

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



## Das Beteiligungsangebot

Die demografischen Veränderungen und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ausgehend von rund 3,41 Mio. Pflegebedürftigen zum Ende des Jahres 2017 soll diese Zahl bis 2030 auf mehr als 3,6 Mio. und bis 2060 auf mehr als 4,8 Mio. steigen. Daneben gilt es, den Blick auch auf die jungen Generationen zu richten: Eine nachfragegerechte, professionelle Kinderbetreuung gehört zu den zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Deutschland.

Mit dem risikogemischten geschlossenen Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ bietet sich Anlegern die Möglichkeit, innerhalb einer Fondsbeteiligung an den demografisch geprägten Zielmärkten Seniorenpflege und Kindertagesbetreuung zu partizipieren. Der Fonds investiert mittelbar über Objektgesellschaften in fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und eine Kindertagesstätte an verschiedenen deutschen Standorten.

## Die Fondsimmobilien

	<b>Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)</b>	<b>Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)</b>	<b>Pflegezentrum Techau (Techau)</b>
Nutzungsart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Adresse	Hofweg 60 66125 Saarbrücken	Surhalf 10 24623 Großenaspe	Rohlsdorfer Weg 18 23689 Techau
Bundesland	Saarland	Schleswig-Holstein	Schleswig-Holstein
Baujahr / Erweiterungsjahr	2018	1990 / 1996 / 2018	2000 / 2012
Anzahl Pflegeplätze	110 (ausschließlich Einzelzimmer) zzgl. zwei Service-Wohnungen und Physiotherapiepraxis	92 (50 Einzel- / 21 Doppelzimmer)	95 (73 Einzel- / 11 Doppelzimmer)
Betreiber-gesellschaft/Betreibergruppe <sup>1)</sup>	Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH, Ottweiler	Convivo Holding GmbH, Bremen <sup>2)</sup>	Convivo Holding GmbH, Bremen <sup>3)</sup>
Mietbeginn	16.05.2018	01.08.2016 <sup>4)</sup>	01.01.2019
Mietlaufzeit	25 Jahre zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption <sup>5)</sup>	25 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption <sup>6)</sup>	25 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption

	<b>Forstgarten Stift Wehretal (Wehretal)</b>	<b>Seniorenhaus St. Michael (Gräfenberg)</b>	<b>Kindergarten Weltentdecker (Essen)</b>
Nutzungsart	Stationäre Pflegeeinrichtung	Pflegeeinrichtung/Pflegewohnanlage	Kindertagesstätte
Adresse	Hayngasse 7 37287 Wehretal	Im Kirschgarten 8, 19 91322 Gräfenberg	Kraienbruch 2 45357 Essen
Bundesland	Hessen	Bayern	Nordrhein-Westfalen
Baujahr / Erweiterungsjahr	2013	1999 / 2002 / 2009 / 2018-2019	2016
Anzahl Pflegeplätze/Betreuungsplätze (Kita)	40 (ausschließlich Einzelzimmer)	59 Wohneinheiten zzgl. 98 Tagespflegeplätze	57 Betreuungsplätze in 3 Betreuungsgruppen
Betreiber-gesellschaft/Betreibergruppe <sup>1)</sup>	Cosiq GmbH, Berlin <sup>7)</sup>	SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH, Berlin
Mietbeginn	01.11.2018	01.01.2019	01.06.2016
Mietlaufzeit	20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption	20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption	20 Jahre zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption

<sup>1)</sup> Hier ist jeweils die Gesellschaft aufgeführt, auf die bezüglich der Bonität abgestellt wird, d. h. entweder der Mieter selbst (Saarbrücken, Gräfenberg, Essen) oder die jeweils patronatsgebende Gesellschaft (Großenaspe, Techau, Wehretal).

<sup>2)</sup> Betreiber und Mieter ist die Pflegezentrum Großenaspe GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Convivo Holding GmbH.

<sup>3)</sup> Betreiber und Mieter ist die DELTA-Pflegebetrieb GmbH, mittelbar eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Convivo Holding GmbH.

<sup>4)</sup> Das Mietverhältnis für das Bestandsgebäude hat am 1. August 2016 begonnen und ist am 1. Oktober 2018 auf den Erweiterungsbau ausgedehnt worden.

<sup>5)</sup> Mieteinnahmen stehen der Objektgesellschaft Saarbrücken nach Ablauf der 6-monatigen Pre-Opening-Phase seit dem 15. November 2018 zu.

<sup>6)</sup> Mieteinnahmen für den Erweiterungsbau in Höhe von 173.305 EUR p. a. stehen der Objektgesellschaft Großenaspe nach Ablauf der 5-monatigen Pre-Opening-Phase seit dem 1. März 2019 zu.

<sup>7)</sup> Betreiber und Mieter ist die Forstgarten-Stift Wehretal GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Cosiq GmbH.

