senioren zur Verfügung. Dies entspricht einer Versorgungsquote von rund 3 % bezogen auf die über 65-Jährigen. Diese Wohneinheiten sind – abgesehen von der normalen Fluktuation – nahezu vollständig vermietet, die Einrichtungen haben zum Teil mehrjährige Wartelisten.

Deutschlandweit gibt es große Unterschiede in der Versorgungsquote. Sowohl die hohe Auslastung auch in gut versorgten Regionen als auch die teilweise mehrjährigen Wartelisten deuten darauf hin, dass bereits heute ein großer Nachfrageüberhang nach zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Geht man von einer nachhaltigen Mindestversorgungskennziffer von 4 % bezogen auf die über 65-Jährigen aus, errechnet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Angebotslücke von ca. 200.000 Wohneinheiten. Berücksichtigt man zusätzlich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, so ergibt sich bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von rund 260.000 Wohnungen. Die derzeit bekannten Seniorenwohnprojekte, die sich im Bau oder in der Planung befinden, umfassen zwar rund 49.000 Wohnungen, werden aber nur unwesentlich zur Bedarfsdeckung beitragen.

Im Bereich des Seniorenwohnens besteht ebenfalls ein Ersatzbedarf, wenn Immobilien das Ende ihrer Nutzungsdauer erreichen. Im Gegensatz zu den vollstationären Pflegeeinrichtungen kann hier von einer längeren Nutzungsdauer ausgegangen werden, bis eine Sanierung oder ein Neubau notwendig wird.

Zusatzbedarf für Senioren- und Betreutes Wohnen (ohne Substitutionsbedarf)



Quelle: Trasenix, Berechnungen in Anlehnung an das Statistische Bundesamt (Stand Juni 2024)

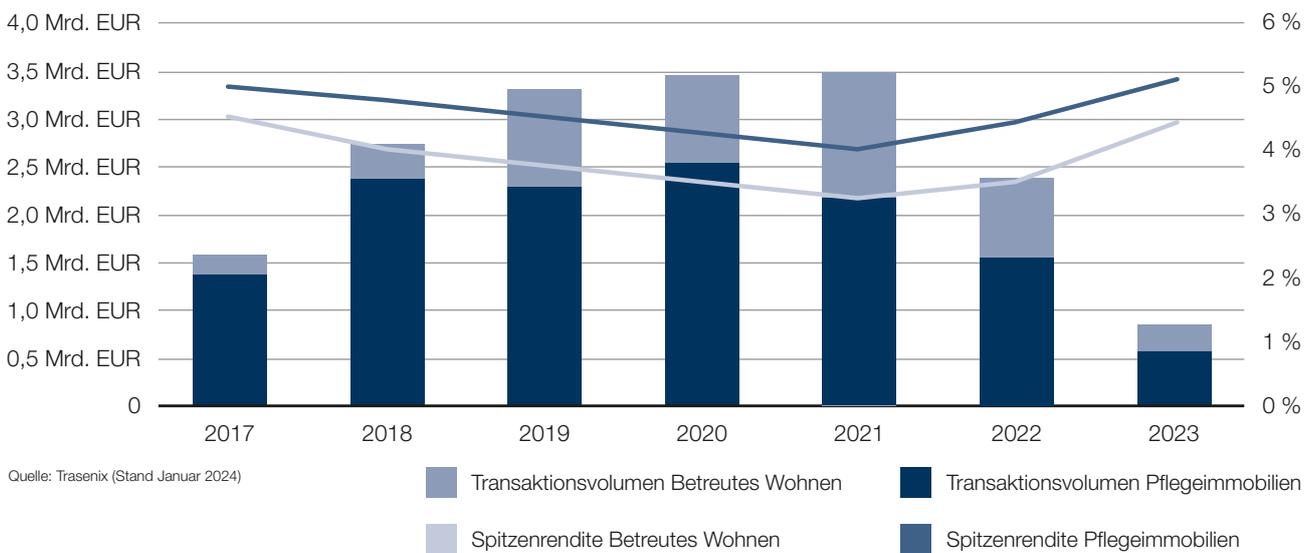
Anmerkung: VK = Versorgungskennziffer; Diese leitet sich aus der Gesamtversorgungskennziffer (GVK) ab, deren Bausteine vollstationäre Pflege, Seniorenwohnen und weitere Wohnformen wie ambulante Wohngemeinschaften sind. Als Orientierungsgröße lässt sich eine GVK von 10 % ansetzen, um ein adäquate Angebotssituation zu gewährleisten.

Transaktionsmarkt und Rendite für Pflege- und Seniorenimmobilien

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

Das Transaktionsvolumen ist in den letzten Jahren bis einschließlich 2021 kontinuierlich gestiegen, während die Spitzenrenditen stetig gesunken sind. Im Jahr 2021 ist der Renditeabstand zu anderen Immobilienklassen daher auf ein historisches Tief gesunken. Während das Transaktionsvolumen seit 2022 kontinuierlich gesunken ist, sind die Spitzenrenditen gestiegen und liegen seit Ende 2023 gleichbleibend bei etwa 5,1 % für Pflegeheime und bei 4,5 % für Betreutes Wohnen.

Transaktionsmarkt für Pflege- und Seniorenimmobilien



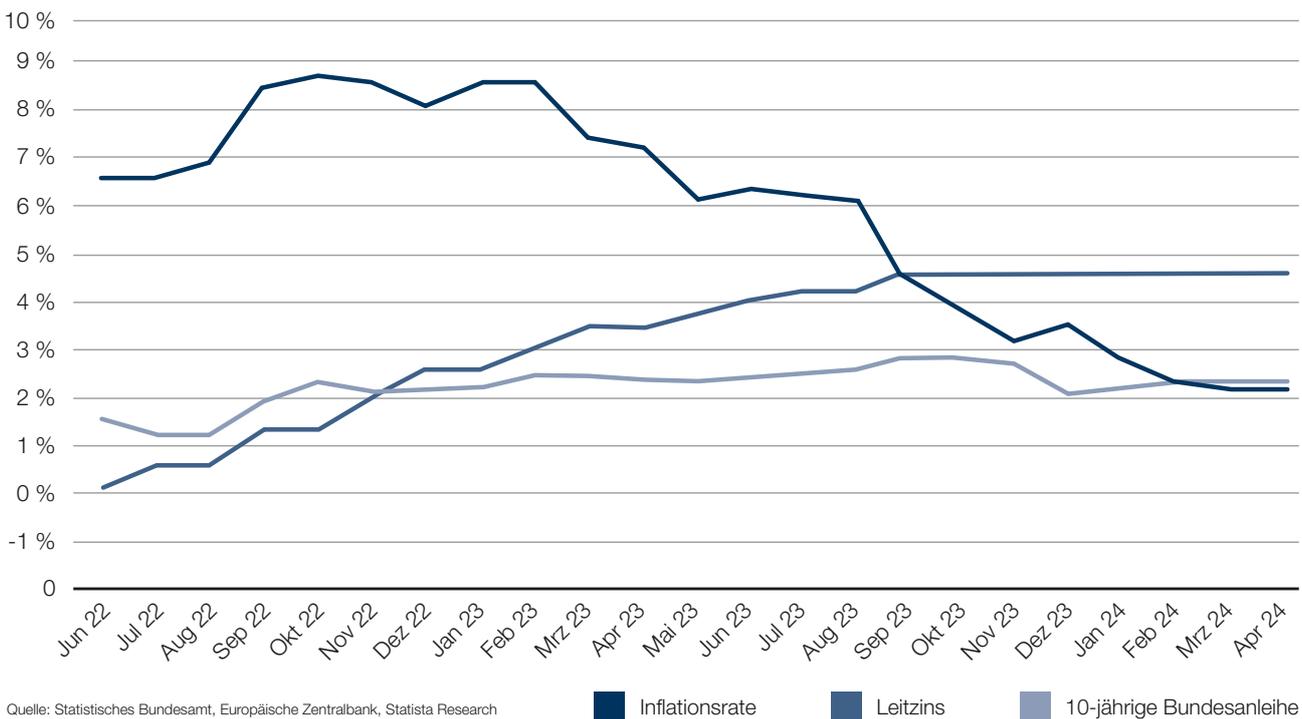
Quelle: Trasenix (Stand Januar 2024)

Herausforderungen auf dem Markt

In den vergangenen fünfzehn Monaten ist der Immobilienmarkt im Allgemeinen, und der Bereich Pflege- und Seniorenwohnmobilien im Speziellen, von besonderen Herausforderungen geprägt.

Mehrere Einflussfaktoren haben dazu geführt, dass sich die Branche in einer Krise befindet. Ein entscheidender Faktor ist das veränderte Zinsumfeld, das zu einem deutlichen Rückgang der Kaufpreisfaktoren geführt hat. Dadurch haben Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageprodukten erheblich an Attraktivität verloren. Gleichzeitig herrschen aufgrund unterschiedlicher Renditeanforderungen stark voneinander abweichende Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Käufern, was zu einem Einfrieren des Transaktionsgeschehens beiträgt.

Entwicklung der Inflationsrate, Leitzins und 10-jährige Bundesanleihe



Quelle: Statistisches Bundesamt, Europäische Zentralbank, Statista Research

■ Inflationsrate

■ Leitzins

■ 10-jährige Bundesanleihe

Auch der Neubausektor ist stark beeinträchtigt. Obwohl kurzfristige Materialknappheit und Lieferprobleme sich wieder normalisiert haben, belastet die seit Frühjahr 2022 gestiegene Inflation weiterhin die Energie-, Rohstoff- und Produktionskosten. Zusätzlich erschweren Probleme wie Arbeits- und Fachkräftemangel sowie zunehmende Regulierungen und der Wegfall von Förderungen die Situation.

Insgesamt haben diese Einflussfaktoren zu einer anhaltenden Krise auf dem Immobilienmarkt sowie zu vermehrten Betreiberinsolvenzen im Pflege- und Seniorenwohnsektor geführt.

Verschiedene Faktoren haben sich in den letzten Jahren addiert. Trotz Finanzhilfen ist die Branche geschwächt aus den Corona-Jahren gekommen. Finanzielle Reserven mussten aufgebraucht werden und insbesondere das Pflegepersonal hat unter den Arbeitsbedingungen während dieser Zeit gelitten und nicht selten haben sich Pflegekräfte in andere Berufszweige umorientiert.

Neben den seit Beginn 2022 gestiegenen Energie- und Sachkosten verursacht die Inflation auch aufgrund von VPI-gebundenen Indexierungsregelungen einen Anstieg der Mieten vieler Betreiber. Die Refinanzierung der Mieten erfolgt bei vollstationären Pflegeheimen über Investitionskosten-Vereinbarungen mit den Kostenträgern. Diese sehen eine stetige Anpassung an Marktgegebenheiten nicht vor, sodass Betreiber die entstehenden Finanzierungslücken nicht zeitnah schließen konnten.

Darüber hinaus kam es bei vielen Betreibern zu einer weiteren Kostensteigerung aufgrund des im September 2022 eingesetzten „Tarifreuegesetzes“. Auch wenn hier wie bei den Investitionskosten eine Refinanzierung durch die Kostenträger vorgesehen ist, entstehen aufgrund von nicht rechtzeitig beantragten Refinanzierungen oder langen Bearbeitungszeiten bei den Behörden weitere Finanzierungslücken. Dazu kommt der sich immer mehr verstärkende Fachkräftemangel, der die Betreiber in Verbindung mit der gesetzlich vorgeschriebenen Fachkräftequote zwingt, auf teures und häufig nicht refinanziertes Leasingpersonal zurückzugreifen.

Trotz des eingetrübten Marktumfeldes bleiben Pflege- und Seniorenwohnmobilien eine attraktive Assetklasse. Ungeachtet der Unwägbarkeiten der letzten Monate wird der Bedarf an Pflegeplätzen und Wohnangeboten für Senioren weiterhin hoch sein und bedingt durch den demografischen Wandel auch weiter steigen. Es gibt aus Nutzersicht keine Alternative zu dieser Immobilienklasse, sodass sie auch für Investoren weiterhin und langfristig von Interesse bleiben wird.

Die derzeitigen Herausforderungen in der Betreiberlandschaft sind hinlänglich bekannt und können somit durch gezielte Maßnahmen behoben oder zumindest abgemildert werden. Dabei geht der Appell an die Politik, eine zügige Verhandlung von Pflege- und Investitionskostensätzen sicherzustellen, um die entstandenen Finanzierungslücken der Betreiber zu schließen und die Kostendeckung zu gewährleisten. Zusätzlich bedarf es einer schnelleren Bearbeitung der Sozialhilfeanträge von Heimbewohnern, sodass die Betreiber für diese nicht in Vorkasse treten müssen.

Des Weiteren gilt es, starre gesetzliche Regulierungen, wie beispielsweise die Fachkraftquote oder bauliche Anforderungen, im Hinblick auf ihre praktische Umsetzbarkeit zu überdenken und gegebenenfalls zu novellieren. Dadurch kann eine bessere Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Betreiber an die jeweiligen Gegebenheiten gewährleistet werden.

