

Wesentliche Anlegerinformationen (wAI)

25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Fondsgesellschaft	25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg (nachfolgend „Fonds“ genannt)
Art des Fonds	Geschlossene inländische Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF)
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	INP Invest GmbH, Hamburg
Treuhänderin	CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg

Ziele und Anlagepolitik

Anlageziel des Fonds ist die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der fünf mittelbar über Objektgesellschaften gehaltenen Fondsimmobilien.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen risikogemischten Fonds gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB. Anlagestrategie des Fonds ist es, aus der langfristigen Vermietung sowie aus dem späteren Verkauf der fünf Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen der Fondsimmobilien zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Fonds besteht darin, sämtliche Maßnahmen durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Konkret zählt hierzu der Erwerb von jeweils rund 94,9 % der Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften als Eigentümer und Vermieter der Fondsimmobilien. Der Investitionsprozess auf Ebene der Objektgesellschaften ist abgeschlossen. Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden.

Fondsimmobilien sind folgende Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen, die langfristig an verschiedene Betreibergesellschaften vermietet sind:

- Seniorenwohn- & Pflegeheim „Am Kastell“ (Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude), Am Kastell 16, 64521 Groß-Gerau (Hessen) mit 71 stationären Pflegeplätzen (in 55 Einzel- und acht Doppelzimmern);
- „Stadthaus am Zwingerwall“, Dr.-Wilhelm-Kempe-Straße 2, 38640 Goslar (Niedersachsen) mit 91 stationären Pflegeplätzen (in 65 Einzel- und 13 Doppelzimmern);
- „Neues Schützenhaus“, Treuerstraße 37a, 38678 Clausthal-Zellerfeld (Niedersachsen) mit 61 stationären Pflegeplätzen (in 45 Einzel- und acht Doppelzimmern);
- „Seniorenzentrum am See“, Zum Badesee 50, 48369 Saerbeck (Nordrhein-Westfalen) mit 65 stationären Pflegeplätzen (in 45 Einzel- und zehn Doppelzimmern) zzgl. zwölf Tagespflegeplätzen und zwölf Apartments Betreutes Wohnen sowie
- „Seniorenhaus St. Stephanus“, Bamberger Straße 36, 97483 Eltmann (Bayern) mit 48 Apartments Betreutes Wohnen zzgl. 58 Tagespflegeplätzen und einem ambulanten Pflegedienst (Sozialstation).

Details zu den Fondsimmobilien und deren jeweiligen Mietern/Betreibern finden sich im Verkaufsprospekt auf den Seiten 46 ff. bzw. 56 ff.

Der Fonds macht sich den sogenannten Leverage-Effekt zunutze. Dies bedeutet, dass sich durch die Aufnahme von Fremdkapital positive Hebeleffekte ergeben, da die Eigenkapitalrendite gesteigert wird, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital unterhalb der Gesamtkapitalrentabilität liegt. Dies ist bei dem vorliegenden Fonds mindestens für die Dauer der jeweiligen Zinsbindung der Darlehensverträge (Groß-Gerau: bis 31. Dezember 2027, Goslar und Clausthal-Zellerfeld: jeweils bis 30. Dezember 2030, Saerbeck: bis 30. Januar 2028, Eltmann: bis 31. Januar 2030) der Fall. Diese Hebeleffekte werden des Weiteren von der Quote des Fremdkapitals am Gesamtfinanzierungsvolumen beeinflusst.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf der Fondsimmobilien und Beteiligungen trägt mittel- oder unmittelbar der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ (siehe Seite 2) aufgeführten Positionen und können die Rendite des Fonds mindern.

Die Anleger beteiligen sich an dem Fonds direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations- und Auskunfts-, Kontroll- und Stimmrechte sowie das Recht auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, an den Auszahlungen und dem Liquidationserlös) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage inkl. Agio sowie Haftung).

Die Fondsgesellschaft wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich am 31. Dezember 2033, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Die Laufzeit steht unter dem Vorbehalt einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2029. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Empfehlung: Die Beteiligung an dem Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vorzeitig vor dem Ende der Laufzeit des Fonds vollständig oder teilweise verfügen möchten.

