

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

**'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus.** Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds in Form eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens gemäß Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB mit dem Unternehmensgegenstand: Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern. Das Gesamtinvestitionsvolumen ist mit ca. 70 Mio. € (inkl. Agio) geplant, wovon auf das Kommanditkapital 30 Mio. € (ca. 43 %) entfällt; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 3 % Agio. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist (31.12.2020 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption 31.12.2021) um maximal weitere 70 Mio. € auf bis zu 100 Mio. € zu erhöhen. Angesichts des bisherigen Platzierungsfortschritts wurde das Plan-Kommanditkapital zum 01.09.2020 bereits auf 60 Mio. € erhöht. Die prognostizierte Laufzeit beträgt acht Jahre.



Fondsgesellschaft: **ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Komplementär: **ICD 10 GmbH** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Treuhandkommanditist: **Officium Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **Alpha Ordinatum GmbH** (gleiche Anschrift). Platzierungsgarantin: **Primus Valor AG** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA** (Ferdinandstr. 75, 20095 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Die **Primus Valor**-Gruppe hat seit 2007 neun Immobilienanlagen im Form von fünf Kommanditbeteiligungen, einer Anleihe sowie von drei Publikums-AIF mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von 268 Mio. € sowie einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 525 Mio. € emittiert. Der Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 9** konnte allein zuletzt ein Kommanditkapital von 100 Mio. € einwerben, was für die Attraktivität und Akzeptanz der Fondserie spricht. Der Immobilienbestand besteht aus einem breit gestreuten Objekt-Portfolio hauptsächlich von 3.500 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 250.000 qm. Alle Fonds bzw. Anlagen laufen in der kumulierten Betrachtung prospektgemäß oder besser bzw. leisten teilweise höhere laufende Ausschüttungen als geplant (Soll: 5,5–6,5 % p. a.). Der Fonds **ImmoChance Deutsch-**

**land 5** wurde bereits nach ca. 3–4 Jahren mit einem Gesamtrückfluss von 136,5 % (ohne Gewerbesteueranrechnung) erfolgreich aufgelöst, was eine Rendite (IRR) von bis zu 11 % p. a. vor Steuern je nach Beitrittszeitpunkt bedeutet. Die ersten drei (vermögensverwaltenden) Fonds der Serie befinden sich in der Liquidationsphase. Angesichts des prognostizierten Verkaufserlöses der Fondsobjekte wird eine Gesamtauszahlung von über 230 %, ca. 197 % sowie ca. 259 % erwartet, so dass positive Erfahrungen zur Anlagestrategie vorliegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gehört zur Primus Valor-Gruppe und hat zusätzlich die Fondsverwaltung der Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 7, 8 und 9** übernommen, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist ● Die Anlagebedingungen sind quasi identisch mit denen der Vorgängerfonds. Gemäß

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. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

