

### INP-Gruppe – Sozialimmobilien-Spezialist mit sehr guter Leistungsbilanz

#### Emissionshistorie

Die 2005 gegründete **INP-Gruppe** setzte von Anfang an ihren Fokus auf Sozialimmobilien, mit dem Schwerpunkt auf Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten. Zum 31.12.2017 hatte sie insgesamt 24 geschlossene Immobilienfonds mit 37 Sozialimmobilien und mit dem **INP Deutsche Pflege Invest** (ISIN DE000A1J27W6) einen damals noch in Platzierung befindlichen offenen Spezial-AIF mit zu diesem Zeitpunkt weiteren sechs Immobilien aufgelegt. Das Gesamt-Investitionsvolumen betrug Ende 2017 mehr als 396 Mio. €. Laut der in der LB für das laufende Jahr 2018 ergänzten Aktualisierung erfolgte mit dem **25. INP Deutsche Pflege Portfolio** die vollständige Platzierung eines weiteren geschlossenen Publikums-AIF. Aktuell ist für den Publikumsvertrieb der 26. INP-Fonds und im institutionellen Bereich der offene Spezial-AIF **INP Deutsche Pflege Invest II** in Vorbereitung. Bis zur Aufstellung der Leistungsbilanz im November 2018 erreichte das Gesamtinvestitionsvolumen rd. 537 Mio. €, verteilt auf 54 Pflegeimmobilien und sechs Kindertagesstätten. Nach den ersten 19 Fonds nach Vermögensanlagengesetz wurden seit 2014 mittlerweile bereits sechs Publikums-AIF und ein offener Spezial-AIF für den institutionellen Bereich gemäß **KAGB** aufgelegt. Die **INP Invest GmbH** verfügt als KVG über die entsprechende **BaFin**-Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB, die 2018 noch um den Bereich der offenen Spezial-AIF erweitert wurde. Somit liegt in der INP-Gruppe das notwendige Know-how vor und aufgrund der langjährigen Emissionshistorie auch entsprechend große Erfahrungen im Bereich der Sozialimmobilien.



Der Anbieter:  
INP Holding AG  
Reeperbahn 1, 20359 Hamburg

#### Investitionsphase

Die Eckdaten zum Investment zeigen, dass die Gesamtinvestitionsvolumen immer sehr exakt eingehalten wurden. Auch Eigenkapitalplatzierungen sowie Fremdkapitalaufnahme entsprechen bei allen Fonds bis auf vereinzelte, sehr marginale Abweichungen den Sollwerten, so dass hier alle Fonds vollständig im Plan liegen.

#### Performance

Neben ++ einem Überblick über das Marktumfeld für Seniorenpflege und -betreuung sowie die Kindertagesbetreuung ++ den kumulierten Performance-Kennzahlen ++ den Eckdaten in der Portfolioübersicht werden in der Leistungsbilanz auch zu jedem einzelnen Fonds (vorbildlich) ++ die Eckdaten zur Immobilie ++ die Eckdaten zum Investment ++ die Daten zur aktuellen Betriebsphase sowie kurz ++ Besonderheiten bei der wirtschaftlichen Entwicklung dargestellt. Dabei fällt positiv auf, dass alle Immobilien zu 100 % vermietet sind. Die langjährigen Mietverträge mit den Betreibern weisen zum 31.12.2017 je nach Auflage des Fonds noch Restlaufzeiten von rd. 11 bis zu 25 Jahren auf. Da die Mietverträge i. d. R. (teil-)indexiert sind, fallen insbesondere bei den älteren Fonds aufgrund der geringen Inflationsraten der zurückliegenden Jahre die Mieteinnahmen etwas niedriger aus, als geplant. Das erklärt auch die vergleichsweise hohe Anzahl an Abweichungen beim Betriebsergebnis für 2017. Pauschal liegen die älteren Fonds eher unter, die jüngeren

INP-Gruppe Fondsergebnisse 2017				
	Besser	Im Plan*	Schlechter	Gesamt
Investitionsphase	0	24	0	24
Ausschüttung 2017	1	19	4	24
Betriebsergebnis 2017	8	8	8	24
Ausschüttungen kumuliert	1	22	1	24
Betriebsergebnis kumuliert	3	18	3	24
Fremdkapitalstand	1	23	0	24
Liquiditätsreserve	13	2	9	24

\* Im Plan = Abweichung bis +/- 5 % vom Soll  
Quelle: INP Holding AG LB 2017, 'k-mi'-Berechnung

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

#### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Fonds eher über dem prospektierten Betriebsergebnis für 2017. Dass sich dies über die Jahre nivelliert, zeigen die kumulierten Betriebsergebnisse, bei denen nur noch je drei Fonds über bzw. unter der Prospektprognose, aber immerhin 18 Fonds im Plan liegen.