## Fondskennzahlen

Fondsgesellschaft	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg
Art des Investmentvermögens	Geschlossener inländischer Publikums-AIF
WKN / ISIN	A2N68X / DE000A2N68X8
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	INP Invest GmbH, Hamburg
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Treuhänder	CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg
Platzierungsgarant	INP Holding AG, Hamburg
Fondsimmobilien	Fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und eine Kindertagesstätte
Fondsvolumen	53.508.840 EUR
Zeichnungskapital	31.000.000 EUR
Fremdkapital	20.958.840 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein
Agio	5 % auf die Kapitaleinlage
Prognosezeitraum	Bis zum 31.12.2031 <sup>1)</sup>
Kündigung durch Gesellschafter	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung <sup>2)</sup>
Auszahlungsprognose	Monatlich in Höhe von 4,50 % p. a.; Gesamtauszahlungen in Höhe von rund 157,4 % bis zum Jahr 2031 prognostiziert <sup>3)</sup>

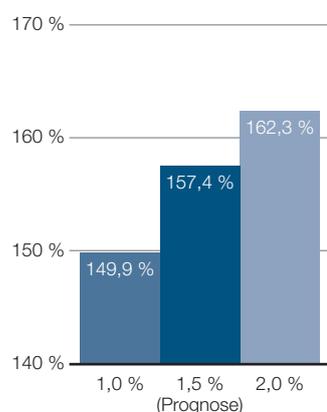
<sup>1)</sup> Die Gesellschaft endet mit Ablauf des 31. Dezember 2035. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Im Rahmen einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages soll über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031 entschieden werden. In den Prognoserechnungen ist diese vorzeitige Auflösung unterstellt.

<sup>2)</sup> Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt der Anleger mit eventuellen Zinseinnahmen in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).

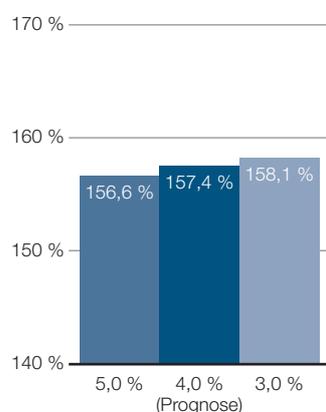
<sup>3)</sup> Die Auszahlungen erfolgen zeitanteilig im Jahr des Beitritts, abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts und der vollständigen Einzahlung der Kommanditeinlage zzgl. Agio. Die Gesamtauszahlungen beinhalten die prognostizierten Erlöse aus dem Verkauf der Fondsobjekte und Restliquidity (nach Verkaufsnebenkosten).

## Performance-Szenarien

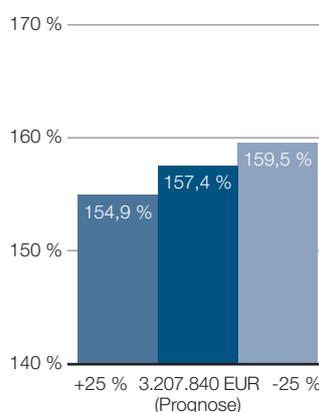
### Inflationsrate p. a.



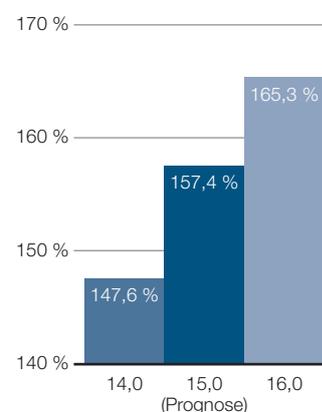
### Anschlusszinssatz p. a.<sup>1)</sup>



### Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten



### Veräußerungserlöse<sup>2)</sup>



Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose für die Fondsgesellschaft. Weitere Erläuterungen zu den Performance-Szenarien (Sensitivitätsanalysen) befinden sich auf Seite 101 des Verkaufsprospektes.

<sup>1)</sup> Nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsperiode (Ablauf der Zinsbindungsperioden siehe Verkaufsprospekt Seite 86 f.)

<sup>2)</sup> Als Verkaufsfaktor (jeweiliger prognostizierter Veräußerungserlös in Relation zu den prognostizierten Jahres-Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs der jeweiligen Fondsimmobilie zum 31. Dezember 2031) dargestellt.

**Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

INP Invest GmbH  
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

### Berater/Vermittler



**HANSETRUST - Der AIF Spezialist**  
Schaarsteinwegsbrücke 2 - 20459 Hamburg  
TEL 040.688 743 47 | FAX 040.688 743 67  
WWW.HANSETRUST.DE  
by NEWPORT ASSET FINANCE

### Wichtige Hinweise

Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation und stellt kein öffentliches Beteiligungsangebot dar. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospektes inkl. dessen Anlagen I-III (Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag) sowie der wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) getroffen werden. Stand: 5. März 2019