Am 1. Juli 2023 sind die neuen Personalbemessungsvorgaben (PeBeM) in Kraft getreten. Diese Vorgaben sollen die veraltete Fachkraftquote aus den 90er Jahren ablösen und stattdessen eine individuelle Ermittlung des benötigten Personalmixes für Pflegeeinrichtungen ermöglichen. Obwohl das neue PeBeM ein erster Schritt zur Flexibilisierung der Fachkraftquote ist, stellt es keine kurzfristige Lösung für den Fachkräftmangel dar. Derzeit befindet es sich in der Erprobungsphase, und es gilt eine Übergangsfrist bis Ende 2025 für die Umsetzung.

Die Förderung des Neubaus von Seniorenwohnmobilien und Pflegeheimen könnte auf verschiedene Weisen erreicht werden. Eine Möglichkeit besteht darin, eine Mindestquote für Seniorenwohn- und Pflegeheimprojekte bei der Ausweisung neuer Baugebiete einzuführen. Darüber hinaus könnte eine bundeseinheitliche Gesetzgebung für die baulichen Anforderungen dazu beitragen, den Neubau zu erleichtern. Eine Reduzierung der strengen Anforderungen könnte zu mehr Flexibilität und niedrigeren Baukosten führen. Die Vereinheitlichung von Bestandschutzregelungen könnte sich ebenfalls positiv auswirken. Eine ganzheitliche Herangehensweise und ein konstruktiver Dialog zwischen allen relevanten Akteuren sind unerlässlich, um langfristige Lösungen für die vorliegenden Herausforderungen zu erarbeiten und somit eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Pflege und Betreuung in Deutschland sicherzustellen.

Eine weitere grundsätzlich positive Veränderung bringt das Gesetz zur Unterstützung und Entlastung in der Pflege (Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetz – PUEG), welches am 1. Juli 2023 in Kraft getreten ist. Im Fokus des PUEG stehen Maßnahmen zur Unterstützung und Entlastung im Pflegealltag. Die Anpassungen der ambulanten Geld- und Sachleistungen sowie der Leistungszuschüsse zu den Eigenanteilen in der stationären Pflege sind zwar prinzipiell richtig, kommen zum 1. Januar 2024 aber zu spät und können den immensen Kaufkraftverlust der Pflegeleistungen allein durch die jüngste Inflation in 2022 und 2023 nicht ausgleichen. Trotz ihrer bedeutenden Rolle als Teil der Daseinsvorsorge zur Versorgung von Millionen von Pflegebedürftigen in Deutschland schenkt die Bundesregierung der Pflege – insbesondere der Langzeitpflege – nach wie vor nicht die angemessene und notwendige Aufmerksamkeit.

In der Pflege soll es künftig eine neue Versorgungsform zwischen ambulant und stationär geben („stambulante“ Versorgung). Dies kündigte im März 2024 der Gesundheitsminister Karl Lauterbach in Berlin an. Die neue Regelung soll Lauterbach zufolge Teil des Pflegekompetenzgesetzes werden, für das seit Ende 2023 Eckpunkte vorliegen. Das Gesetz soll die Kompetenzen von Pflegekräften erweitern. Beispielsweise sollen sie nach ärztlicher Anordnung eigenständig die Versorgung von Menschen mit Demenz oder chronischen Wunden übernehmen. Ziel ist, die Stellung der Pflege im Gesundheitswesen aufzuwerten. Lauterbach sagte: „Die Pflege darf nicht, was sie kann.“ Damit stehe Deutschland schlechter da als andere Länder. Der Gesundheitsminister will pflegebedürftigen Menschen eine weitere Möglichkeit eröffnen, sich versorgen zu lassen. Eine Pflege solle nicht nur zu Hause oder im Heim, sondern auch in dafür ausgestatteten Wohnungen für Menschen jeden Pflegegrads angeboten werden.

Eine gesetzliche Regelung wird die ambulanten Wohnformen stärken, auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Die Absicht aus dem Koalitionsvertrag, ambulante Wohnformen im SGB XI zu verankern, ist bisher nicht erfolgt.

Investitionen

Eine der zentralen Fragen, mit der sich die Akteure auf dem deutschen Pflegemarkt derzeit und in Zukunft auseinandersetzen müssen, betrifft die Entwicklung von Angebot und Nachfrage von Pflegeleistungen.

Die Ermittlung belastbarer Zahlen ist dabei von entscheidender Bedeutung, um den Bedarf an Pflegeleistungen zu erkennen, regionale Unterschiede bei Angebot und Nachfrage zu analysieren und Prognosen zu erstellen. Durch diese Analysen können bestehende Lücken identifiziert und geschlossen sowie Ableitungen erstellt werden, wo und in welchem Maß Investitionen notwendig und sinnvoll sind.

Investitionsbedarf wird sich weiter verstärken

Der Bedarf an Pflege- und Wohnangeboten für Senioren wird weiter steigen und um diesen zu decken, wird Neubau dringend benötigt.

Es herrschen unterschiedliche Meinungen darüber, wie hoch die tatsächliche Zahl an zusätzlichen Pflegeplätzen sein wird. Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) prognostiziert beispielsweise einen Mangel von 157.000 (untere Projektionsgrenze) bis zu 293.000 Pflegeplätzen (obere Projektionsgrenze) bis zum Jahr 2030. Dies würde bei derzeitigen Gesamtinvestitionskosten von mindestens 150.000 EUR pro Pflegeplatz einen Investitionsbedarf zwischen rund 23,5 und 44 Mrd. EUR bedeuten. Angesichts der derzeit nahezu vollständig stagnierenden Neubauproduktion ist zu erwarten, dass sich die bestehende Bedarfslücke weiter vergrößern wird als ursprünglich angenommen. Hinzu kommt, dass derzeit aufgrund baulich oder betrieblich bedingter Schließungen mehr Pflegeplätze aus dem Bestand abfließen als neue hinzukommen.

Neben der demografisch bedingten Nachfragesteigerung gibt es noch einen weiteren Faktor, der den Investitionsbedarf zusätzlich verstärken wird. Der Großteil des Pflegeheimbestandes in Deutschland besteht aus Immobilien mit älteren Baujahren. So haben 25 % der Pflegeheime eine Baualtersklasse von 20–30 Jahren und 12 % zwischen 30–40 Jahren. Daher ist es in den kommenden Jahren unerlässlich, Investitionen zu tätigen, um die Lebenszykluskosten zu decken. Darüber hinaus erfordern gesetzliche Vorgaben weitere Investitionen für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, beispielsweise zur Erfüllung von Einzelzimmerquoten oder Mindestzimmergrößen.

Zusätzlich gibt es einen Investitionsbedarf, der auch neuere Immobilien betrifft. Das Stichwort hierfür ist ESG (Environmental-Social-Governance) und die Notwendigkeit, durch „manage-to-Green“-Strategien den Gebäudebestand zukunftssicher und klimaneutral auszurichten. Wie hoch der Investitionsbedarf im Zusammenhang mit ESG sein wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Dennoch steht fest, dass die damit verbundenen Maßnahmen, obwohl sie zusätzliche Investitionen erfordern, sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie hinweg auszahlen werden. Neben einer Effizienzsteigerung, die sich positiv auf den Verbrauch und folglich die Nebenkosten auswirkt, gewährleistet es auch langfristig die Attraktivität und Marktfähigkeit und minimiert das Risiko, dass die Immobilie zu einem „stranded asset“ wird.

Private Investoren nehmen eine bedeutende Rolle in der deutschen Betreiberlandschaft ein.

Bei genauer Betrachtung der größten 15 Pflegeheimbetreiber in Deutschland fällt auf, dass der Großteil von ihnen in privater Trägerschaft ist. Neben großen börsennotierten Unternehmen wie emeis S.A. und CLARIANE SE gibt es auch mehrere Private-Equity-Unternehmen, die als Eigentümer hinter den Betreibern stehen. Beispielsweise gehört die Alloheim Senioren-Residenzen SE zum Eigentum von Nordic Capital, und die Schönes Leben Gruppe wird von Waterland Private Equity Investments gehalten. Private-Equity-Unternehmen haben somit eine maßgebliche Beteiligung an der Pflegeheimbranche in Deutschland und spielen eine wichtige Rolle in der Finanzierung und Entwicklung dieser Einrichtungen.

In den letzten Jahren sind insbesondere die großen privaten Betreiberketten in Deutschland durch die Übernahme kleinerer Betreiber gewachsen. Im aktuellen Jahr hat das Transaktionsgeschehen dahingehend etwas nachgelassen. Betriebsübernahmen waren in den letzten Monaten stattdessen mehr getrieben durch Übernahmen aus Insolvenzen. Zusätzlich fällt auf, dass neue Betreiber am Markt erscheinen und sich durch die Übernahme insolventer Betriebe ihren Markteintritt sichern. Ein Beispiel hierfür ist die Amicalis mit Sitz in Hamburg, die fünf Standorte der insolventen Convivo-Gruppe sowie neun Standorte der Dorea übernommen hat. Zudem hat sich mit der Ambiente Care mit Sitz in Gröbenzell (Bayern) ein weiterer neuer Betreiber am Pflegemarkt etabliert, der innerhalb weniger Monate zwölf Einrichtungen mit stationären und ambulanten Pflegekonzepten aufgebaut hat.

Auch als Immobilieneigentümer sind private Investoren eine wichtige Säule der deutschen Pflegeheimlandschaft. Durch Investitionen in den Bestand können private Investoren die Modernisierung und Verbesserung bestehender Pflege- und Seniorenwohneinrichtungen vorantreiben. Darüber hinaus tragen Investitionen in Neubauprojekte dazu bei, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen und Wohnangeboten in Deutschland zu decken. Dadurch trägt das private Kapital maßgeblich zur Entwicklung und Erweiterung des Pflegeheim- und Seniorenwohnbestands bei und ist wichtig für die Sicherung einer angemessenen Seniorenbetreuung in Deutschland.

Trotz der bedeutenden Rolle privater Investoren ist es ebenso wichtig, dass staatliche Stellen die Leitlinien vorgeben und die Qualität kontrollieren. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Interessen der Bewohner und des Personals gewährleistet sind. Eine ausgewogene Zusammenarbeit zwischen privaten Investoren und öffentlichen Institutionen kann dazu beitragen, die Verfügbarkeit von Pflegeplätzen und Wohnangeboten in Deutschland sicherzustellen und eine qualitativ hochwertige Pflege und Betreuung zu gewährleisten.

Performance-Kennzahlen

GENERELLE KENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2023	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	94	6.192
Summe des insgesamt aufgelegten und derzeit verwalteten Bruttofondsvermögens (in EUR)	870.448.991	433.833.090
Summe des insgesamt platzierten und derzeit verwalteten Eigenkapitals (in EUR)	538.665.203	200.455.000
Durchschnittliche Fremdkapitalquote ³⁾	35,12 %	37,05 %
Erfahrung seit Erstemission	8,0 Jahre	17,1 Jahre
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a.	1,47 % ⁴⁾	1,07 % ⁵⁾
Durchschnittliches Alter der Investmentvermögen seit Auflage	5,0 Jahre	11,3 Jahre
Auszahlungen für gesamte Laufzeit (in EUR)	58.814.095 ⁶⁾	108.071.433
Durchschnittliche Auszahlungen für das Jahr 2023 bezogen auf das Eigenkapital	3,99 % ⁴⁾	5,61 %
Durchschnittliche Auszahlungen für gesamte Laufzeit bezogen auf das Eigenkapital	11,01 % ⁴⁾	53,91 %

GESCHLOSSENE PUBLIKUMS-AIF	2023	2022
Summe der Tilgungsleistung (in EUR) ⁷⁾	7.430.815	7.292.858
Summe der Liquidität (in EUR) ⁷⁾	10.312.414	9.048.443
Summe der Auszahlungen (in EUR) ⁷⁾	11.250.277	11.130.156
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	139.326.730	137.640.896
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	1,2 %	5,0 %
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr ohne neu aufgelegte Fonds	1,2 %	5,0 %
Kumulierte Asset-Marktwerte (in EUR)	232.785.000	235.475.000
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	-1,1 %	3,4 %
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	-1,1 %	3,4 %

OFFENE SPEZIAL-AIF	2023	2022
Summe der Tilgungsleistung (in EUR)	9.414.740	5.872.956
Summe der Liquidität (in EUR)	22.165.002	64.186.572
Summe der Auszahlungen (in EUR)	14.659.404	14.570.471
Kumulierte Nettoinventarwerte (in EUR)	540.310.478	472.475.413
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte ggü. Vorjahr	14,4 %	21,2 %
Kumulierte Asset-Marktwerte (in EUR)	773.209.294	640.735.201
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr	20,7 %	32,5 %
Veränderung der kumulierten Asset Marktwerte ggü. Vorjahr ohne neu erworbene Immobilien	-1,4 %	1,2 %

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 39,51 %.

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 2023.

