

INP – Sehr gute Leistungsbilanz mit Punktlandung

Nichts ist im Kundengespräch überzeugender als eine gute Leistungsbilanz des Anbieters. So können Sie der Skepsis, die Endverbrauchermedien in der jüngeren Vergangenheit mit ihrer harschen Kritik gesät haben, entgegentreten und mit harten Fakten deutlich machen, wo sich die Spreu vom Weizen trennt. Emittenten, die mit ihren bereits aufgelegten Fonds durch realisierte Ergebnisse klar belegen, dass sie ihr Handwerk verstehen, sind erfolversprechende Partner auch für die Zukunft. Deshalb kann man den Wert einer positiven Leistungsbilanz auch in der neuen KAGB-Welt weiterhin gar nicht hoch genug einschätzen, und deren zeitnahe und lückenlose Erstellung bleibt erste Emittenten-Pflicht zur Information von Anlegern und Vermittlern. Dieser Pflicht kommt die 2005 gegründete **INP Holding AG**, Spezialist für Sozialimmobilien, aktuell mit der Vorlage ihres Performance-Berichts bzw. der Leistungsbilanz 2014 nach. Gerade bei Sozialimmobilien, auf die sich die INP spezialisiert hat, kommt dem Know-how der Anbieterin zentrale Bedeutung zu, denn Fehler begleiten diese Sozialimmobilien ein Leben lang.

Deshalb hält die INP, die in diesem Jahr ihr zehnjähriges Bestehen feiert, alle wesentlichen Funktionen über operativ tätige Tochtergesellschaften in der eigenen Gruppe. *„Ob das Asset-Management der aktuell 31 Sozialimmobilien – vom Ankaufsprozess über die Mietverwaltung bis hin zum Instandhaltungscontrolling – oder die Konzeption und den Vertrieb der Fonds bis hin zur Betreuung der über 2.500 Anleger, ob als Direktkommanditist oder über den Treuhänder, alle wesentlichen Arbeiten werden innerhalb der INP-Gruppe erledigt. Das schafft kurze Wege, und so kennen wir Objekte, Mieter und auch die zugehörigen Anleger ganz genau“*, beschreibt **Philipp Herrmann**, Vorstand **INP Holding AG**, einen insbesondere bei Sozialimmobilien wesentlichen Vorteil. Mit der **INP Invest GmbH** gehört sogar eine bereits im November 2013 gemäß § 44 Abs. 1 KAGB bei der **BaFin** registrierte KVG zur Gruppe.

Aktuell hat die INP den 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien (vgl. 'k-mi' PC 30/15) in der Platzierung. Demnach gibt es 21 Vorgängerfonds, reichlich Stoff also, um die Kompetenz der Anbieterin anhand der Ergebnisse der Vorgängerfonds zu prüfen. Bereits drei Publikums-AIF hat



INP unter dem neuen KAGB emittiert. Doch die Anbieterin beschränkt sich nicht darauf, nur einen Performance-Bericht für diese AIF abzugeben, sondern führt die Leistungsbilanz der zuvor platzierten Fonds fort. Zum Stichtag 31.12.2014 gehen so 21 Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 235,707 Mio. € und einem Eigenkapital von 96,794 Mio. € in die Leistungsbilanz 2014 ein. Zwischenzeitlich ist übrigens die 100 Mio. € Grenze beim Eigenkapital übersprungen. Zum 31.12.2014 standen 26 Sozialimmobilien mit einer Mietfläche von 115.771 m² in der Verwaltung der INP. Klarer Schwerpunkt sind dabei Seniorenimmobilien mit einem Anteil von über 94 %, die sonstigen Gewerbeflächen betragen 3,9 % und auf die Kindertagesstätten entfallen 2,1 %. Der Vermietungsstand beträgt traumhafte 100 %! Ähnlich traumhaft ist die Gesamtabweichung des Gesamtportfolios von der Prognose. Berücksichtigt man die Abweichungen bei ++ den Ausschüttungen ++ den Tilgungen und ++ der Liquidität, kommt man bei dem gesamten Portfolio der 21 Immobilienfonds auf eine winzige Abweichung von 0,05 % bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen bzw. 0,12 % bezogen auf das Gesamteigenkapital. In der Summe genauer geht kaum noch!