Risiko- und Ertragsprofil

Mit der Investition in den Fonds sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Risiken verbunden. Hierzu zählen insbesondere:

Mietausfallrisiko: Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht erfüllen. Bei vorzeitiger Kündigung, Nichtausübung der Verlängerungsoption oder nach Ablauf eines Mietvertrages könnte eine Anschlussvermietung nur zu geringeren als zu den prospektierten Einnahmen oder gar nicht abgeschlossen werden.

Immobilienrisiko: Bei Immobilien können grundsätzlich Mängel auftreten, die ebenso wie Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können. Gleiches gilt für überplanmäßige Kosten für Erneuerungen, Instandhaltungen und Revitalisierung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten.

Liquiditätsrisiko: In Folge geringerer Einnahmen als in der Prognoserechnung unterstellt und/oder höherer als kalkulierter Kosten oder zusätzlicher Kostenpositionen kann die Liquidität des Fonds negativ beeinträchtigt werden.

Marktrisiko / Wertentwicklungsrisiko: Der jeweilige Standort der Fondsimmobilien kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, der Sozialstrukturen, infrastrukturellen Entwicklungen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen negativ beeinflusst werden mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der betreffenden Fondsimmobilie.

Kreditrisiken: Die von den Objektgesellschaften aufgenommenen Fremdfinanzierungen sind unabhängig von der jeweiligen Einnahmesituation zu bedienen. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen, d. h. Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Risiko aus eingeschränkter Fungibilität: Für den Verkauf von Fondsanteilen besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Rücknahme oder eine Kündigung der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

Rechtliche und steuerliche Risiken: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko: Die INP Holding AG als Platzierungsgarantin garantiert gegenüber der Fondsgesellschaft die vollständige Einwerbung des Zeichnungskapitals. Es besteht das Risiko, dass die Platzierungsgarantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Sollte in diesem Fall weder ausreichend Eigenkapital vorhanden sein noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass der Fonds rückabgewickelt werden muss.

Maximales Risiko: Das maximale Risiko für die Anleger besteht aus einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Agio und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens (z. B. durch eine Anteilsfinanzierung der Kapitaleinlage).

Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken befindet sich auf den Seiten 90 ff. des Verkaufsprospektes.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag (Agio)	5 % der gezeichneten Kapitaleinlage
Rücknahmeaufschlag	Rücknahmeaufschläge werden nicht erhoben, da eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist.
Prognostizierte Gesamtkosten in der Platzierungsphase	Initialkosten in Höhe von bis zu 9,00 % der Kapitaleinlage (prognosegemäß Initialkosten in Höhe von 8,98 % der Kapitaleinlage) sowie zusätzliche fondsabhängige und laufende Kosten in der Platzierungsphase
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	rd. 1,59 % des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft ¹⁾
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren (erfolgsabhängige Vergütung)	Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,75 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.
Transaktionskosten gem. § 7 Ziff. 7 der Anlagebedingungen	Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,50 % des Kaufpreises bzw. in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises der Fondsimmobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften

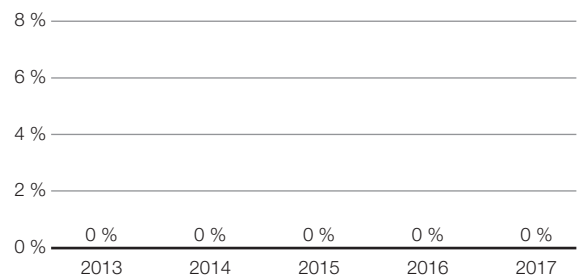
¹⁾ Hierbei handelt es sich um eine Kostenschätzung für das erste volle Geschäftsjahr. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten. Bei den dargestellten laufenden Kosten handelt es sich um sämtliche im relevanten Geschäftsjahr voraussichtlich anfallenden Kosten, die als Prozentwert im Verhältnis zum voraussichtlichen durchschnittlichen Nettoinventarwert kalkuliert bzw. festgestellt werden (sog. „Gesamtkostenquote“), wobei die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung nicht berücksichtigt sind. Der Nettoinventarwert als Bezugsgröße zu den Kosten ist abhängig von der Platzierung des Eigenkapitals.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2013 gegründet. Die Wertentwicklung wurde in EUR berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals in den Kalenderjahren 2013 bis 2017 betrug 0 EUR. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

