

●● 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 11 Renovation Plus. Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds gemäß Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB. Die Anlagestrategie besteht im Ankauf, der Optimierung sowie dem Verkauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren, wobei eine breite Streuung auf verschiedene Standorte sowie Einzelimmobilien erfolgt. Das Kommanditkapital ist mit **40 Mio. €** geplant; die Mindestbeteiligung beträgt **10.000 €** – jeweils zzgl. **3 %** Agio. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist (**31.12.2022** bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption **31.12.2023**) um maximal weitere **160 Mio. €** auf bis zu **200 Mio. €** zu erhöhen. Die **Primus Valor AG** hat eine Platzierungsgarantie gegenüber der Fondsgesellschaft abgegeben, die ein Mindestvolumen von **8 Mio. €** sicherstellt. Die Laufzeit endet zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als **50 %** der abgegebenen Stimmen ist eine Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich.

Fondsgesellschaft: **ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **Alpha Ordinatium 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 zehn Immobilienanlagen in Form von fünf Kommanditbeteiligungen, einer Anleihe sowie vier Publikums-AIF mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von **368 Mio. €** sowie einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. **710 Mio. €** emittiert. Die Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 9** und **10** konnten allein zuletzt ein Kommanditkapital von jeweils **100 Mio. €** einwerben, was für die Attraktivität und Akzeptanz der Fondserie spricht. Der Immobilienbestand besteht aus einem breit gestreuten Objekt-Portfolio hauptsächlich von **7.500** Wohneinheiten, davon über **4.000** Wohneinheiten in der eigenen Hausverwaltung, an ca. **100** Standorten in **13** Bundesländern mit einer Nutzfläche von über **500.000 qm**.

● Der Fonds **ImmoChance Deutschland 5** wurde bereits nach ca. vier 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. Die Summe der bisherigen Auszahlungen bis einschließlich August 2021 bewegen sich zwischen **157 %** und **219,5 %**. Angesichts des prognostizierten Verkaufserlöses der Fondsobjekte wird für die ersten drei Fonds der Primus Valor-Gruppe im "aktuellen Auflösungsszenario" eine Gesamtauszahlung von über **250 %**, über **200 %** sowie ca. **259 %** erwartet, so dass positive Erfahrungen zur Anlagestrategie vorliegen. Der erste AIF von Primus Valor, der **ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus**, befindet sich seit 2021 plangemäß in der Liquidation. Ca. **5** Jahre nach Platzierungsschluss konnte dieser AIF einen Gesamtrückfluss von **135,5 %** erzielen, was einer Rendite von über **8 % p. a.** bezogen auf die Kommanditeinlage entspricht, so dass das erforderliche Know-how für das Management von AIF vorhanden ist.

● Die grundlegende Anlagestrategie besteht aus vier Elementen: ++ Günstiger Ankauf von Objekten/

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: 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. 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. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Grundstücken jenseits hochpreisiger Boom-Standorte ++ Entfaltung des Entwicklungspotenzials durch Anbau, Neubau, Renovation und energetische Optimierung ++ Laufende Überschüsse durch kontinuierliche Aufwertung, Mietmanagement, Hausverwaltung ++ Exit durch Verkauf. Die Umsetzung erfolgt u. a. dadurch, dass der Fondsmanager selbst als Asset Manager agiert und Objekte/Grundstücke günstig eingekauft und systematische Maßnahmen zur Entfaltung des Entwicklungspotenzials entfaltet werden. Hierzu gehören ++ die Energetische Sanierung (Wärmedämmfassaden, Erneuerung Heizungsanlagen) ++ die Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen (Erschließung ungenutzter Wohnbereiche, Umwidmung von Gewerbe- 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 Anlagebedingungen sind vergleichbar mit denen der Vorgängerfonds. Gemäß 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 ++ Der Fokus liegt auf sog. Mittelzentren und Oberzentren, wobei wir derartigen Standorten in Deutschland weiterhin gute Chancen einräumen. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittel- bzw. Oberzentren investiert ++ Der Anteil von Neubauten darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen. 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 ++ Mind. 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 mind. 51 % des Nominalwertes erworben werden, wobei die indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände auf die vorgenannten Anlagegrenzen angerechnet werden.

● Es bestehen die üblichen Blind-Pool-Risiken, da der AIF zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch keine Vermögensgegenstände erworben hatte. Auch wenn mit den Investitionen energetische Modernisierungen umgesetzt werden, verfolgt der AIF nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung.

● Von den planmäßigen ca. 93,2 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen entfallen plangemäß auf die Immobilien-Erwerbskosten inkl. Liquiditätsreserve und Renovierungskosten ca. 92 %, so dass eine übliche Kostenbelastung vorliegt. Bei den laufenden Kosten beträgt die Gesamtkostenquote maximal 2,69 % 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 40 % des Betrages zu, um den der Anteilwert eine jährliche Verzinsung von 5 % (ermittelt nach IRR) übersteigt, so dass auch hier eine ausgewogene Austarierung der Interessen vorliegt.

● Es sind Auszahlungen von 4,25 % für die Jahre 2023–2024, 4,75 % für 2024 sowie 2025 und ab dem Jahr 2027 in Höhe von 5,0 % des Kommanditkapitals vor Steuern geplant (Beitrittsjahr pro rata temporis) sowie im Jahr 2029 weitere Auszahlungen in Höhe von 114,73 %, was einem Gesamtrückfluss von ca. 141 % bzw. einer Rendite vor Steuern von 5,3 % p. a. entspricht. Die hierbei zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Auszahlungen aus Objektgesellschaften halten wir grds. für nachvollziehbar, bspw.: ++ Einkaufsrendite inkl. Kaufnebenkosten 4,88 % auf IST-Miete ++ Verkaufsrendite 4,75 % auf jeweilige IST-Miete ++ laufende Instandhaltungskosten 5 % bis Ende 2024, danach 7 % ++ kalkulatorischer Mietausfall 5 % ++ Leerstandskosten 0,75 % ++ Verwaltungskosten/Wohnungsmanagement 7 % jeweils bezogen auf die prognostizierte Miete. Inkl. Anrechnung der Gewerbesteuer werden im Basisszenario Gesamtrückflüsse in Höhe von ca. 152 % 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@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



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