

●● 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 14 Renovation Plus (ICD 14 R+). Beteiligung an einem risikogemischten Alternativen Investmentfonds gemäß **Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB** sowie Artikel 8 der EU-**Offenlegungsverordnung**. Die seitens des Anbieters langjährig praktizierte Anlagestrategie besteht im Erwerb,



PRIMUS VALOR

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 (31.12.2025 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption 31.12.2026) um maximal weitere 160 Mio. € auf bis zu 200 Mio. € zu erhöhen. Die Laufzeit endet zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist zzgl. einer Verlängerungsoption nach Gesellschafterbeschluss um bis zu drei Jahre.

Investmentgesellschaft: **ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **Alpha Ordinatium 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 zwölf Immobilienanlagen in Form von vier Kommanditbeteiligungen, einer Anleihe sowie sieben geschlossenen Immobilienfonds, davon sechs Publikums-AIF, mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von 580 Mio. € sowie einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 1 Mrd. € emittiert. Die Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 9–12 R+** konnten allein zuletzt jeweils ein Kommanditkapital von über 90 Mio. € oder mehr einwerben, was für die Attraktivität und Akzeptanz der etablierten Fondsserie spricht. Das Emissionshaus **Primus Valor** erwarb bisher insgesamt ca. 11.000 Wohneinheiten an über 120 Standorten in fast allen Bundesländern. Folglich wiesen die einzelnen Investments ein jeweils breit gestreutes Objekt-Portfolio auf.

● Der Fonds **ICD 5 R+** 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 sehr erfolgreich in der Liquidationsphase. Die Summe der bisherigen Auszahlungen bewegt sich zwischen 264,5 % und 329 %. Bei Fonds Nr. 4 (249 % Auszahlung) ist die Auflösung des Portfolios in Umsetzung. Der erste AIF von **Primus Valor**, der **ICD 7 R+**, wurde bereits planmäßig aufgelöst. Ca. sechs 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 **ICD 8 R+** wurde per Gesellschafterbeschluss eine Laufzeitverlängerung von drei Jahren (bis zum 31.12.2026) beschlossen. Der Fonds weist bislang zum 31.12.2024 eine Leistungsentwicklung von ca. 104 % auf (Auszahlungen zzgl. Nettoinventarwert). Die weiteren AIF **ICD 9–12 R+**, deren Platzierungsende sukzessive ab Ende des Jahres 2019 bis Ende 2024 erfolgte, weisen Auszahlungen von 15,5 %, 7 %, 8,5 % sowie 3 % auf, so dass

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, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Syndikusanwalt Gerrit Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Chefredakteur: Redaktionsdirektor RA Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda GmbH, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

das erforderliche Know-how für das Management von AIF vorhanden ist.

- Die grundlegende Anlagestrategie besteht aus vier Elementen: ++ Ankauf von Objekten/Grundstücken jenseits hochpreisiger Boom-Standorte. Der Ankauf erfolgt dabei im Rahmen eines strengen wirtschaftlichen und bautechnischen Prüfverfahrens z. B. hinsichtlich der Faktoren Lage, Zustand, Potenzial für Renovationen und langfristige Wertsteigerungen. Nach Angaben des Anbieters werden nur 3 % der geprüften Immobilien ins Portfolio aufgenommen ++ Entfaltung des Entwicklungspotenzials durch Anbau, Neubau, Renovation und energetische Optimierung ++ Laufende Überschüsse durch kontinuierliche Aufwertung, Mietmanagement und Hausverwaltung ++ Exit durch den Verkauf, entweder als einzelne Einheiten, als Häuser oder durch Portfolioverkauf. Die Umsetzung erfolgt u. a. dadurch, dass der Fondsmanager systematische Maßnahmen einleitet. Hierzu gehören ++ Energetische Sanierung (Installation von Solaranlagen, Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung der Heizungsanlagen, Strangsanierung und Modernisierung der elektrischen Anlagen) ++ Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen (Erschließung ungenutzter Wohnbereiche, Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum, Anbau von Dachgauben, Balkonen oder ganzer Gebäudeteile, Aufstockung kompletter Etagen, Neubau/Nachverdichtung, Modernisierung von Bädern und Küchen, Errichtung von PKW-Stellplätzen). Maßnahmen der energetischen Sanierung sind seit längerem Kernkompetenz des Anbieters und fester Bestandteil der Fondsserie.