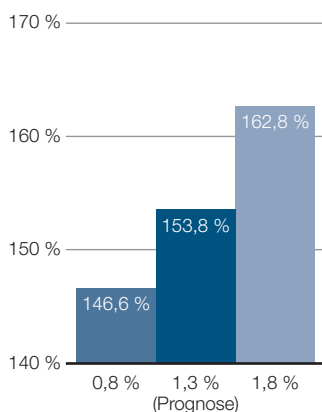


Performance-Szenarien (Sensitivitätsanalysen)

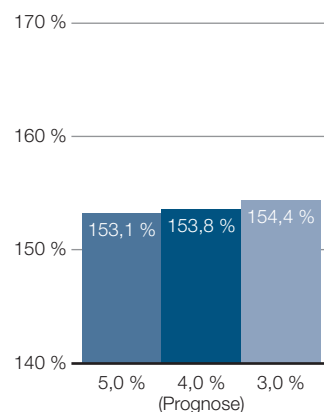
Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen sind nachfolgend vier Szenarien einer potenziellen Wertentwicklung dargestellt. Zu den Erläuterungen der Performance-Szenarien wird auf Seite 85 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

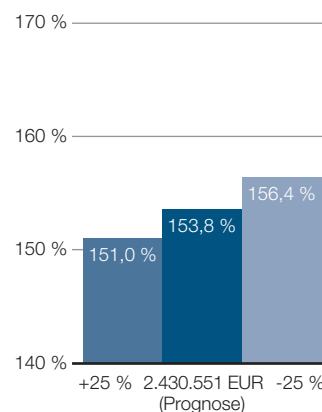
Inflationsrate p. a.



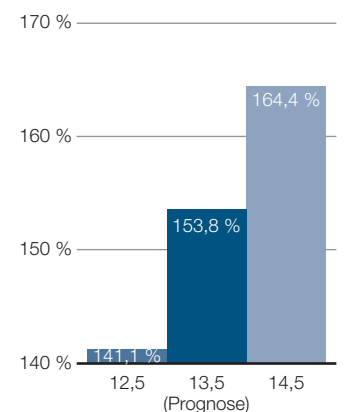
Anschlusszinssatz p. a.¹⁾



Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten



Veräußerungserlöse²⁾



¹⁾ Nach Ablauf der Zinsbindungsperioden; bei den Objektgesellschaften Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Eltmann sind während der prognostizierten Fondslaufzeit keine Zinsänderungsannahmen zu treffen, da die Zinsbindung bei den Objektgesellschaften Goslar und Clausthal-Zellerfeld um zwölf Monate (bis 30. Dezember 2030) bzw. bei der Objektgesellschaft Eltmann um einen Monat (bis 31. Januar 2030) über das Datum der angenommenen Veräußerung der Fondsimmobilen hinausgeht.

²⁾ Als Verkaufsfaktor (jeweiliger prognostizierter Veräußerungserlös in Relation zu den prognostizierten Jahres-Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs der jeweiligen Fondsimmoblie zum 31. Dezember 2029) dargestellt

Informationen zur Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik der KVG sieht ausschließlich feste, das heißt nicht variable Vergütungsbestandteile vor. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.inp-gruppe.de veröffentlicht und werden auf Verlangen auch kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der KVG zur Verfügung gestellt.

Praktische Informationen

Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 EUR zzgl. 5 % Agio.

Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) in der jeweils aktuellen Fassung können während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten bei der KVG angefordert werden. Digitale Versionen stehen auf der Internetseite der KVG zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten bei der KVG angefordert werden und stehen als digitale Version auf der Internetseite der KVG zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Für den Fonds gelten die deutschen Steuervorschriften. Die steuerliche Behandlung der Einkünfte hängt von den persönlichen Verhältnissen der Anleger ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Die INP Invest GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Dieser Fonds und die INP Invest GmbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19. Februar 2018.