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	283.175 m ²	200.032 m ²
- davon vermietet zum 31.12.2023 (Vermietungsquote)	98,13 %	100,00 %
- davon Leerstand zum 31.12.2023 (Leerstandsquote)	1,87 %	0,00 %
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sozialimmobilie	1,12	1,00
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart: Sonstiges Gewerbe/Wohnen	0,38	0,29
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	16,5 Jahre	11,2 Jahre
Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Betreiber-Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	17,1 Jahre	11,4 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Zinsbindungen	6,7 Jahre	5,6 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge	16,8 Jahre	14,6 Jahre
Anzahl Objektkäufe	60	48
Anzahl Objektverkäufe	1	0

INP-Portfolio im Überblick

	Anzahl Immobilien per 31.12.2023	Anzahl Immobilien per 30.08.2024	Investitionsvolumen per 31.12.2023 (in EUR) ¹⁾	Investitionsvolumen per 30.08.2024 (in EUR) ¹⁾
Geschlossene Publikums-AIF	48	48	433.833.090	433.833.090
INP Deutsche Pflege Invest	19	19	192.074.400	192.074.400
INP Deutsche Pflege Invest II	27	28	412.481.727	426.156.727
INP Deutsche Pflege Invest III	14	16	236.821.500	282.836.500
Summe	108	111	1.275.210.717	1.334.900.717
Pflegeimmobilien/-wohnanlagen	101	104		
Kindertagesstätten	6	6		
Gesundheitszentrum	1	1		
Summe	108	111		
Immobilien-Zugänge im Jahr 2023	8			
Immobilien-Zugänge 01.01.2024 – 30.08.2024	3			

¹⁾ Angegebene Werte zu den Investitionsvolumina beziehen sich auf Anschaffungskosten.

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 inländische 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 nachfolgend dargestellte Fondsportfolio berücksichtigt die Publikumsfonds der INP-Gruppe mit Prospektaufstellungsdatum bis 31. Dezember 2023. Die Kennzahlen und die wirtschaftlichen Ergebnisse der einzelnen Fondsgesellschaften sind auf den Seiten 34–62 detailliert dargestellt. Sofern sich rechnerische Abweichungen ergeben, beruhen diese auf Rundungsdifferenzen.

Fondsportfolio (Geschlossene Publikumsfonds)

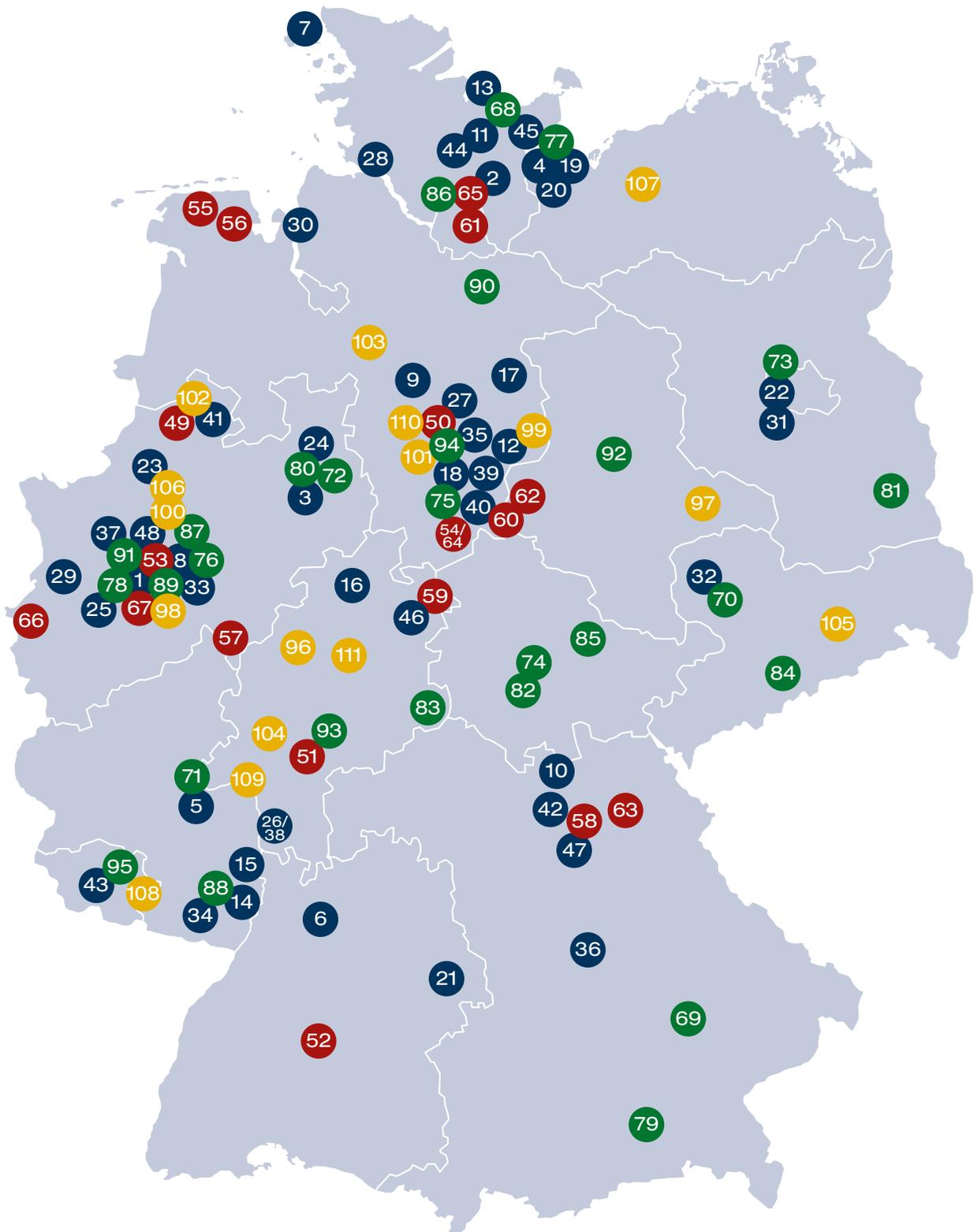
Fondsname (kurz)	Investitions- volumen	Eigenkapital	Auszahlungs- abweichung	Tilgungs- abweichung	Liquiditäts- abweichung	Gesamt- abweichung
26. INP Deutsche Sozialimmobilien	53.509	31.000	-1.957	-13	-204	-2.174
25. INP Portfolio	39.896	18.600	-810	0	-284	-1.094
24. INP Portfolio	27.559	12.800	0	-1	165	164
23. INP Portfolio	39.788	18.600	47	0	844	890
22. INP Portfolio	37.374	17.825	45	41	655	740
21. INP Portfolio	26.760	12.300	31	9	181	221
20. INP Coesfeld	10.350	5.000	38	-11	26	53
19. INP Berlin-Spandau	2.604	1.140	0	0	158	158
18. INP Aalen	13.751	6.525	-49	-5	-128	-182
17. INP Lübeck	2.659	1.475	0	16	225	241
16. INP Salzgitter-Bad	12.938	5.750	230	27	202	460
15. INP Mitte	23.125	10.500	394	31	419	844
14. INP Worms	22.268	10.350	388	-80	375	683
13. INP Haßloch	9.594	4.375	98	11	147	256
12. INP Laboe	9.741	4.325	43	3	255	301
11. INP Wolfenbüttel	12.549	5.475	151	116	108	374
10. INP Tensfeld	6.340	3.000	-90	-53	229	86
9. INP Neustadt bei Coburg	9.119	4.875	24	-74	308	258
8. INP Hannover Isernhagen	13.736	6.225	-93	29	305	240
7. INP Ennepetal	8.350	3.000	53	176	127	356
6. INP Wyk auf Föhr	4.348	1.600	-80	-49	289	160
5. INP SÜD	11.450	5.000	25	-121	305	209
4. INP Lübeck	10.824	4.023	80	608	317	1.005
3. INP Lippstadt	8.843	3.184	-915	630	132	-154
2. INP Bad Oldesloe	7.200	500	774	-208	-170	396
1. INP Düsseldorf	9.158	3.008	-1.965	419	-183	-1.729
Gesamt	433.833	200.455	-3.540	1.501	4.802	2.762

Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamtinvestitionsvolumens	0,64 %
Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamt-Eigenkapitals	1,38 %

Angaben per 31. Dezember 2023 in TEUR, sofern nicht anders angegeben.

Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Publikumsfondsgesellschaften finden sich jeweils in den Einzelfonds-Darstellungen auf den Seiten 34–62.

Standorte der Fondsimmobilien



- 48 Fondsimmobilien der geschlossenen Immobilienfonds
- 19 Fondsimmobilien des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“

- 28 Fondsimmobilien des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest II“
- 16 Fondsimmobilien des offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“

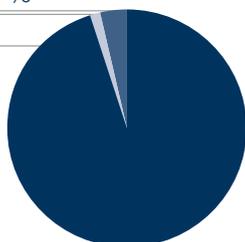
- 1 Senioren-Wohnpark Düsseldorf-Volksgarten, Düsseldorf
- 2 Haus Am Königsteich, Bad Oldesloe
- 3 Haus Amselhof, Lippstadt
- 4 Senioren-Residenz Waldensee, Lübeck
- 5 Haus Wohnsiedler, Bad Kreuznach
- 6 Haus Leintal, Heilbronn
- 7 Johanneshaus Wyk auf Föhr, Wyk auf Föhr
- 8 Haus Loher Straße, Ennepetal
- 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 Salzflufen
- 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 newcare home 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 Park, Goslar
- 40 Landhaus am Schützenplatz, Clausthal-Zellerfeld
- 41 Zentrum für Betreuung und Pflege am Badensee, Saerbeck
- 42 Haus St. Stephanus, Eltmann
- 43 Haus Friedrich Ludwig Jahn, Saarbrücken
- 44 Seniorenresidenz Grobenaspe, Grobenaspe
- 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 Pflegestift 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 Schirnitzbach, Kemnath
- 64 Senioren-Park carpe diem Gleichen (Betr. Wohnen), Klein Lengden
- 65 newcare parc 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 Senioren-Residenz Lage, Lage
- 73 Haus John-F. Kennedy, Berlin
- 74 Pflegewohnanlage Arnstadt, Arnstadt
- 75 Wohnpark Einbeck, Einbeck
- 76 newcare home Dahlerau, Radevormwald
- 77 Seniorenresidenz Mühlentor, Lübeck
- 78 DRK-Seniorenzentrum Rheydt, Mönchengladbach
- 79 Seniorendomizil Haus Elisabeth, Geretsried
- 80 Pflegewohnanlage Lage, Lage
- 81 Wohnresidenz Schiller, Cottbus
- 82 Seniorenwohnpark Himmelblau, Ilmenau
- 83 Seniorenzentrum Rhön, Gersfeld
- 84 Haus der Gesundheit Marienberg, Marienberg
- 85 advita Haus Panoramablick, Weimar
- 86 Seniorenresidenz Gut Thesdorf, Pinneberg
- 87 Service- und Pflegewohnanlage Dortmund, Dortmund
- 88 Seniorenzentrum MENetatis Neustadt, Neustadt
- 89 Pflegewohnanlage Gevelsberg, Gevelsberg
- 90 Wohnpark Witthöftsfelde, Salzhäusen
- 91 Pflegewohnanlage Duisburg, Duisburg
- 92 ServiceLeben Sudenburg, Magdeburg
- 93 Seniorenzentrum im Niddertal, Niederdorfelden
- 94 Seniorenresidenz Hochstraße, Seesen
- 95 Haus Antonius, Heusweiler
(per 06/2024 erworben)
- 96 Senioren-Zentrum Dautphetal, Dautphetal
- 97 Seniorenzentrum Altener Schule, Dessau-Roßlau
- 98 Pflegewohnanlage Erkrath, Erkrath
- 99 Senioren-Residenz Nordstraße, Helmstedt
- 100 Campus Grutholzallee, Castrop-Rauxel
- 101 Bergland Residenz, Alfeld
- 102 Pflegeeinrichtung Haus Magdalena, Ibbenbüren
- 103 Pflegeeinrichtung Mein Zuhause Nienburg, Nienburg/Weser
- 104 Betreutes Wohnen im Nassauviertel, Idstein
- 105 Senioren-Park carpe diem Meißen, Meißen
- 106 Seniorenzentrum Kahrstege, Haltern am See
- 107 Seniorenwohnen Alte Brauerei, Schwerin
- 108 Seniorenresidenz am Mühlenweiher, Kirkel
- 109 Seniorenzentrum MENetatis Rüdeshheim, Rüdeshheim am Rhein
- 110 Nordik-Care Seniorenresidenz Bennigsen, Springe-Bennigsen
(per 03/2024 erworben)
- 111 Seniorenresidenz Rohrborn, Stadtallendorf
(per 08/2024 erworben)

Die Immobilien-Übersicht berücksichtigt alle bis zum Redaktionsdatum 30. August 2024 erworbenen und sich in dem jeweiligen Fondsvermögen befindlichen Fondsimmobilen. Die Immobilien Nr. 1–94 sowie Nr. 96–109 bilden die Grundlage für die per 31. Dezember 2023 ermittelten Performance-Kennzahlen auf Seite 24. Die zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 30. August 2024 übernommenen Immobilien Nr. 95 sowie 110–111 sind lediglich nachrichtlich aufgeführt.

