

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Postfach 102306, 20016 Hamburg

Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Fondsvermittlung 24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH (FV24.de GB GmbH) erstellt. Ebenso wenig wurde von der FV24.de GB GmbH überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der FV24.de GB GmbH.

Unser Angebot wendet sich nur an gut informierte oder erfahrene Anleger. Wir leiten im Rahmen einer Anlagevermittlung lediglich die Aufträge unserer Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die FV24.de GB GmbH erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen erreichen Sie uns täglich per Mail unter gb@fondsvermittlung24.de sowie unter unserer kostenfreien Servicehotline 0800 799 2 997.

Ihr Fondsvermittlung24.de-Team

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH

Süderstrasse 77
20097 Hamburg
gb@fondsvermittlung24.de

Telefon / Fax
0800 799 2 997
0800 799 4 997

Bankverbindung
IBAN DE9151090000001643401
BIC WIBADE5W

Amtsgericht Hamburg
HRB 137477
USt-IdNr.: DE815360699

Geschäftsführerin
Annette Thoms



●● 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 8. 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. 50,65 Mio. € (inkl. Agio) geplant, wovon auf das Kommanditkapital 25 Mio. € (49,4 %) entfällt; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 3 % Agio. Der Komplementär ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist (31.12.2017 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption 31.12.2018) um maximal weitere 75 Mio. € auf bis zu 100 Mio. € zu erhöhen.



Fondsgesellschaft: **ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (Haller Str. 189, 74567 Crailsheim). Komplementär: **ICD 8 GmbH** (Harrlachweg 1, 68163 Mannheim). Treuhandkommanditist: **Officium Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **Alpha Ordinatum GmbH** (gleiche Anschrift). Platzierungsgarant und Eigenkapitalzwischenfinanzierung: **Primus Valor AG** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KG aA** (Ferdinandstr. 75, 20095 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Die **Primus Valor-Gruppe** hat seit 2007 sieben Immobilienanlagen im Form von fünf Kommanditbeteiligungen, einer Anleihe sowie eines Publikums-AIF mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von 83,8 Mio. € sowie einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 196 Mio. € emittiert. Der Immobilienbestand besteht gemäß Leistungsbilanz aus einem breit gestreuten Objekt-Portfolio hauptsächlich von Wohneinheiten mit einer Vermietungsquote von jeweils über 96 %. Bis auf den ersten Fonds **ImmoChance Deutschland G.P.P.1**, der 2007 aufgelegt wurde und derzeit noch geringere Ausschüttungen als geplant aufweist, laufen alle Fonds bzw. Anlagen prospektgemäß oder besser bzw. leisten teilweise höhere laufende Ausschüttungen als geplant (Soll: 5,5–6,5 % p. a.). Der Fonds **ImmoChance Deutschland 5** wurde bereits nach ca. 4,5 Jahren mit einem Gesamttrückfluss von 136,5 % (ohne Gewerbesteueranrechnung) erfolgreich aufgelöst. Die Kapital-

verwaltungsgesellschaft gehört zur **Primus Valor-Gruppe** und hat zusätzlich die Fondsverwaltung des Vorgängerfonds **ImmoChance Deutschland 7** übernommen, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist und bereits positive Erfahrungen zur Anlagestrategie vorliegen ● Gemäß den Anlagebedingungen 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 sogenannten Mittelzentren, wobei wir derartigen Standorten in Deutschland weiterhin gute Chancen einräumen. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert ++ Der Wert von Neubauten darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betra-

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. 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. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

gen, und es soll in 'normale Wohnungen' investiert werden: Die Investition in Kleinappartements oder Ein-Zimmerstudios darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen ++ Investition 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 ++ Das Mindestinvestitionsaufkommen (inkl. Sanierung bzw. An- und Ausbau) für Objekte beträgt 500.000 €, es sei denn, die Objekte sind Bestandteil eines Immobilienportfolios ++ 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. Währenddessen erhält die Fondsgesellschaft zudem schon in erheblichem Maße Mieteinnahmen. Entsprechende Gewinne sollen demnach insbesondere durch einen günstigen Einkauf, die Wertentwicklung der Immobilie (z. B. durch energetische Sanierung, altersgerechte Umbauten sowie Modernisierung) erfolgen sowie durch die Nutzung des historischen Zinsniveaus und von Förderprogrammen (KfW) erzielt werden ● Bei den ersten Investitionsobjekten handelt es sich um ein Immobilienportfolio in Siegen (Nordrhein-Westfalen) mit 106 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 5.444 m², wobei die Eckdaten im Prospekt dargestellt werden. Das Portfolio wurde zu einem Kaufpreis von 3,4 Mio. € erworben bzw. zu einem Faktor von 11,43 bezogen auf die Ist-Miete. Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen zur Wertsteigerung durchgeführt werden. Die ersten erworbenen Investitionsobjekte in Siegen wurden am 27.06.2016 von **Lehn & Partner, Gesellschaft für Immobilienbewertung** aus München, auf einen Verkehrswert von 3,9 Mio. € geschätzt, so dass der geschätzte Verkehrswert ca. eine halbe Mio. Euro oberhalb des vereinbarten Kaufpreises liegt und somit die Anbieter bewiesen haben, dass sie in der Lage sind, gemäß den Anlagebedin-

gungen Wohnimmobilienobjekte günstig einzukaufen ● Für die Objekte in Siegen steht nach Angaben von Primus Valor die Ablösung der Zwischenfinanzierung durch eine langfristige Anschlussfinanzierung in Kürze bevor, wobei von einem Zins von 1,75 % p. a. ausgegangen wird, der unterhalb der Prospektkalkulation liegt ● Gemäß der Platzierungsgarantie der Primus Valor AG hat sich diese verpflichtet, sofern bis zum Ende der Platzierungsfrist, Kommanditbeteiligungen von weniger als 6 Mio. € rechtswirksam gezeichnet werden, ausstehende Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6 Mio. € fehlenden Betrages unwiderruflich am 01.01.2019 zu übernehmen ● Die Laufzeit der AIF-Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2023 geplant, wobei eine Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2026 besteht ● Von den ca. 50,65 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen entfallen plangemäß auf die Investition in den Ankauf ca. 32,175 Mio. € (ca. 64 %) sowie auf Renovierung bzw. Sanierung ca. 7,65 Mio. € (ca. 15 %). Die einmaligen Kosten in der Beitrittsphase werden mit bis zu 15,4 % des Kommanditkapitals ausgewiesen, wobei bei den Erwerbskosten der Immobilien noch weitere Kosten als Ankaufsvergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Due Diligence-Prüfung enthalten sind. Bei den laufenden Kosten beträgt die Gesamtkostenquote bis zu 2,98 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag an die Anleger geleisteten Auszahlungen (max. 100 % des gezeichneten Kommanditkapitals) ● Es sind Auszahlungen von 4 % in 2017 sowie von 2018 bis 2021 in Höhe von 5,5 % des Kommanditkapitals vor Steuern geplant (Beitrittsjahr pro rata temporis) sowie in 2022 weitere Auszahlungen in Höhe von 111,68 %. Inkl. Anrechnung der Gewerbesteuer werden Gesamtrückflüsse in Höhe von ca. 144 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Die Anleger von Primus Valor mit der Anlagestrategie des Anbieters bislang gut gefahren. Durch die diversifizierte Investition in Wohnimmobilien in deutschen Mittelzentren 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. Pluspunkte des Angebots zur Reduzierung von Blind-pool-Risiken sind weiterhin die relativ detaillierten Anlagebedingungen sowie das Vorhandensein eines Startportfolios, so dass das Angebot zur breiteren Risikostreuung geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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