Dabei weichen die einzelnen Fonds durchaus auch mal von der Prognose nach unten oder oben ab. Werfen wir also einen Blick auf die Ränder, um Ihnen einen Eindruck über die maximalen Abweichungen zu geben: ++ Der INP-Fonds mit der schlechtesten Entwicklung ist auch gleich der erste ab 2007 platzierte Fonds **1. INP Düsseldorf**. Hier drückt die Finanzierung in Schweizer Franken – die

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. 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.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

einziges übrigens im ganzen INP-Portfolio, denn alle anderen Finanzierungen laufen in Euro – aufs Ergebnis und die Ausschüttungen. Statt insgesamt 59 % sind hier über die Jahre Ausschüttungen von 44,17 % geleistet worden. Auch 2014 gibt es 2,5 %, das ist zwar mehr als bei jeder sicheren Anleihe, aber prognostiziert waren 7 %. Doch der Verzicht der Anleger hat auch etwas Gutes: Bei der Tilgung liegt der Fonds 170.000 € über Plan. Zudem hat die Immobilie kein Vermietungsproblem und der **Medizinische Dienst der Krankenkassen** bewertete das Seniorenheim am 09.02.2015 mit der MDK-Note 1,3 – sehr gut ++ Der 'zweitschlechtesten' Fonds, **8. INP Hannover Isernhagen**, weist bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 13,736 Mio. € eine kumulierte negative Abweichung von -55.000 € aus. Dabei wurden die Ausschüttungen wie prognostiziert geleistet, zuletzt 6,5 % für 2014, bei den Tilgungen liegt man knapp 16.000 € über Plan, nur die Liquiditätsentwicklung liegt 70.000 € unter der Prognose. Höhere Grundsteuern und höhere Zinsen sind die Kostentreiber, denen INP aber nicht durch Ausschüttungsreduktion an die Anleger, sondern mit der Stundung von Gebühren entgegentritt. Für 2015 rechnet man mit nahezu prognosegemäßem Verlauf und 6,5 % Ausschüttung. Wenden wir uns den Fonds mit überplanmäßigem Ergebnis zu: ++ Bester Fonds mit einem um 173.000 € höheren Ergebnis ist der **16. INP Salzgitter Bad**. "Die deutlich über Plan liegende Liquiditätsreserve resultiert im Wesentlichen aus geringeren als prognostizierten Kosten in der Investitions- und Betriebsphase", lautet die (bescheidene) Erläuterung in der Leistungsbilanz ++ Platz 2 mit einem die Prognoserechnung um 133.000 € übersteigenden Ergebnis belegt der **18. INP Deutsche Pflege Aalen**. Neben dem bereits oben beschriebenen Hinweis gibt die Leistungsbilanz "geringere Instandhaltungs-, Rechts- und Beratungs- sowie Objektverwaltungskosten als kalkuliert" in 2014 als Grund an. Ähnlich positive Tendenzen zeigen der ++ **15. INP Deutsche Pflege Mitte** mit einem um 114.000 € höheren Überschuss oder der ++ **20. INP Deutsche Pflege Coesfeld** (+ 64.000 €).

Doch wie läuft es bei dem aktuell in der Platzierung befindlichen **22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien** an? Die Eckdaten haben wir im nachfolgenden Kasten nochmals für Sie zusammengestellt, schließlich war der Fonds bereits Gegenstand des 'k-mi'-Prospekt-Checks Nr. 30/15. "Die Investition in fünf verschiedene Sozialimmobilien mit unterschiedlichen Betreibern stellt eine konjunkturunabhängige Sachwertinvestition dar, so dass eine Beteiligung zur breiteren Risikostreuung des Portfolios sehr gut geeignet ist", lautet damals das Fazit unseres Analyseteams. Und mittlerweile liegen Erkenntnisse aus der (Vertriebs-)Praxis über den Fonds vor, wie INP-Vertriebsvorstand **Matthias Bruns** weiß: "Das Konzept, an fünf Standorten und mit zwei unterschiedlichen Nutzungskonzepten in Sozialimmobilien zu investieren, wird vom Markt und unseren Vermittlern gut angenommen. Das Bewusstsein für den demographischen Wandel und den steigenden Bedarf für Seniorenheime ist bei vielen Anlegern angekommen. Zudem sichern die Besonderheiten der deutschen Sozialgesetzgebung die Mieteinnahmen zusätzlich ab, so dass der Fonds auch für sicherheitsorientierte Anleger interessant ist."

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien

| | |
|----------------------------|--|
| Eigenkapitalvermittlerin: | INP Finanzconsult GmbH (Englische Planke 2, 20459 Hamburg) |
| Fondsgesellschaft: | 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (gleiche Anschrift) |
| Gesamtinvestitionsvolumen: | 37,374 Mio. € |
| Eigenkapital: | 17,825 Mio. € |
| Mindestbeteiligung: | 10.000 € (zzgl. 5 % Agio) |
| Laufzeit: | bis zum 31.12.2027 prognostiziert |
| Gesamtrückflüsse: | ca. 181 % |

'k-mi'-Fazit: Bis auf den allerersten Fonds weist die Mehrzahl der INP-Fonds eher kleine Abweichungen auf. Schlägt dennoch mal ein Fonds aus der Prognose heraus, überwiegen überplanmäßige Ergebnisse. Konservative Kalkulationsansätze und eine seriöse Kalkulation in der Prognoserechnung sind die Basis für eine sehr gute Leistungsbilanz. Parameter, die sich auch im aktuellen Angebot wiederfinden.

Auszug aus 'k-mi' 45/15 vom 06.11.2015

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



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