Nutzungsarten im Portfolio

1,3 % 3,4 %

95,3 %



- Sozialimmobilie – Pflegeeinrichtungen/Betreutes Wohnen
- Sozialimmobilie – Kindertagesstätten
- Sonstiges (Gewerbe, Wohnen)

Die Aufteilung der Nutzungsarten ist auf Basis der per 31. Dezember 2023 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

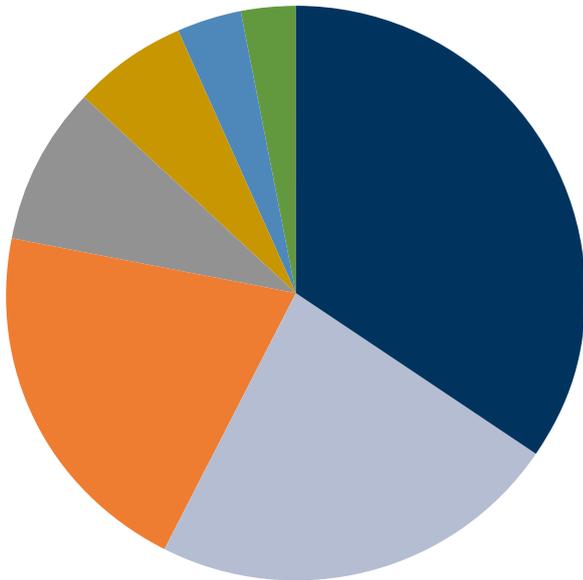
FONDSDATEN PER 31.12.2023

Bruttofondsvermögen	235.941.002 EUR
Nettofondsvermögen	161.197.221 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	162.059.332 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	30,61 %
Anteilspreis	100,46 EUR
Ausgegebene Anteile	1.604.529
Letzte Ausschüttung pro Anteil (29.03.2023)	1,50 EUR
Immobilienvermögen	208.663.755 EUR
Anzahl der Immobilien	14
Vermietungsquote	100 %
„WALT“-Kennziffer ²⁾	19,9 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

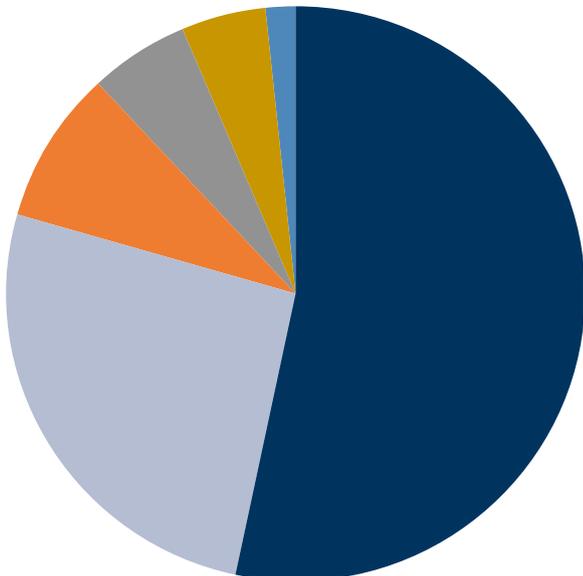
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 34,7 % Nordrhein-Westfalen
- 22,9 % Niedersachsen
- 20,7 % Hessen
- 8,9 % Saarland
- 6,5 % Sachsen
- 3,4 % Sachsen-Anhalt
- 3,0 % Mecklenburg-Vorpommern

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

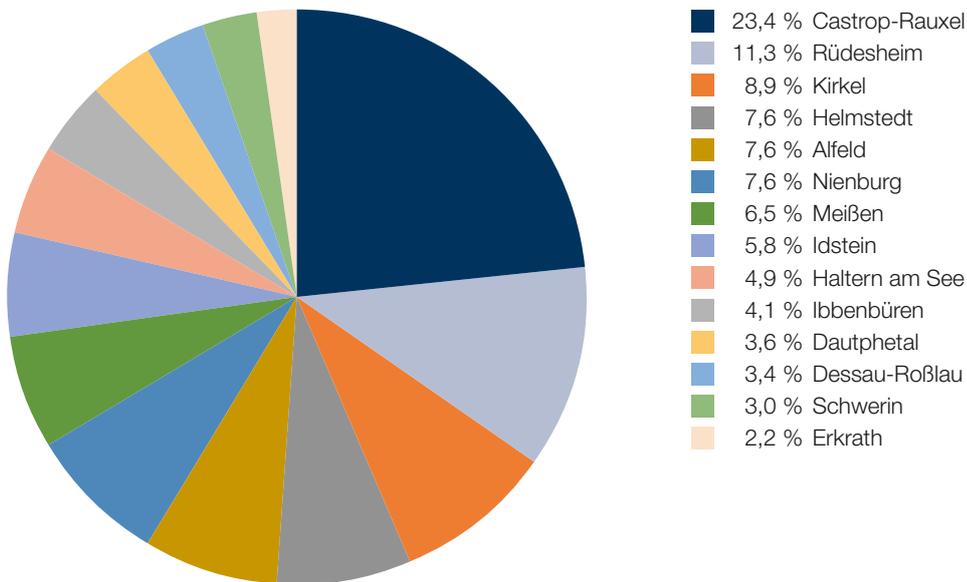


- 53,5 % Vollstationäre Pflege
- 26,0 % Kombiniertes Pflegeangebot (stationär und ambulant)
- 8,6 % Handel
- 5,5 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)
- 4,7 % Industrie / Logistik
- 1,6 % Freizeit

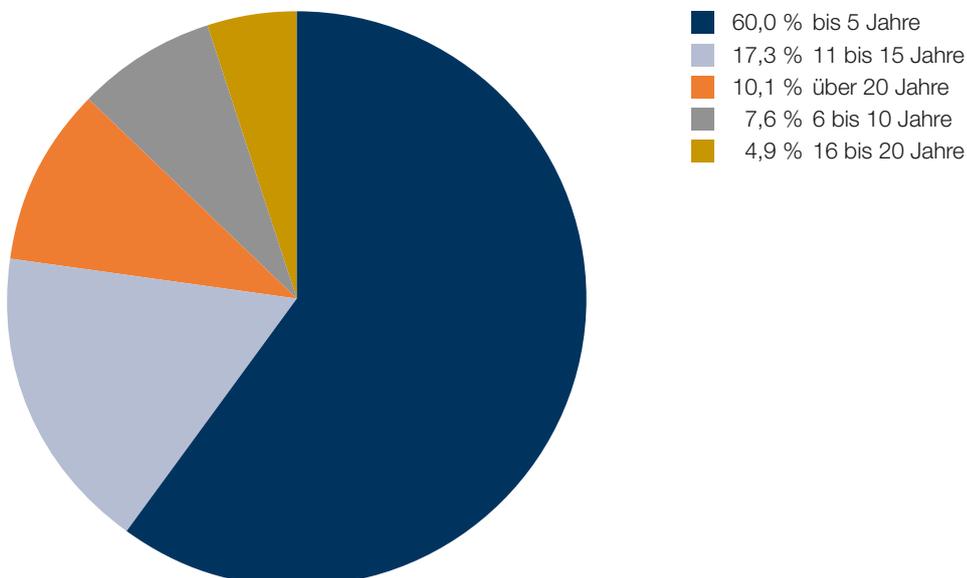
Fondsprofil

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	Platzierungs-/Investitionsphase

¹⁾ Vollständige Firmierung: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

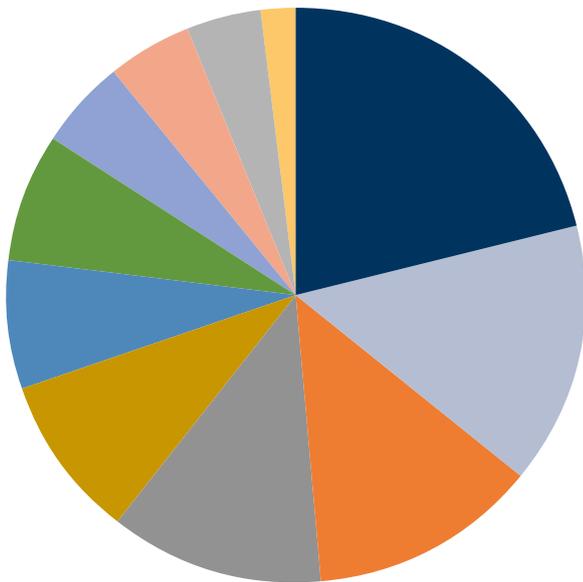
FONDSDATEN PER 31.12.2023

Bruttofondsvermögen	435.466.044 EUR
Nettofondsvermögen	254.626.021 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	255.057.434 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	44,60 %
Anteilspreis	102,41 EUR
Ausgegebene Anteile	2.486.121
Letzte Ausschüttung pro Anteil (15.03.2023)	4,00 EUR
Immobilienvermögen	376.215.539 EUR
Anzahl der Immobilien	27
Vermietungsquote	94,6 %
„WALT“-Kennziffer ²⁾	16,2 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

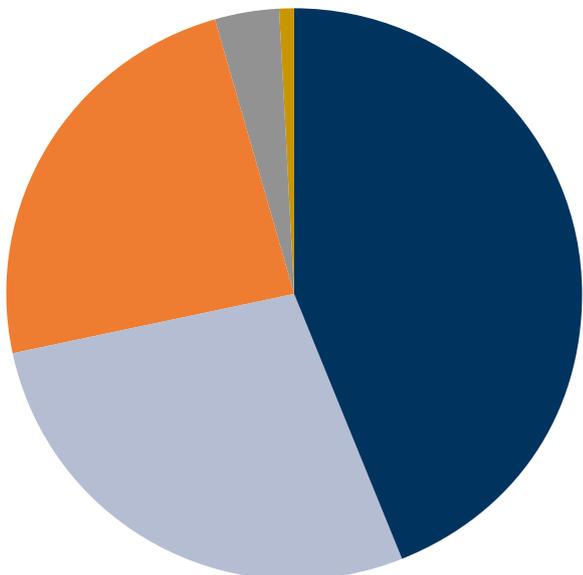
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 21,3 % Nordrhein-Westfalen
- 14,7 % Niedersachsen
- 12,6 % Thüringen
- 11,9 % Hessen
- 9,2 % Schleswig-Holstein
- 7,4 % Berlin
- 7,2 % Bayern
- 5,0 % Sachsen-Anhalt
- 4,6 % Sachsen
- 4,1 % Rheinland-Pfalz
- 1,9 % Brandenburg

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

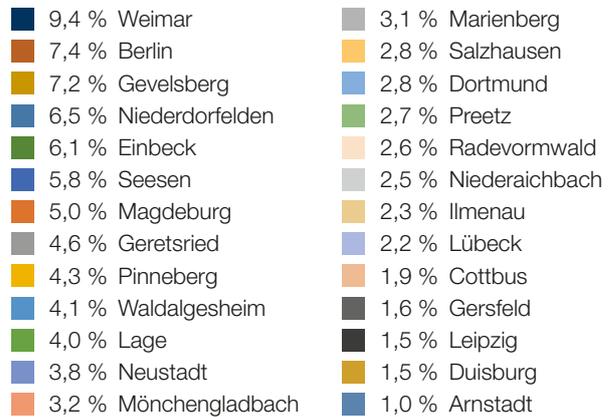
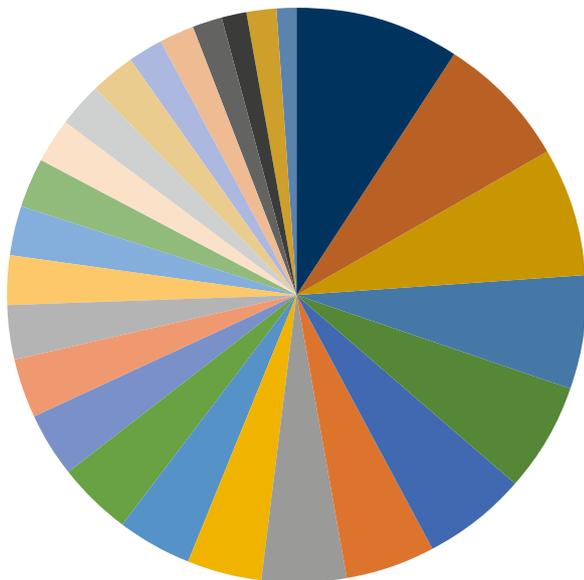


- 44,2 % Vollstationäre Pflege
- 23,9 % Kombiniertes Pflegeangebot (stationär und ambulant)
- 27,7 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)
- 3,6 % Handel
- 0,7 % Ärzte

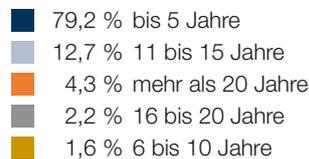
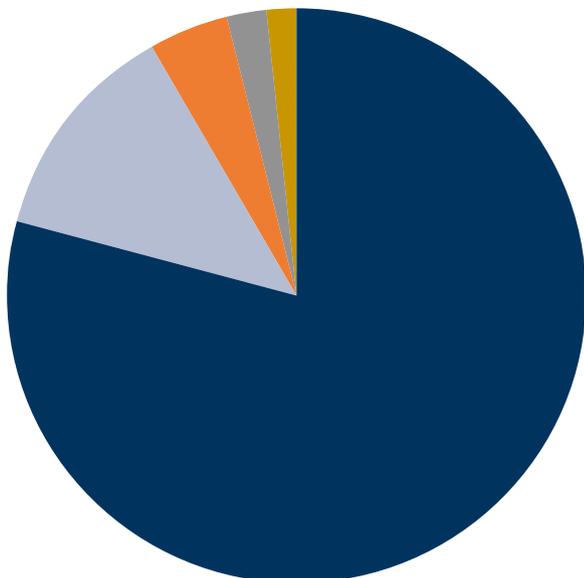
Fondsporträt

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. Pachteinnahmen bezogen auf das Gesamtportfolio sowie mindestens 60 % aller Miet- bzw. Pachteinnahmen 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