Bei den Ausschüttungen bietet sich ein ähnlich positives Bild. Ausschüttungsspitzenreiter 2017 ist der **2. INP** mit 16 % statt prospektierter 10 %. Zwar liegen 2017 auch vier Fonds unter Plan, aber das dürfte wohl kaum einen der Anleger beunruhigen. Diese 'unter Plan' liegenden Fonds schütten 6,75 % (**6. INP**) bzw. je 6,5 % (**3. INP** und **4. INP**) sowie 2,5 % (**1. INP**) für 2017 aus. Und auch hier nivelliert sich das Bild über die Jahre: Immerhin 22 der 24 Fonds liegen bei den kumulierten Ausschüttungen voll im Plan. Ausreißer nach oben ist auch hier der **2. INP** mit 97,95 % Gesamtausschüttungen und nach unten der **1. INP** mit Gesamtausschüttungen von 51,67 %. Diesen **1. Fonds** belastet neben den niedrigen Inflationsraten auch eine Finanzierung in Schweizer Franken. Sicher kein Zufall ist es, dass ausgerechnet bei diesem Fonds die aktuelle Restschuld deutlich niedriger ausfällt. Alle anderen **23 Fonds** liegen beim Fremdkapitalstand voll im Plan. Größere Abweichungen gibt es jedoch wieder bei den Liquiditätsreserven. Da die Instandhaltung der Immobilien i.d.R. den Betreibern/Mietern obliegt, benötigen die Fonds keine großen Liquiditätsreserven, so dass bereits wenige zehntausend Euro zur Planabweichung führen. Aber es rundet das positive Bild ab, dass bei der Liquiditätsreserve mehr als die Hälfte der Fonds über Plan liegt. Auch das spricht für konservative Kalkulation und vorsichtiges Wirtschaften des Managements!

### Exits

Bei den langfristig angelegten Fonds mit Mietvertragslaufzeiten von i. d. R. 20, 25 oder noch mehr Jahren gab es bislang plangemäß noch keine Exits.

### Transparenz

Mittlerweile berichten etliche Anbieter auch aufgrund ihrer schlechten Ergebnisse nur noch rudimentär bzw. am liebsten gar nicht mehr. Davon hebt sich die als Performance-Bericht/Leistungsbilanz 2017 überschriebene Darstellung der INP-Gruppe wohltuend ab. Sie beinhaltet neben Informationen zur Historie und dem Aufbau der INP-Gruppe, der Qualifikation von Vorstand und Aufsichtsrat, den kumulierten Performance-Zahlen auch Informationen zu den jeweiligen Märkten, in denen sich der Anbieter bewegt. Darüber hinaus wird zu jedem der bislang 25 INP-Fonds von den Immobilien über die Investition bis hin zur aktuellen Bewirtschaftungsphase und der Kommentierung der wirtschaftlichen Entwicklung mit vielen relevanten Daten kompakt, aber dennoch umfassend Bericht erstattet. Dies reicht sogar bis hin zur MDK-Note des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherungen mitsamt Prüfdatum bei den Seniorenpflegeheimen. Die Leistungsbilanz ist somit vollständig und wurde von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

### 'k-mi'-Fazit:

Die Plandaten in der Investitionsphase wurden von allen Fonds nahezu punktgenau eingehalten. Die Immobilien sind zu 100 % vermietet und weisen Mietverträge mit langfristigen Restlaufzeiten aus. Obwohl die Mieteinnahmen der frühen Fonds aufgrund der niedrigeren Inflationsraten hinter den Prognosewerten zurückblieben, weisen nahezu alle Fonds bei kumulierten Betriebsergebnissen, kumulierten Ausschüttungen und den Fremdkapitalständen Planerfüllung aus. Das spricht für die Kompetenz der Vorstände **Matthias Bruns** und **Philipp Herrmann**, den Weitblick des Aufsichtsrates und die Belastbarkeit des Geschäftsmodells. Die Form der Dokumentation ist transparent, kompakt und sehr gut ausgestaltet. Bei einer sehr hohen Anzahl von plangemäß verlaufenden Fonds ergibt sich für das gesamte INP-Portfolio bei Auszahlungen, Tilgung und Liquiditätsreserve zum 31.12.2017 eine positive Abweichung von +0,68 % bezogen auf das Gesamt-Eigenkapital. Aufgrund der hohen Prognosegenauigkeit und -sicherheit bewerten wir die Leistungsbilanz der INP-Gruppe mit 'Sehr gut!'

**INP-Gruppe im Überblick**

Firma: **INP Holding AG**  
 Sitz: Hamburg  
 Gründungsjahr: 2005  
 Handelsregister: HR B 95587, Amtsgericht Hamburg  
 Grundkapital: 1.000.000 €

Vorstand: **Matthias Bruns, Philipp Herrmann**  
 Aufsichtsrat: **Wolfgang Krug** (Vorsitzender), Dr. jur. **Thomas Remmerbach**, Dr. rer. pol. **Axel Wiget**  
 Aktionär: **CURATOR Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

Emissionsfeld: Sozialimmobilien insbesondere Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten

Tochtergesellschaften:

- INP Finanzconsult GmbH
- INP Management GmbH
- INP Control GmbH
- INP Invest GmbH
- CURATIS Treuhandgesellschaft mbH

Analysegrundlage: Performance-Bericht/Leistungsbilanz 2017, per 31.12.2017. Erschienen: 30. November 2018

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@cp GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)