'k-mi'-PC 38/20, S. 2

diesen erfolgen Investitionen ausschließlich in ++ deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und nach Ablauf der Investitionsphase einen Anteil von mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen ++ Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen ++ Dabei liegt der besondere Fokus auf sog. Mittel- und Oberzentren, wobei wir derartigen Standorten in Deutschland weiterhin gute Chancen einräumen. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert ++ Der Anteil von Neubauten darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen, und es soll in 'normale Wohnungen' investiert werden: Die Investition in Kleinappartements oder Ein-Zimmerstudios darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen ++ Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (Hotels, Seniorenheime, Parkhäuser usw.) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil einer Immobilie mit erworben werden, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus diesen Betreiberimmobilien in Summe max. 60 % der Jahresnettokaltmiete des Objektes betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals ++ Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (nach Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 € angelegt ++ Bei der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften muss mindestens 51 % des Nominalwertes erworben werden, wobei die indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände auf die vorgenannten Anlagegrenzen angerechnet werden ● Die grundlegende Anlagestrategie besteht darin, dass der Fondsmanager selbst als Asset Manager agiert. Das Konzept ist dabei weder die reine Projektentwicklung oder der Neubau, noch das Warten auf reguläre Marktsteigerungen durch passives 'Buy and Hold'. Vielmehr sollen Bestandsobjekte weiterentwickelt und entsprechende Wertentwicklung selbst geschaffen werden, indem wertsteigernde Baumaßnahmen und Vermietungsaktivitäten erfolgen. Zur Umsetzung sollen Objekte/Grundstücke jenseits hochpreisiger Boom-Standorte günstig eingekauft werden und gemäß der Devise 'Anbau, Neubau, Renovation' systematische Maßnahmen zur Entfaltung des Entwicklungspotenzials angewandt werden. Hierzu gehören ++ die Energetische Sanierung (Wärmedämmfassaden nach aktueller **EnEV**, Erneuerung Heizungsanlagen und Wohnungstüren, wärmedämmende Hauseingangstüren) ++ die Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen (Erschließung ungenutzter Wohnbereiche, Umwidmung von Gewerben in Wohnraum, Anbau von Dachgauben, Balkonen oder ganzer Gebäudeteile, Aufstockung kompletter

Etagen, Neubau/Nachverdichtung) ++ Ferner wird die Anlagestrategie ergänzt durch kontinuierliche Aufwertung im Rahmen des Mietmanagements und der eigenen Haus-/Objektverwaltung sowie durch die Erfahrung des Anbieters im Exit bzw. Objektvertrieb ● Die Blind-pool-Risiken sind deutlich reduziert, da an sechs Standorten bereits Objekte bzw. Portfolios mit einem planmäßigen Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 30 Mio. € erworben wurden ● Von den planmäßigen ca. 70 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen entfallen plangemäß auf die Immobilien-Erwerbskosten inkl. Liquiditätsreserve und Renovierungskosten ca. 92 % des Kommanditkapitals (exkl. Agio.), so dass eine übliche Kostenbelastung vorliegt. Bei den laufenden Kosten beträgt die Gesamtkostenquote bis zu 2,25 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen (max. 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals). Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung von bis zu 50 % des Betrages zu, um den der Anteilswert eine relativ hoch gewählte jährliche Verzinsung von 6 % (ermittelt nach IRR) übersteigt, so dass auch hier eine ausgewogene Austarierung der Interessen vorliegt ● Es sind Auszahlungen von 3 % für das Jahr 2020, 4,0 % für das Jahr 2021 und ab dem Jahr 2022 in Höhe von 5,0 % des Kommanditkapitals vor Steuern geplant (Beitrittsjahr pro rata temporis) sowie im Jahr 2027 weitere Auszahlungen in Höhe von 114 %. Die hierbei zugrunde gelegten Annahmen halten wir grds. für nachvollziehbar, bspw.: ++ Einkaufsrendite inkl. Kaufnebenkosten 5,58 % auf IST-Miete ++ Verkaufsrendite 5,35 % auf jeweilige IST-Miete ++ laufende Instandhaltungskosten 5 % bis Ende 2022, danach 7 % ++ kalkulatorischer Mietausfall 5 % ++ Leerstandskosten 0,75 % ++ Verwaltungskosten/Wohnungsmanagement 7 % jeweils bezogen auf die prognostizierte Miete. Inkl. Anrechnung der Gewerbesteuer werden Gesamtrückflüsse in Höhe von ca. 156 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Die Anleger von Primus Valor sind mit der Anlagestrategie des Anbieters bislang gut gefahren. Durch die diversifizierte Investition in Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren sind u. E. weiterhin attraktive Renditen möglich bei gleichzeitig hohen Sicherheitsanforderungen und überschaubarer Laufzeit. Dass Primus Valor das entsprechende Know-how hat, um diese Strategie in der Praxis erfolgreich umzusetzen, hat der Anbieter durch seinen Track-record bereits unter Beweis gestellt. Das Angebot eignet sich damit gut zur Beimischung und Diversifizierung.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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