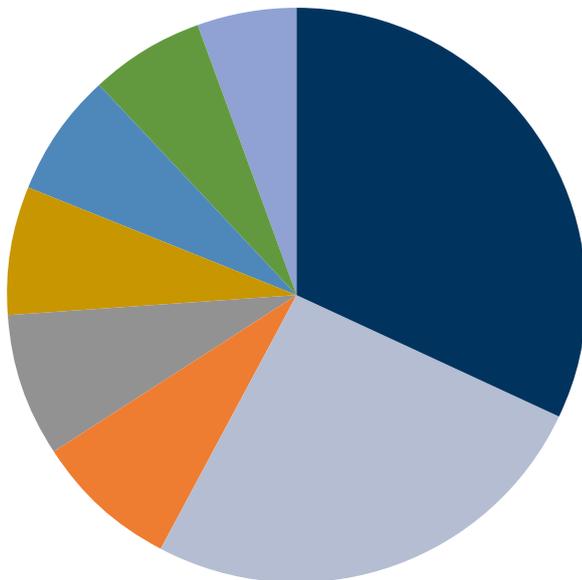
FONDSDATEN PER 31.12.2023

Bruttofondsvermögen	199.041.946 EUR
Nettofondsvermögen	124.487.236 EUR
Abgerufenes Eigenkapital	121.548.437 EUR
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾	39,33 %
Anteilspreis	111,83 EUR
Ausgegebene Anteile	1.113.136
Letzte Ausschüttung pro Anteil (23.08.2023)	3,95 EUR
Immobilienvermögen	188.330.000 EUR
Anzahl der Immobilien	19
Vermietungsquote	99,6
„WALT“-Kennziffer ²⁾	15,2 Jahre

¹⁾ Aktuelle Darlehensvaluten in Relation zu den aktuellen Verkehrswerten

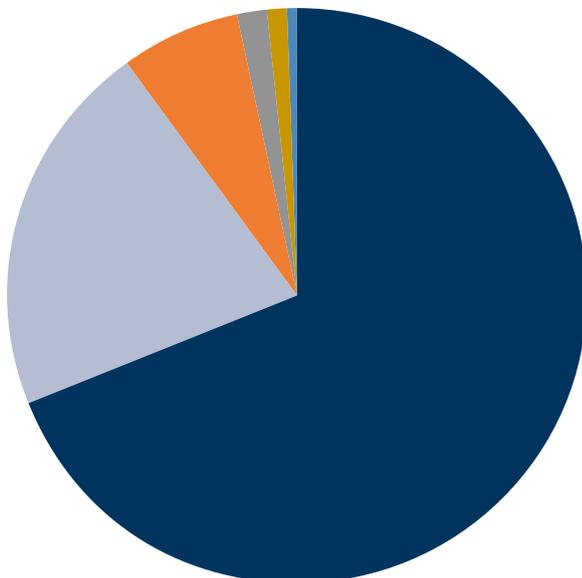
²⁾ WALT („weighted average lease term“) = gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

Immobilienallokation nach Bundesländern (in % der Verkehrswerte)



- 32,0 % Nordrhein-Westfalen
- 25,8 % Niedersachsen
- 8,2 % Schleswig-Holstein
- 8,1 % Hessen
- 7,2 % Hamburg
- 7,0 % Baden-Württemberg
- 6,4 % Bayern
- 5,3 % Sachsen-Anhalt

Mieteinnahmen nach Nutzungsarten

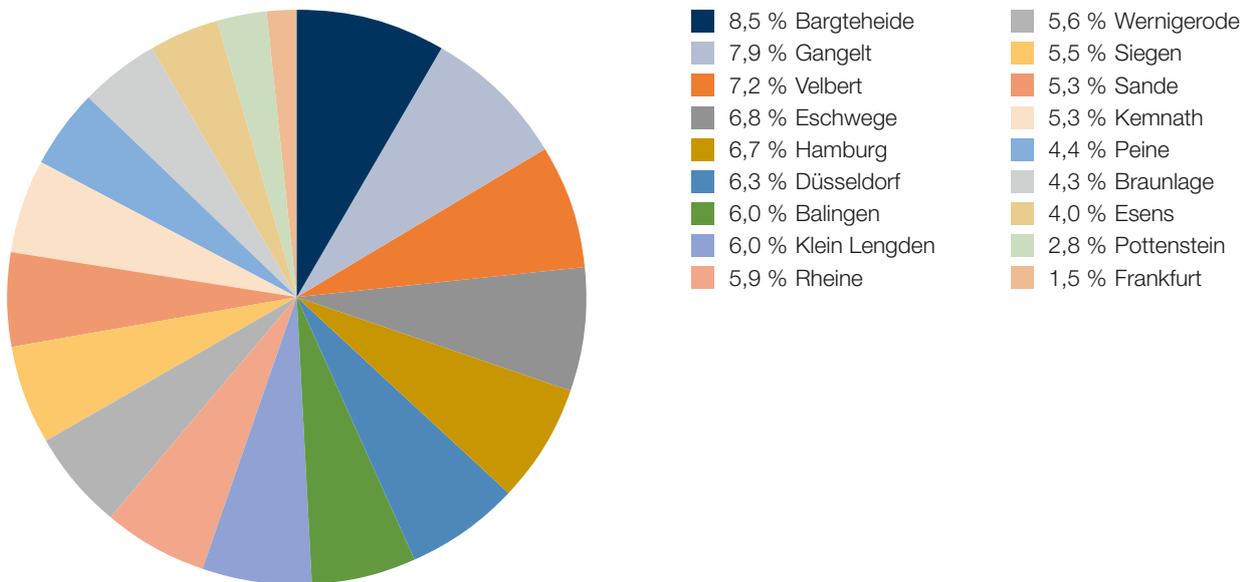


- 69,2 % Vollstationäre Pflege
- 21,0 % Kombiniertes Pflegeangebot (stationär und ambulant)
- 6,6 % Betreutes Wohnen / Service-Wohnen / Intensivpflege (ambulant)
- 1,8 % Kita
- 1,2 % Ärzte
- 0,3 % Handel

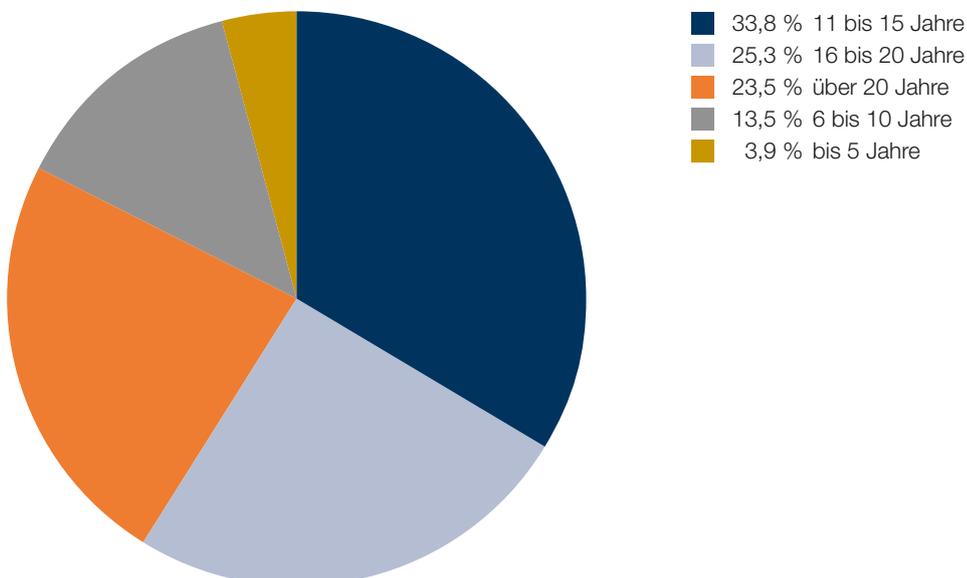
Fondsprofil

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	802
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 EZ / 2 Service-Wohnungen	90 (50 Einzel-/20 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.648 m ² / 5.159 m ²	2.967 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	HPR Hanseatische Pflegeresidenzen GmbH
Mietgarant	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 19,4 Jahre	20,0 Jahre / 19,2 Jahre

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 31.12.2023	18.408	18.421	13
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	34,4 %	34,4 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		22,2 Jahre / 17,2 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.825	2.039	-786	13.832	11.154	-2.678
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	1	1	0	4	4
Tilgung ¹⁾	537	536	0	2.550	2.538	-13
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	901	1.041	140	4.646	4.267	-380
Betriebsergebnis ²⁾	1.387	463	-924	6.635	4.354	-2.281
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	4,50 %	0,27 %	-4,23 %	22,50 %	16,19 %	-6,31 %
Liquiditätsreserve ²⁾				179	-26	-204
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				18.408	18.421	13
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	2,83 %	0,01 %	-2,82 %	11,49 %	4,67 %	-6,82 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die beiden von der Convivo-Insolvenz (Januar 2023) betroffenen Objekte Großenaspe und Techau konnten per 1. April 2023 an den Betreiber HPR neu vermietet werden. Der Übergang auf den neuen Träger verlief problemlos. Nach Ablauf der achtmonatigen Anlaufphase betreffend das Mietverhältnis Großenaspe entspricht die monatliche Miete ab Januar 2024 der Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis. Die neue monatliche Miete in Techau entspricht exakt der Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis. Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreiber-gesellschaften vertragsgemäß geleistet. Die Gesamt-Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr und kumuliert aufgrund der Convivo-Insolvenz unter dem Prospekt-Niveau. Das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve liegen Ende 2023 jeweils unter Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2023 nur bis einschließlich Januar 2023 (0,27 % p. a.) und liegen damit unterhalb der Prospektprognose von 4,5 % p. a.

Pflegezentrum Techau	Forstgarten Stift Wehretal	Haus am Kirschgarten	Kindergarten Weltentdecker
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und Betreutem Wohnen	Kindertagesstätte
Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Techau	Hayngasse 7, 37287 Wehretal	Im Kirschgarten 8, 91322 Gräfenberg	Kraienbruch 2, 45357 Essen
95 (73 Einzel-/ 11 Doppelzimmer)	40 (ausschließlich Einzelzimmer)	59 Wohneinheiten zzgl. 64 Tagespflegeplätze	55 Betreuungsplätze
4.775 m ² / 6.388 m ²	2.790 m ² / 4.249 m ²	2.332 m ² / 6.081 m ²	530 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
HPR Hanseatische Pflegeresidenzen GmbH	Forstgarten-Stift Wehretal GmbH	Casadoro GmbH	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH
-	Cosiq GmbH	-	-
100 %	100 %	100 %	100 %
20,0 Jahre / 19,2 Jahre	20,0 Jahre / 14,8 Jahre	20,0 Jahre / 17,4 Jahre	20,0 Jahre / 12,4 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 Park
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	4.182 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	ArteCare GmbH & Co. KG
Mietgarant	–	ArteCare Verwaltungs-GmbH
Vermietungsstand	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 13,7 Jahre	20,0 Jahre / 19,2 Jahre

¹⁾ Ergänzungsbau zu dem im Jahr 2009 errichteten Gebäude (Am Kastell 15); siehe Seite 42

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 31.12.2023	16.776	16.775	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	42,0 %	42,0 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		22,9 Jahre / 16,8 Jahre	
Festgeschriebene 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.250	1.636	-614	13.396	11.919	-1.478
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	1	1
Tilgung ¹⁾	632	633	0	3.583	3.583	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	749	753	4	4.583	4.150	-433
Betriebsergebnis ²⁾	869	189	-680	5.230	4.074	-1.156
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	4,75 %	0,40 %	-4,35 %	28,50 %	24,15 %	-4,35 %
Liquiditätsreserve ²⁾				95	-189	-284
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				16.776	16.775	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	3,93 %	-0,50 %	-4,43 %	19,35 %	6,07 %	-13,28 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die beiden von der Convivo-Insolvenz (Januar 2023) betroffenen Objekte Goslar und Clausthal-Zellerfeld konnten per 1. April 2023 an den Betreiber ArteCare (Goslar) bzw. per 1. Juni 2023 an die Alten- und Pflegeheim Landhaus Oderaue GmbH (Clausthal-Zellerfeld) neu vermietet werden. Der Übergang auf die neuen Betreibergesellschaften verlief problemlos. Nach Ablauf der 14-monatigen Anlaufphase in Goslar liegt die monatliche Miete ab Juni 2024 leicht über der Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis. Die monatliche Miete in Clausthal-Zellerfeld liegt nach Ablauf der 12-monatigen Pre-Opening-Phase ab Juni 2024 leicht unterhalb der Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis. Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften vertragsgemäß geleistet. Das Betriebsergebnis liegt im Berichtsjahr und auch kumuliert aufgrund der Convivo-Insolvenz unter dem Prospektwert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2023 nur bis einschließlich Januar 2023 (0,4 % p. a.) und liegen damit unterhalb der Prospektprognose von 4,75 % p. a.

