

●● 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 12 Renovation Plus. Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds gemäß Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB. Die seitens des Anbieters langjährig praktizierte Anlagestrategie besteht im Erwerb, 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 (31.12.2023 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption 31.12.2024) um maximal weitere 160 Mio. € auf bis zu 200 Mio. € zu erhöhen. Die **Primus Valor AG** hat vertraglich eine Platzierungsgarantie gegenüber der Investmentgesellschaft abgegeben, die ein Mindestvolumen von 8 Mio. € sicherstellt. Die Laufzeit endet zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist zzgl. Verlängerungsoption nach Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Jahre.

Investmentgesellschaft: **ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **Alpha Ordinum GmbH** (gleiche Anschrift). Platzierungsgarantin: **Primus Valor AG** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Donner & Reuschel AG** (Ballindamm 27, 20095 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Die **Primus Valor**-Gruppe hat seit 2007 elf Immobilienanlagen in Form von fünf Kommanditbeteiligungen, einer Anleihe sowie fünf Publikums-AIF mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von 487 Mio. € sowie einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 866 Mio. € emittiert. Die Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 9–11** konnten allein zuletzt ein Kommanditkapital von jeweils 100 Mio. € oder mehr einwerben, was für die Attraktivität und Akzeptanz der Fondsserie spricht. Die Fonds-Reihe erwarb bisher insgesamt ca. 10.000 Wohneinheiten an über 120 Standorten in 13 Bundesländern mit einer Nutzfläche von über 600.000 qm. Folglich wiesen die einzelnen Investments ein jeweils breit gestreutes Objekt-Portfolio auf.

● 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 be-

deutet. Die ersten drei (vermögensverwaltenden) Fonds der Serie befinden sich sehr erfolgreich in der Liquidationsphase. Die Summe der bisherigen Auszahlungen bewegt sich zwischen 259,5 % und 325 %. Bei Fonds Nr. 4 (69 % Auszahlung) ist die Auflösung des Portfolios in Vorbereitung. Der erste AIF von Primus Valor, der **ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus**, wurde bereits planmäßig aufgelöst. Ca. 5 Jahre nach Platzierungsschluss konnte dieser AIF einen Gesamtrückfluss von 135,5 % erzielen, was einer Rendite von über 8 % p. a. entspricht. Beim 2017/2018 platzierten AIF **ImmoChance Deutschland 8** ist eine Beschlussfassung über eine Laufzeitverlängerung vorgesehen. Der Fonds weist bislang zum 31.12.2022 eine Leistungsentwicklung von 120 % auf (Ausschüttungen zzgl. Nettoinventarwert). Die weiteren AIF **ImmoChance Deutschland 9–11** weisen eine überwiegend planmäßige Entwicklung auf, so dass das erforderliche Know-how für das Management von AIF vorhanden ist.

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnhalle 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. 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, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

- Die grundlegende Anlagestrategie besteht aus vier Elementen: ++ Ankauf von Objekten/Grundstücken jenseits hochpreisiger Boom-Standorte ++ Entfaltung des Entwicklungspotenzials durch Anbau, Neubau, Renovation und energetische Optimierung ++ Laufende Überschüsse durch kontinuierliche Aufwertung, Mietmanagement und Hausverwaltung ++ Exit durch Verkauf. Die Umsetzung erfolgt u. a. dadurch, dass der Fondsmanager selbst als Asset Manager agiert, Objekte/Grundstücke einkauft und systematische Maßnahmen einleitet. Hierzu gehören ++ Energetische Sanierung (Wärmedämmfassaden, Erneuerung Heizungsanlagen) ++ Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen (Erschließung ungenutzter Wohnbereiche, Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum, Anbau von Dachgauben, Balkonen oder ganzer Gebäudeteile, Aufstockung kompletter Etagen, Neubau/Nachverdichtung).

- Entsprechend dieser Anlagestrategie handelt es sich beim vorliegenden Angebot ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus um ein zielgerichtetes Finanzprodukt gemäß Artikel 8 der **Offenlegungsverordnung**, das ökologische Merkmale bewirbt. Maßnahmen der energetischen Sanierung sind seit längerem fester Bestandteil der Fondsserie, wobei der Anbieter darauf verweist, dass er seine Sanierungsrate auf konstant hohem Niveau hält. Um die Messbarkeit und Transparenz von energetischen Maßnahmen zukünftig weiter zu erhöhen, wurde ein internes Bewertungssystem erarbeitet, welches mit Start des vorliegenden Angebots zum Einsatz kommen wird. Entsprechend eines Monitoring-Systems auf Grundlage der **'Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen (BEG EM)'** vom 09.12.2022 wird dies als Bestandteil des Due Diligence-Prozesses implementiert. Vor dem Hintergrund eines sich vollziehenden Systemwechsels (die Neubauförderung wird zurückgefahren, der Schwerpunkt der Fördermittel wird für Sanierungen von Bestandsimmobilien bereitgestellt) halten wir die Anlagestrategie des Anbieters weiter für aussichtsreich, da der deutsche Wohnimmobilienmarkt u. a. von stagnierenden Kaufpreisen und steigenden Mieten geprägt ist.

- 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. Es bestehen die üblichen Blind-Pool-Risiken, da der AIF zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch keine Vermögensgegenstände erworben hatte.

- Von den planmäßigen ca. 81,78 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen entfallen laut Prospekt auf die Immobilien-Erwerbskosten inkl. Liquiditätsreserve und Renovierungskosten ca. 91 %, so dass eine übliche Kostenbelastung vorliegt. Gegenüber dem Vorgängerfonds ist der Fremdkapitaleinsatz um ca. 6%-Punkte geringer, so dass sich eine höhere Eigenkapitalquote ergibt. Die laufenden Vergütungen für die KVG betragen 1,40 % p. a. zzgl. Transaktionsvergütungen. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung von bis zu 50 % des Betrages zu, um den der Anteilwert eine jährliche Verzinsung von 4,75 % (ermittelt nach IRR) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode, so dass auch hier eine ausgewogene Austarierung der Interessen sowie eine Incentivierung des Anbieters für den Fondserfolg vorliegt.

- Es sind Auszahlungen von 3,00 % für 2023, 3,50 % für die Jahre 2024–2025 und 4,00 % für 2026–2029 des Kommanditkapitals vor Steuern geplant (Beitrittsjahr pro rata temporis) sowie für das Jahr 2030 weitere Auszahlungen in Höhe von 116,75 %, was einer Rendite (IRR) vor Steuern von 4,15 % p. a. entspricht. Die hierbei zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Auszahlungen aus Objektgesellschaften halten wir grds. für nachvollziehbar, bspw.: ++ Einkaufsrendite inkl. Kaufnebenkosten 5,12 % auf IST-Miete ++ Verkaufsrendite 4,50 % auf jeweilige IST-Miete ++ laufende Instandhaltungskosten 5 % bis Ende 2026, 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. 139 % 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, das als Artikel-8-Fonds klassifiziert ist, eignet sich damit gut zur Beimischung und Diversifizierung auch im Hinblick auf den verstärkten Fokus auf eine Investition mit ökologischen Merkmalen.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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