- Die Anlagebedingungen und Investitionsstrategie 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. Neben weiteren Anlagegrenzen ist vorgesehen, dass der besondere Fokus auf Mittelzentren liegt (Orte, deren Einzugsgebiet im Umkreis von 60 km mindestens eine Einwohnerzahl von 50.000 aufweist). Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert. Es bestehen die üblichen Blind-Pool-Risiken, die bereits teilweise eingeschränkt sind, da bereits parallel mit dem Vorgängerfonds **ICD 12 R+** ein erster Objekterwerb mit 22 Wohneinheiten in Aschaffenburg mit einem anteiligen Volumen i. H. v. ca. 2,5 Mio. € erfolgte. Somit ist gewährleistet, dass einerseits die Investitionsstrategie der Vorgängerfonds nahtlos fortgeführt

wird sowie andererseits eine zeitnahe und damit kapitaleffiziente Investition erfolgt.

- Die Investition in sowie die Bereitstellung von bezahlbarem und modernisiertem Wohnraum, die der Fonds als Anlageziel verfolgt, bleibt u. E. attraktiv: Sowohl für die Klimaziele im Gebäudesektor als auch für die Bekämpfung des Wohnungsmangels sind entsprechende Bestandsinvestitionen mit systematischer Aufwertung und energetischer Sanierung unerlässlich: Gemäß **ZIA**-Angaben steigt bspw. die sog. Neubaulücke (zwischen dem gesamten Wohnungsbedarf und den Fertigstellungen) bis zum Jahr 2027 kumuliert auf 830.000 Wohnungen.

- Von den planmäßigen ca. 85,6 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen entfallen laut Prospekt auf die Immobilien-Erwerbskosten inkl. Liquiditätsreserve und Renovierungskosten ca. 91 %, so dass eine übliche Kostenbelastung vorliegt. Die laufenden Vergütungen für KVG, pHG, Treuhand und Verwahrstelle betragen 1,81 % p. a. zzgl. Transaktionsvergütungen, so dass ebenfalls eine moderate Kostenbelastung vorliegt. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung von bis zu 40 % des Betrages zu, um den der Anteilwert eine jährliche Verzinsung von 6 % p. a. (ermittelt nach IRR) übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, so dass eine starke Incentivierung des Anbieters für den Fondserfolg vorliegt.

- Es sind Auszahlungen von 3,25 % für 2026, 3,25 % für 2027 sowie für die Jahre 2028–2033 jährliche Auszahlungen geplant, die von 4,25 % auf 4,75 % ansteigen. Zusammen mit der für 2034 geplanten Schlusszahlung von 135,2 % ergeben sich im Basisszenario Auszahlungen in Höhe von 167 % des Kommanditkapitals, was einer Rendite (IRR) vor Steuern von 5,81 % p. a. des Kommanditkapitals entspricht, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Die hierbei zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Auszahlungen aus Objektgesellschaften halten wir grds. für nachvollziehbar, bspw.: ++ Einkaufsrendite ohne Nebenkosten 6,45 % ++ Verkaufsrendite 5,30 % ++ Mietsteigerung 3 % p. a. ++ FK-Zinssatz 4 %.

'k-mi'-Fazit: Durch diversifizierte Investition in Wohnimmobilien in deutschen Mittelzentren sind u. E. 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.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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

Autosport
Autos
Tankstelle
Waren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installation
Sanitär/Heizung
Dampfbad
Mode
Fachhandel
Spielwaren
Modellbau
Eisenwaren
Werkzeuge
Garten
Young Fashion
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bingo-Fachhandel
Sport-Fachhandel
Elektro-Fachhandel
Möbel-Fachhandel
Kosmetik
Parfümerie
Wohlfühl
Handarbeiten
Mittelstand
Herrenmode
Dessert
Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)