Landhaus am Schützenplatz	Zentrum für Betreuung und Pflege am Badese	Haus St. Stephanus
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und Betreutem Wohnen	Betreutes Wohnen mit Tagespflege und Sozialstation
Treuerstraße 37a, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Zum Badese 50, 48369 Saerbeck	Bamberger Straße 36, 97483 Eltmann
54 (ausschließlich Einzelzimmer)	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 / 4.472 m ²
4.671.130 EUR	8.000.000 EUR	5.890.000 EUR
01.10.2017	01.01.2018	13.02.2018
Alten- und Pflegeheim Landhaus Oderaue GmbH	Senioren-Zentrum Am See GmbH & Co. KG	CuraVivum GmbH
–	Korian Deutschland GmbH	–
100 %	100 %	100 %
10,0 Jahre / 9,4 Jahre	25,0 Jahre / 19,0 Jahre	20,0 Jahre / 17,2 Jahre



Stadthaus am Park (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	rd. 12,0 Jahre
Anzahl der Anleger	430
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	3.872 m ² / 1.933 m ²	2.854 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 Alteinrichtungen der Stadt Oberhausen gGmbH
Mietgarant	–	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit ((Haupt-)Mieter)	20,0 Jahre / 12,6 Jahre	20,0 Jahre / 13,0 Jahre	20,0 Jahre / 13,2 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 31.12.2023	11.123	11.123	1
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	40,4 %	40,4 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		23,9 Jahre / 17,1 Jahre	
Festgeschriebene 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.671	1.808	138	11.265	11.380	114
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	480	480	0	2.997	2.996	-1
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	535	537	2	3.793	3.967	174
Betriebsergebnis ²⁾	655	791	136	4.476	4.416	-59
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	35,00 %	35,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				195	360	165
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				11.123	11.123	1
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,76 %	4,22 %	-0,54 %	27,63 %	18,35 %	-9,28 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen werden von den jeweiligen Betreibergesellschaften der drei Fondsimmobilen vertragsgemäß geleistet. Die Miete für das Objekt Salzgitter konnte zum 1. April 2023 sowie betreffend den Hauptmieter im Objekt Kipfenberg zum 1. Februar 2023 erhöht werden. In Oberhausen konnte die Miete zum 1. Januar 2023 erstmalig erhöht werden. Die Liquiditätsreserve liegt durch geringere Ausgaben in der Investitionsphase über der Prospektkalkulation. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2023 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	551
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 / 3.744 m ²	7.379 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	30.06.16	01.04.16	07.04.16
Mieter/Betreiber	CASA REHA Altenpflegeheim GmbH	newcare homes Radevormwald GmbH	Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH
Mietgarant	CASA REHA Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	–	–
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 12,3 Jahre	25,0 Jahre / 17,2 Jahre	20,0 Jahre / 5,7 Jahre

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 31.12.2023	14.847	14.847	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	37,3 %	37,3 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		21,5 Jahre / 13,8 Jahre	
Festgeschriebene 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.456	2.622	165	18.626	19.029	403
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	2	2	0	2	2
Tilgung ¹⁾	767	767	0	5.411	5.411	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	720	673	-47	5.784	5.292	-493
Betriebsergebnis ²⁾	969	1.184	215	7.431	8.329	898
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,50 %	0,25 %	42,00 %	42,25 %	0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				91	934	844
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				14.847	14.847	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,96 %	4,75 %	-0,21 %	32,62 %	24,98 %	-7,64 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die Fondsimmobilien in Leipzig und Radevormwald werden vertragsgemäß geleistet. Die Miete für das Objekt Leipzig konnte zum 1. Juni 2022 erhöht werden. Für das Objekt Rodalben wurde die indexbedingte Mieterhöhung zum 1. Mai 2023 ausgesprochen. Die Fondsgeschäftsführung befindet sich diesbezüglich mit dem Mieter aktuell in Gesprächen. 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 2023 in Höhe von 5,50 % p. a. und damit 0,25 %-Punkte über der Prospektprognose.

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	601
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 / 16,2 Jahre	30,0 Jahre / 9,4 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 31.12.2023	13.362	13.321	-41
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	35,8 %	35,6 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		24,0 Jahre / 15,2 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	2.526	2.608	82	21.255	21.094	-161
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	1	1	0	9	9
Tilgung ¹⁾	660	661	1	5.296	5.337	41
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	764	765	1	6.992	6.376	-616
Betriebsergebnis ²⁾	1.102	1.183	81	8.967	9.389	423
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,75 %	6,00 %	0,00 %	49,75 %	50,00 %	0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				413	1.068	655
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				13.362	13.321	-41
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,95 %	4,77 %	-1,18 %	41,71 %	31,80 %	-9,91 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen werden von den Betreibern der fünf Fondsimmobilien vertragsgemäß geleistet. Die Abweichung bei den kumulierten Mieteinnahmen ist durch die gegenüber der Prognoserechnung geringe Steigerung der Inflationsraten insgesamt bedingt. Hierdurch konnten die Mieten erst später erhöht werden als in der Prospektrechnung vorgesehen. Erst im Jahr 2023 lagen die Mieteinnahmen wieder über Plan. 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 Peine, Brunsbüttel und Kita Staaken konnten zum 1. Februar 2023 (Peine) bzw. zum 1. April 2023 (Brunsbüttel und Kita Staaken) erhöht werden. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten im Geschäftsjahr 2023 mit 6,00 % p. a. über der prospektierten Höhe von 5,75 % 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)	160
3.950 m ² / 2.901 m ²	4.487 m ² / 8.798 m ²	1.402 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 / 10,8 Jahre	25,0 Jahre / 16,4 Jahre	20,0 Jahre / 10,9 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	rd. 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 / 6.604 m ²	3.550 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 / 9,2 Jahre	20,0 Jahre / 9,9 Jahre	23,1 Jahre / 13,7 Jahre

¹⁾ Angaben in Bezug auf das im Jahr 2009 errichtete Hauptgebäude; Ergänzungsbau im Jahr 2017 errichtet (siehe Seite 36)

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 31.12.2023	10.332	10.323	-9
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	38,6 %	38,6 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		17,8 Jahre / 8,3 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.873	1.900	27	16.857	16.556	-301
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	31	31
Tilgung ¹⁾	435	435	0	3.513	3.522	9
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	654	662	8	6.531	6.116	-415
Betriebsergebnis ²⁾	785	803	19	6.813	6.949	135
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,75 %	6,50 %	0,75 %	55,75 %	56,00 %	0,25 %
Liquiditätsreserve ²⁾				485	666	181
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				10.332	10.323	-9
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,20 %	6,28 %	0,08 %	46,64 %	43,04 %	-3,60 %

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

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die Fondsimmobilien in Grevenbroich und Groß-Gerau werden vertragsgemäß geleistet. Zum 1. Dezember 2022 erfolgte die letzte Mieterhöhung für das Objekt in Grevenbroich und zum 1. Juni 2023 für das Objekt in Groß-Gerau. Für das Objekt in Bad Salzuflen konnten im Mai und Dezember 2022 zwei inflationsbedingte Mieterhöhungen angezeigt werden, die vom Mieter jedoch nur in Teilen akzeptiert und bezahlt wurden. Die Fondsgeschäftsführung befindet sich diesbezüglich mit dem Mieter aktuell in Gesprächen, auch über eine Verlängerung der Mietdauer. Die Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr und kumuliert über der Prospektprognose. Das aktuelle und kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen durch geringere Ausgaben jeweils über Plan. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger konnten im Geschäftsjahr 2023 auf 6,50 % p. a. erhöht werden und lagen damit 0,75 %-Punkte über der Prospektprognose.

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	131
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 / 15,0 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 31.12.2023	3.889	3.900	11
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	37,6 %	37,7 %	0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		20,0 Jahre / 10,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			3,17 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2033)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	702	702	0	6.782	6.694	-88
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	140	129	-11	1.211	1.200	-11
Ausgaben ohne Tilgung	213	197	-15	2.260	2.153	-106
Betriebsergebnis	349	375	26	3.311	3.340	29
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,25 %	7,00 %	0,75 %	61,00 %	61,75 %	0,75 %
Liquiditätsreserve				279	306	26
Stand des Fremdkapitals				3.889	3.900	11
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,31 %	6,51 %	0,20 %	51,82 %	50,46 %	-1,36 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 im Berichtsjahr 2023 im Plan und kumuliert unter dem Prognosewert. Die im Vergleich zur Prospektrechnung kumulierten Mietmindereinnahmen werden durch kumulierte Minderausgaben kompensiert. Das kumulierte Betriebsergebnis liegt über dem prospektierten Wert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger konnten im Geschäftsjahr 2023 auf 7,00 % p. a. und damit 0,75 %-Punkte über der Prospektprognose angehoben werden.

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 / 9,8 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 31.12.2023 ¹⁾	1.057	1.057	0
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ^{1,2)}	40,6 %	40,6 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		26,2 Jahre / 16,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		2,40 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 31.12.2033)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	192	214	22	1.823	1.848	25
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	1	1
Tilgung ¹⁾	43	43	0	373	373	0
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	67	58	-9	726	597	-129
Betriebsergebnis ²⁾	83	114	31	724	879	155
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	66,00 %	66,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				51	209	158
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				1.057	1.057	0
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,34 %	9,61 %	2,27 %	56,81 %	67,82 %	11,02 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. November 2022 wurde vertragsgemäß eine zweite Mieterhöhung vorgenommen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2023 erfolgten prognosegemäß 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	198
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 / sdt.net AG
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit (Hauptmieter)	23,0 Jahre / 3,5 Jahre

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 31.12.2023 ¹⁾	4.780	4.785	5
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	34,8 %	34,8 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,0 Jahre / 4,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		2,93 %	
Zinsbindungsdauer		5,0 Jahre (bis 30.03.2028)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	1000	925	-75	10.238	9.831	-407
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	0	0
Tilgung	234	229	-5	2.120	2.115	-5
Ausgaben ohne Tilgung	352	282	-70	3.414	3.209	-205
Betriebsergebnis	414	414	0	4.704	4.508	-196
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	6,50 %	-0,25 %	72,25 %	71,50 %	-0,75 %
Liquiditätsreserve				161	33	-128
Stand des Fremdkapitals				4.780	4.785	5
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,47 %	6,41 %	-0,06 %	56,50 %	47,49 %	-9,00 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 Gewerbemieter und Leerständen von Gewerbeimmobilien in der Aalener Innenstadt wurden diesem Gewerbemieter Mietreduzierungen gewährt. Seit dem 1. Januar 2022 zahlt der Mieter wieder die volle ursprünglich vereinbarte Miete. Bei einem anderen Gewerbemieter konnte die Miete inflationsbedingt erhöht werden. Die Mieteinnahmen liegen im Berichtsjahr und kumuliert jeweils unter Plan. Diese Mindereinnahmen konnten durch Minderausgaben nur teilweise kompensiert werden. Das kumulierte Betriebsergebnis sowie die Liquiditätsreserve liegen jeweils unter Plan. Die in der Prospektprognose für 2021 vorgesehene Auszahlungserhöhung von 6,50 % p. a. auf 6,75 % p. a. wurde aus den genannten Gründen weiterhin nicht vorgenommen. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger erfolgten auch im Geschäftsjahr 2023 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 / 4,7 Jahre	20,0 Jahre / 9,0 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 31.12.2023	807	791	-16
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	30,3 %	29,7 %	-0,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		26,8 Jahre / 16,2 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ^{1,3)}		1,88 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		4,9 Jahre (bis 30.03.2027)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	176	207	31	1.785	1.832	47
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	14	14
Tilgung ¹⁾	38	48	10	333	349	16
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	63	30	-32	587	511	-76
Betriebsergebnis ²⁾	76	128	53	865	986	121
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	5,25 %	5,25 %	0,00 %	57,75 %	57,75 %	0,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				94	319	225
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				807	791	-16
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	4,89 %	9,27 %	4,38 %	49,20 %	59,23 %	10,02 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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; eine weitere Mieterhöhung erfolgte im Dezember 2022. 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. Im Oktober 2022 wurde die Miete ein weiteres Mal erhöht. Die Mieteinnahmen und das Betriebsergebnis liegen im Berichtsjahr und kumuliert über der Prospektprognose. Mit Wirkung zum 1. Mai 2022 wurden Anschlusszinsbindungen für die beiden Hypothekendarlehen zu 1,88 % p. a. bis Ende März 2027 vereinbart. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger im Geschäftsjahr 2023 erfolgten prognosegemäß 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	172
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 / 8,8 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 31.12.2023	4.790	4.763	-27
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	37,0 %	36,8 %	-0,2 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag ¹⁾		26,6 Jahre / 16,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a. ¹⁾			1,29 %
Zinsbindungsdauer ¹⁾		9,9 Jahre (bis 31.03.2033)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	920	921	1	9.347	9.336	-10
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	0	0	0	0	0
Tilgung ¹⁾	231	258	27	2.110	2.137	27
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	321	165	-156	2.952	2.643	-308
Betriebsergebnis ²⁾	368	498	130	4.285	4.556	271
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	9,00 %	2,25 %	72,25 %	76,25 %	4,00 %
Liquiditätsreserve ²⁾				309	511	202
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				4.790	4.763	-27
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,13 %	8,47 %	2,34 %	63,07 %	66,48 %	3,41 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. Durch die Mieterhöhung liegen die Mieteinnahmen 2023 leicht über Plan. Da die Mieterhöhung erst fünf Monate später als in der Prospektrechnung vorgesehen erfolgen konnte, liegen die kumulierten Mieterträge etwas unter dem Prospektwert. Die monatlichen Auszahlungen an die Anleger wurden 2022 gegenüber 2021 um 0,75 %-Punkte auf 8,00 % p. a. erhöht (Prospekt: 6,75 % p. a.). Im Berichtsjahr 2023 erfolgte eine weitere Erhöhung auf 9,00 % p. a. (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	345
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 / 8,8 Jahre	20,0 Jahre / 8,5 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 31.12.2023	7.990	7.960	-31
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	34,6 %	34,4 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ^{1,3)}		27,2 Jahre / 16,1 Jahre	
Festgeschriebene Zinssätze p. a. ^{1,3)}		1,26 %	
Zinsbindungsdauer ^{1,3)}		10,0 Jahre (bis 30.11.2032)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

³⁾ gewichtete Durchschnittsangabe für die beiden Endfinanzierungen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.543	1.642	99	16.577	16.589	12
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	0	5	5	0	55	55
Tilgung ¹⁾	417	445	28	4.110	4.140	31
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	571	262	-309	4.326	3.632	-695
Betriebsergebnis ²⁾	555	941	386	8.141	8.872	731
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	10,00 %	3,25 %	78,75 %	82,50 %	3,75 %
Liquiditätsreserve ²⁾				599	1.018	419
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				7.990	7.960	-31
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,34 %	9,25 %	3,90 %	58,58 %	64,75 %	6,17 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die beiden Fondsimmobilen werden vertragsgemäß geleistet. Infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als prognostiziert 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. Zum 1. August 2022 (Sassenburg) und 1. Mai 2022 (Wolfhagen) konnten die Mieten abermals erhöht werden. Im Berichtsjahr und auch kumuliert liegen die Mieterträge über Plan. Mit Wirkung zum 1. Dezember 2022 konnte für die beiden Darlehen eine Anschlusszinsbindung zu 1,26 % p. a. für zehn Jahre abgeschlossen werden. 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.). Im Berichtsjahr 2023 konnten die Auszahlungen um weitere 3,00 %-Punkte auf 10,00 % p. a. erhöht werden (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	330
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 / 7,9 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 31.12.2023	7.882	7.962	80
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	35,4 %	35,8 %	0,4 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		19,3 Jahre / 7,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,35 %
Zinsbindungsdauer		9,42 Jahre (bis 30.09.2031)	

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	1.475	1.591	116	16.267	16.669	402
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	1	4	3	8	5	-4
Tilgung ¹⁾	365	312	-53	3.518	3.438	-80
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	506	327	-179	4.403	3.966	-437
Betriebsergebnis ²⁾	604	956	351	8.354	9.269	915
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	10,00 %	3,25 %	79,00 %	82,75 %	3,75 %
Liquiditätsreserve ²⁾				513	888	375
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				7.882	7.962	80
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,02 %	9,00 %	2,98 %	47,52 %	60,81 %	13,29 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. Im Dezember 2022 konnte die Miete ein weiteres Mal erhöht werden. Dadurch liegen die Mieteinnahmen im Berichtsjahr sowie kumuliert über der Prospektprognose. Die Ausgaben fielen im Berichtsjahr sowie kumuliert geringer aus als prospektiert. Mit Wirkung ab 1. Mai 2022 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 1,35 % p. a. bis zum 30. September 2031 vereinbart. 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.). Im Berichtsjahr 2023 konnten die Auszahlungen um weitere 3,00 %-Punkte auf 10,00 % p. a. erhöht werden (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 / 8,1 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 31.12.2023	3.390	3.380	-11
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	35,3 %	35,2 %	-0,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		29,8 Jahre / 17,9 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		1,15 %	
Zinsbindungsdauer		9,98 Jahre (bis 27.01.2032)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	656	642	-14	7.322	7.219	-104
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	3	1	-3
Tilgung	158	168	10	1.610	1.620	11
Ausgaben ohne Tilgung	231	112	-119	2.023	1.672	-351
Betriebsergebnis	267	362	94	3.693	3.927	234
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	9,00 %	2,00 %	80,25 %	82,50 %	2,25 %
Liquiditätsreserve				229	377	147
Stand des Fremdkapitals				3.390	3.380	-11
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,02 %	8,44 %	2,42 %	62,32 %	67,39 %	5,08 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 ebenfalls geringer aus als prospektiert. Die Miethöhe bleibt weiterhin unterhalb der prospektierten Miethöhe. Mit Wirkung zum 1. Februar 2022 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 1,15 % p. a. für zehn Jahre vereinbart. 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 2023 auf 9,00 % p. a. erhöht (Prospekt: 7,00 % 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 / 12,9 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 31.12.2023	3.467	3.464	-3
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	35,6 %	35,6 %	0,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		29,8 Jahre / 17,7 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,10 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 25.11.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	689	718	28	7.673	7.641	-31
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	1	0	-1
Tilgung	180	175	-4	1.733	1.736	3
Ausgaben ohne Tilgung	223	69	-155	2.467	2.154	-313
Betriebsergebnis	287	474	187	3.473	3.751	277
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	9,00 %	2,00 %	79,50 %	80,50 %	1,00 %
Liquiditätsreserve				109	363	255
Stand des Fremdkapitals				3.467	3.464	-3
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,08 %	11,33 %	4,25 %	61,34 %	66,98 %	5,64 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. Im Juli 2022 wurde die Miete wiederum erhöht, sodass die Mieteinnahmen im Berichtsjahr über Plan liegen. Kumuliert liegen die Mieteinnahmen unter Plan. Im Jahr 2018 erfolgte die Vollsaniierung 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 aufgrund der kumulierten Mieteinnahmen unter Plan sowie der hohen Instandhaltungsaufwendungen bis zum Jahr 2022 nicht erfolgt. Im Berichtsjahr 2023 konnten die Auszahlungen auf 9,00 % p. a. (2,00 %-Punkte über der Prospektkalkulation) erhöht werden.

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	202
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 / 5,8 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 31.12.2023	4.554	4.438	-116
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	36,3 %	35,4 %	-0,9 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		27,9 Jahre / 15,5 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			1,10 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.06.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	818	819	1	9.828	9.711	-117
Zinsen und sonstige Erträge	3	0	-3	23	2	-22
Tilgung	221	261	41	2.246	2.362	116
Ausgaben ohne Tilgung	270	83	-187	2.939	2.426	-513
Betriebsergebnis	329	474	145	4.666	4.925	258
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	6,75 %	9,00 %	2,25 %	85,75 %	88,50 %	2,75 %
Liquiditätsreserve				206	313	108
Stand des Fremdkapitals				4.554	4.438	-116
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,11 %	9,59 %	3,48 %	62,61 %	68,09 %	5,48 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 jedoch deutlich höhere Minderausgaben entgegenstehen, sodass das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan liegen. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 1,1 % p. a. für zehn Jahre vereinbart. Die neue Zinsbindung führt zu deutlich geringeren Ausgaben. Aufgrund der geringeren Ausgaben konnten die Auszahlungen im Jahr 2022 um 1,50 %-Punkte und im Berichtsjahr 2023 um weitere 1,00 %-Punkte auf 9,00 % p. a. erhöht werden (Prospekt: 6,75 % p. a.).

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	HYGGEGARTEN Wohnen & Pflegen GmbH ¹⁾
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	25,0 Jahre / 12,5 Jahre

¹⁾ Umfirmierung am 25. Juni 2023, vorher: Convivo Nova 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 31.12.2023 ¹⁾	2.093	2.246	153
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ²⁾	33,0 %	35,4 %	2,4 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		35,3 Jahre / 22,7 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	473	429	-44	5.553	5.366	-188
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	3	0	-3
Tilgung	113	86	-27	1.157	1.104	-53
Ausgaben ohne Tilgung	133	44	-89	1.752	1.513	-239
Betriebsergebnis	227	299	71	2.647	2.748	101
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,25 %	6,75 %	-0,50 %	90,75 %	87,75 %	-3,00 %
Liquiditätsreserve				53	282	229
Stand des Fremdkapitals				2.093	2.246	153
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,43 %	8,59 %	1,16 %	70,89 %	65,51 %	-5,38 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Auf eine ab Anfang 2019 vertraglich 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 in gleicher Höhe finanziert. Mit Wirkung ab dem 1. Juni 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu einem Nominalzinssatz von 1,11 % p. a. für zehn Jahre vereinbart. Die in der Prospektprognose ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,50 % p. a. auf 7,25 % p. a. konnte bislang nicht erfolgen; die monatlichen Auszahlungen wurden auch 2023 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	187
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 / 6,2 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 31.12.2023	2.691	2.765	74
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	29,5 %	30,3 %	0,8 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		15,0 Jahre / 2,4 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,90 %	
Zinsbindungsdauer		5,0 Jahre (bis 31.05.2026)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	654	674	21	7.726	7.645	-81
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	5	1	-4
Tilgung	128	91	-37	1.309	1.235	-74
Ausgaben ohne Tilgung	173	58	-115	2.297	1.944	-352
Betriebsergebnis	354	526	172	4.125	4.467	342
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	9,00 %	2,00 %	86,50 %	87,00 %	0,50 %
Liquiditätsreserve				94	401	308
Stand des Fremdkapitals				2.691	2.765	74
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,37 %	9,17 %	2,80 %	60,95 %	66,21 %	5,26 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Mieterhöhungen sind inflationsabhängig und jeweils zum 1. April eines Jahres möglich. Im Berichtsjahr liegt die Miete über dem prospektierten Wert; kumuliert liegt sie aufgrund der in den vergangenen Jahren geringeren als der in den Prognoserechnungen kalkulierten Inflationsrate darunter. Diese Mindereinnahmen konnten durch deutlich niedrigere Zinsaufwendungen in den letzten drei Jahren überkompensiert werden; das Betriebsergebnis liegt daher 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. Die in der Prospektprognose ab 2018 vorgesehene Auszahlungserhöhung um 0,25 %-Punkte p. a. und die ab 2022 vorgesehene Erhöhung um weitere 0,25 %-Punkte sind wegen der unter Plan liegenden Liquidität bis 2022 nicht erfolgt. Im Geschäftsjahr 2023 konnten die monatlichen Auszahlungen auf 9,00 % p. a. erhöht werden (Prospekt: 7,00 % p. a.), sodass die Auszahlungen kumuliert mit 0,5 % über Plan liegen.

8. INP Seniorenzentrum Hannover Isernhagen

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



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

ServiceLeben Isernhagen

Objektart	Stationäre/teilstationäre Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen
Standort	Lüneburger Damm 2, 30916 Isernhagen
Anzahl der Pflegeplätze	99 stationäre Pflegeplätze (73 EZ, 13 DZ) + 10 EZ 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 / 11,8 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 31.12.2023	4.967	4.939	-29
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	36,2 %	36,0 %	-0,2 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,3 Jahre / 12,7 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen ¹⁾	966	982	16	10.981	11.045	64
Zinsen und sonstige Erträge ²⁾	1	0	-1	11	0	-10
Tilgung ¹⁾	221	222	1	2.233	2.261	29
Ausgaben ohne Tilgung ²⁾	305	143	-163	3.499	3.261	-237
Betriebsergebnis ²⁾	441	618	177	5.260	5.522	262
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	7,00 %	0,00 %	86,50 %	85,00 %	-1,50 %
Liquiditätsreserve ²⁾				187	492	305
Stand des Fremdkapitals ¹⁾				4.967	4.939	-29
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	7,49 %	10,39 %	2,90 %	47,29 %	52,87 %	5,58 %

¹⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft

²⁾ auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft kumuliert

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. Im April 2022 wurde die Miete nochmals erhöht, wodurch die Mieteinnahmen im Berichtsjahr über Plan liegen. Durch den gegenüber der Prognoserechnung früheren Mietbeginn sowie die im Berichtsjahr höheren Mieten liegen die Mieteinnahmen auch kumuliert über Plan. Gleiches gilt für das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve. Mit Wirkung ab dem 15. August 2021 wurde eine Anschlusszinsbindung des Hypothekendarlehens zu 0,95 % p. a. für zehn Jahre vereinbart. Die ab 2019 vorgesehene Erhöhung der Auszahlungen um 0,25 % p. a. sowie die ab 2021 vorgesehene Erhöhung um weitere 0,25 % p. a. auf 7,00 % p. a. ist aus den genannten Gründen bis 2022 nicht erfolgt. Im Geschäftsjahr 2023 konnten die monatlichen Auszahlungen auf 7,00 % erhöht werden.

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 / 12,0 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 31.12.2023	3.196	3.020	-176
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	38,3 %	36,2 %	-2,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,0 Jahre / 12,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.			0,67 %
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.12.2030)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	602	589	-13	7.299	7.249	-50
Zinsen und sonstige Erträge	2	0	-2	22	1	-21
Tilgung	190	241	51	2.004	2.180	176
Ausgaben ohne Tilgung	213	94	-120	2.574	2.138	-436
Betriebsergebnis	201	254	53	2.743	2.932	189
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	8,00 %	1,00 %	87,25 %	89,00 %	1,75 %
Liquiditätsreserve				178	306	127
Stand des Fremdkapitals				3.196	3.020	-176
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	8,37 %	11,76 %	3,39 %	76,98 %	87,59 %	10,61 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Eine erste Mieterhöhung konnte aufgrund von geringeren Inflationsraten erst im Jahr 2018 und damit später vorgenommen werden als in der Prospektkalkulation berücksichtigt (2017). Von 2019 bis 2021 lagen die jährlichen Mieteinnahmen im Plan. Durch eine weitere Mieterhöhung im Oktober 2022 lagen die Mieteinnahmen im Jahr 2022 zunächst über Plan. Seit Oktober 2023 wurden seitens des Mieters Mietkürzungen vorgenommen, weswegen die Fondsgeschäftsführung entsprechende Gespräche mit dem Mieter aufgenommen hat. Aufgrund dieser Kürzung ergeben sich im Berichtsjahr und auch kumuliert Mindereinnahmen. Das kumulierte Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve liegen weiterhin über Plan. Ab Januar 2021 wurde eine neue Zinsbindung für zehn 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.).

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	19
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 / 6,4 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 31.12.2023	1.749	1.924	175
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	40,2 %	44,2 %	4,0 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		30,7 Jahre / 17,1 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,70 %	
Zinsbindungsdauer		5 Jahre (bis 30.12.2025)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	335	340	5	4.089	4.147	57
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	8	0	-8
Tilgung	91	106	16	951	901	-49
Ausgaben ohne Tilgung	105	54	-51	1.556	1.535	-21
Betriebsergebnis	140	180	40	1.591	1.711	120
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	8,50 %	9,00 %	0,50 %	102,50 %	97,50 %	-5,00 %
Liquiditätsreserve				74	363	289
Stand des Fremdkapitals				1.749	1.924	175
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	9,78 %	13,39 %	3,61 %	92,96 %	99,37 %	6,41 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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. Eine weitere Mieterhöhung fand im April 2022 statt, sodass die Mieteinnahmen seit dem Geschäftsjahr 2022 über Plan liegen. Kumuliert liegen die Mieteinnahmen ebenfalls über Plan. Im Jahr 2020 wurde das Darlehen in Höhe von rd. 125 TEUR revaluiert, um im Inneren des Gebäudes umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Mit Wirkung ab Januar 2021 wurden für fünf Jahre ein wesentlich geringerer Nominalzinssatz von 0,70 % p. a. und eine höhere Tilgung vereinbart. Aufgrund der später als vorgesehen erfolgten Mieterhöhung konnte die bereits für 2016 geplante Auszahlungserhöhung um 0,75 %-Punkte auf 7,5 % p. a. erst im Geschäftsjahr 2022 erfolgen. Da sich im Jahr 2022 gleichzeitig die geplante Ausschüttung um 1 %-Punkt erhöht hat, lag die tatsächliche Ausschüttung auch im Jahr 2022 unter Plan. Im Berichtsjahr lag die Ausschüttung mit 9,00 % p. a. erstmals über der Prognose (8,5 % p. a.).

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	193
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	72 (46 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 / 10,3 Jahre	25,0 Jahre / 11,4 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 31.12.2023	3.213	3.334	121
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	28,1 %	29,1 %	1,1 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensverträge ²⁾		21,5 Jahre / 7,9 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 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	868	813	-55	10.908	10.714	-194
Zinsen und sonstige Erträge	1	0	-1	11	1	-10
Tilgung	296	237	-59	2.987	2.866	-121
Ausgaben ohne Tilgung	205	170	-35	3.195	2.768	-427
Betriebsergebnis	368	406	38	4.737	5.081	344
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	9,00 %	2,00 %	96,25 %	96,75 %	0,50 %
Liquiditätsreserve				89	394	305
Stand des Fremdkapitals				3.213	3.334	121
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	9,40 %	9,04 %	-0,36 %	94,07 %	100,39 %	6,32 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

In Bad Kreuznach hat der Mieter ab September 2023 die monatliche Mietzahlung um 20 % gekürzt. Die für Oktober 2023 geplante Mieterhöhung konnte nicht durchgesetzt werden. Die Fondsgeschäftsführung befindet sich mit dem Mieter hierzu in Gesprächen. Im Berichtsjahr sowie kumuliert ergeben sich Miet-Mindereinnahmen. Im Geschäftsjahr 2023 konnten die monatlichen Auszahlungen an die Anleger auf 9 % p. a. erhöht werden. Minderauzahlungen aus den Vorjahren wurden dadurch überkompensiert. Für Bad Kreuznach wurde ab dem 1. Juli 2020 eine 10-jährige Zinsbindung mit einem Zinssatz von 1,15 % p. a. abgeschlossen. Für Heilbronn gilt ab dem 1. Juni 2020 ein variabler Zinssatz. Die Ausgaben ohne Tilgung lagen 2023 – hauptsächlich wegen niedrigerer Zinsaufwendungen – um 35 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	147
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 / 5,6 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 31.12.2023	6.600	5.458	-1.142
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	61,0 %	50,4 %	-10,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		32,8 Jahre / 18,4 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,86 %	
Zinsbindungsdauer		5,0 Jahre (bis 30.09.2024)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	756	769	14	9.811	9.893	82
Zinsen und sonstige Erträge	1	2	1	18	8	-11
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	133	273	139	1.880	2.488	608
Ausgaben ohne Tilgung	350	70	-281	4.121	3.053	-1.067
Betriebsergebnis	273	429	156	3.829	4.359	530
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,00 %	9,00 %	2,00 %	101,50 %	103,50 %	2,00 %
Liquiditätsreserve				69	385	317
Stand des Fremdkapitals				6.600	5.458	-1.142
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	5,81 %	13,14 %	7,32 %	63,20 %	90,17 %	26,97 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 Juli 2022 konnte die Miete aufgrund der aktuell beschleunigten Verbraucherpreisentwicklung nochmals erhöht werden. Im Berichtsjahr liegen die Mieteinnahmen erstmals seit 2020 wieder über Plan. Auch kumuliert liegen die Mieteinnahmen, die Tilgungen, das Betriebsergebnis und die Liquiditätsreserve jeweils über Plan. 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 wurde die bestehende Rentenversicherung gekündigt und der Rückkaufwert als Sondertilgung des Darlehens verwendet. Die Tilgung erfolgt nunmehr annuitätisch. 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. Von 2020 bis 2022 erfolgten die Auszahlungen in prospektierter Höhe von 7,0 % p. a. Im Berichtsjahr lag die Auszahlung mit 9 % p. a. über der Prospektprognose (7,0 % p. a.).

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 / 10,1 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 31.12.2023	4.670	3.112	-1.558
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	52,8 %	35,2 %	-17,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		24,9 Jahre / 10,0 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		2,81 %	
Zinsbindungsdauer		14,9 Jahre (bis 30.12.2033)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	621	512	-109	8.713	7.880	-832
Zinsen und sonstige Erträge	2	0	-2	32	8	-24
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	136	266	129	1.725	2.355	630
Ausgaben ohne Tilgung	279	136	-143	3.698	3.017	-681
Betriebsergebnis	208	111	-97	3.322	2.517	-805
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	7,25 %	2,00 %	-5,25 %	103,75 %	75,00 %	-28,75 %
Liquiditätsreserve				97	229	132
Stand des Fremdkapitals				4.670	3.112	-1.558
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	6,72 %	7,79 %	1,07 %	79,30 %	71,77 %	-7,53 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 als Sondertilgung 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 (mittlerweile rd. 1,56 Mio. EUR gegenüber der Prospektprognose). Das Darlehen soll nun innerhalb der geplanten Fondslaufzeit (bis 2034) vollständig zurückgeführt werden. Im Oktober 2022 wurde die Miete um rd. 6,7 % erhöht, sodass die Mietreduzierung seit August nur noch rd. 12,1 % beträgt. In Folge der vereinbarten Mietreduzierung und der höheren Darlehensstilgung wurden seit Januar 2019 die monatlichen Auszahlungen auf 2,00 % p. a. reduziert.

2. INP Seniorenzentrum Bad Oldesloe

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



ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

Haus Am Königsteich

Objektart	Stationäre Pflegeeinrichtung
Standort	Segeberger Straße 40, 23843 Bad Oldesloe
Anzahl der Pflegeplätze	97 (73 Einzel- / 12 Doppelzimmer)
Mietfläche / Grundstücksfläche	5.061 m ² / 5.066 m ²
Kaufpreis (ohne Umbaukosten)	4.400.000 EUR
Übergang Nutzen und Lasten	15.01.2008
Mieter/Betreiber	NDS - Norddeutsche Diakoniedienste für Senioren gGmbH
Vermietungsstand	100 %
Mietlaufzeit / Restmietlaufzeit	20,0 Jahre / 5,0 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 31.12.2023	2.911	3.118	208
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	40,4 %	43,3 %	2,9 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		25,7 Jahre / 12,2 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		1,88 %	
Zinsbindungsdauer		10,0 Jahre (bis 30.06.2029)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	637	661	24	9.259	9.176	-83
Zinsen und sonstige Erträge	0	0	0	0	1	1
Tilgung	197	251	54	3.589	3.382	-208
Ausgaben ohne Tilgung	175	140	-35	4.427	3.996	-431
Betriebsergebnis	265	270	5	1.243	1.800	557
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	50,00 %	67,10 %	17,10 %	210,00 %	364,80 %	154,80 %
Liquiditätsreserve				193	23	-170
Stand des Fremdkapitals				2.911	3.118	208
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	67,81 %	80,26 %	12,45 %	585,00 %	675,46 %	90,46 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

Die Mietzahlungen für die Fondsimmoblie werden vertragsgemäß geleistet. Die Mieteinnahmen liegen kumuliert unter Plan, da infolge der geringeren tatsächlichen Inflationsrate als kalkuliert die zum 1. November 2014 vorgesehene Mieterhöhung erst zum 1. Januar 2017 umgesetzt werden konnte. Im Februar 2022 und abermals im Juli 2023 wurde die Miete erhöht, sodass die Mieteinnahmen im Berichtsjahr über den geplanten Einnahmen liegen. Die seit Juli 2019 geltende neue Zinsbindung für zehn Jahre mit einem wesentlich niedrigeren Zinssatz (1,88 % p. a.) führt auch 2023 zu deutlich geringeren Zinsaufwendungen. Die Auszahlungen erfolgen in Abstimmung zwischen der Fondsgeschäftsführung und dem Einzelinvestor und liegen im Geschäftsjahr 2023 und kumuliert 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 / 16,5 Jahre

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 31.12.2023	3.920	3.501	-419
Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 ¹⁾	42,8 %	38,2 %	-4,6 %
Laufzeit / Restlaufzeit Darlehensvertrag		52,1 Jahre / 34,8 Jahre	
Festgeschriebener Zinssatz p. a.		0,86 %	
Zinsbindungsdauer		25,0 Jahre (bis 30.09.2031)	

¹⁾ bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

Betriebsphase bis 31.12.2023 (in TEUR)	Berichtsjahr 2023			kumuliert bis 31.12.2023		
	SOLL	IST	Δ	SOLL	IST	Δ
Mieteinnahmen	719	617	-102	10.788	10.389	-399
Zinsen und sonstige Erträge	10	0	-10	133	26	-106
Tilgung / Tilgungsersatzleistung	120	78	-42	2.080	2.499	419
Ausgaben ohne Tilgung	289	391	102	4.746	5.974	1.228
Betriebsergebnis	320	148	-172	4.094	1.942	-2.153
Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio	8,50 %	3,00 %	-5,50 %	131,00 %	65,67 %	-65,33 %
Liquiditätsreserve				470	287	-183
Stand des Fremdkapitals				3.920	3.501	-419
Steuerliches Ergebnis in % vom Eigenkapital	10,21 %	3,41 %	-6,79 %	118,31 %	65,30 %	-53,01 %

Wirtschaftliche Entwicklung 2023

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 EUR/CHF-Wechselkurs negativ beeinflusst. Der Wechselkurs betrug im Jahr 2023 durchschnittlich 0,97 EUR/CHF. 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 erfolgen seit 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 24).

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 24 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 2023.

Im Berichtsraum haben – mit Ausnahme der Ankäufe im Rahmen der jeweiligen Investitionsphase der beiden Sondervermögen „INP Deutsche Pflege Invest II“ und „INP Deutsche Pflege Invest III“ – keine Objektankäufe stattgefunden. Zum 30. September 2022 ist die im Sondervermögen „INP Deutsche Pflege Invest II“ enthaltene Fondsimmoblie „Convivo Wohnpark Fredenbeck“ veräußert worden. Dabei wurde bei einem Veräußerungserlös von rd. 35 Mio. EUR ein Veräußerungsgewinn von rd. 4,4 Mio. EUR erzielt.

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 30. August 2024. 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 2023. Basis der wirtschaftlichen Ergebnisse zum 31. Dezember 2023 bilden die Jahresabschlüsse/Jahresberichte für das Geschäftsjahr 2023 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.

Prüfungsbescheinigung

Starke Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hamburg

Prüfungsbescheinigung

Wir haben auftragsgemäß die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2023“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 30. August 2024 geprüft. Die Erstellung des „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2023“ 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 2023“ einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die Angaben und fondsbezogenen Kennzahlen im „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2023“ 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 2023“ 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 2023“ 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 2023“ 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 2023“ der INP Unternehmensgruppe, Hamburg, in der Fassung vom 30. August 2024 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 2023“ 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, 8. Oktober 2024



Starke Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Ulrich Starke)
Wirtschaftsprüfer

Bildnachweis

Seite 5 oben: pikselstock – stock.adobe.com | Seite 5 unten: ah_fotobox – stock.adobe.com | Seite 7: Angela Blank – stock.adobe.com
Seite 65: Gilles Paire – 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