

## ●● 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:**

**IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland.** Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Der Unternehmensgegenstand "ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische PublikumsAIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (...) oder des Typs (ii) Hotel, investieren". Die Platzierung des Gesellschaftskapitals ist bis zum 31.12.2023 geplant und kann bis zum 31.12.2024 verlängert werden, endet jedoch zu einem früheren Zeitpunkt, sollte das maximale Zielkapital erreicht sein. Eine Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Das einzuwerbende Eigenkapital beläuft sich auf mindestens 6 Mio. € bis hin zu maximal 30 Mio. €. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland GmbH & Co. Geschl. Investmentkommanditgesellschaft** (Große Theaterstr. 31–35, 20354 Hamburg). Komplementärin: **IMMAC Dachfonds Vermögensverwaltungsges. mbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhänderin: **Fidus Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **DEHMEL Rechtsanwalts-ges. mbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Mit der **IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH** wurde 1997 die erste Gesellschaft der IMMAC Group gegründet. In den über 25 Jahren seit Gründung wurden bislang insgesamt 129 Investmentvermögen mit einem Investitionsvolumen von über 2,03 Mrd. € realisiert, so dass die Gruppe über sehr große Erfahrung im Hinblick auf Konzeption, Vermittlung und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften verfügt ● Unter der zur IMMAC-Mutter **Profunda Vermögen GmbH** gehörenden Kapitalverwaltungsgesellschaft **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** wurden seit Inkrafttreten des KAGB 2013 bereits 54 AIF mit einem Investitionsvolumen von 879 Mio. € konzipiert, so dass auch im vollregulierten Markt das notwendige Know-how vorliegt.

● Gemäß Performancebericht 2020 liegen von den dort aufgeführten 66 Beteiligungsangeboten im Vergleich zu den prospektierten Werten ++ bei den realisierten Ausschüttungen 17 unter, 48 im und ein

Fonds über Plan und ++ bei den realisierten Tilgungen sechs unter, 39 im und 21 über Plan. Zum Stand 31.12.2020 waren nach einer durchschnittlichen Laufzeit von 11,7 Jahren bereits 16 Investmentvermögen wieder aufgelöst, darunter zehn Publikumsfonds. Auf diese entfielen bei einem ursprünglich eingezahlten Eigenkapital von rd. 43,8 Mio. € Gesamttrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuern auf Investorenebene von über 78,6 Mio. € und eine durchschnittliche Rendite von 6,79 % p. a., die der IMMAC einen guten Track-Record bescheinigen.

● Bei diesem Angebot handelt es sich um das erste Dachfondskonzept der IMMAC Group. Die Anbieterin reagiert mit dieser Innovation auf die Veränderungen des Marktes, durch die der gleichzeitige Erwerb mehrerer Objekte oder eines Portfolios im Bereich der Betreiberimmobilien zu attraktiven Konditionen kaum noch möglich ist. Der Fonds beteiligt sich daher plangemäß an mehreren geschlossenen Publikums- bzw. Spezial-AIF der IMMAC Group

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto: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](http://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](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

einschließlich der **DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH** insbesondere in den Bereichen der Sozial- und/oder Hotelimmobilien.

● Im Sozialimmobilienbereich wird aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland der Anteil der über 65jährigen an der Bevölkerung in allen Szenarien weiterhin deutlich steigen. Mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft wird auch der Bedarf an Seniorenimmobilien bis hin zur vollstationären Altenpflege in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter zunehmen. Die Investitionen erfolgen hier also in einen Wachstumsmarkt mit langfristig steigendem Bedarf ● Die IMMAC hat bereits ihren ersten Fonds 1997 im Bereich Seniorenimmobilien konzipiert und ist somit seit über 25 Jahren Spezialistin. Aktuell verwaltet die Gruppe immerhin 137 Pflegeheime/Therapiezentren/Wohnanlagen sowie vier Reha-Einrichtungen ganz überwiegend in Deutschland, aber auch in Österreich und Irland. Insgesamt werden im verwalteten Portfolio über 12.600 Pflegeplätze und 1.400 betreute Senioren-Wohneinheiten betrieben sowie in den Reha-Einrichtungen ca. 1.000 Apartmentzimmer. Die Gruppe verfügt somit in besonders hohem Maße über langjähriges Spezial-Know-how in diesem Bereich.

● Im Hotelbereich erfolgte durch die Corona-Pandemie ein massiver Einbruch. Während die Zahl der Übernachtungen in Deutschland bspw. von 1992 bis 2019 um über 55 % auf einen neuen Rekordwert von über 495 Mio.kontinuierlich stieg, brach sie 2020 massiv um rd. 40 % ein und verharrte auch 2021 noch auf niedrigem Niveau. Damit korrespondierend brach auch der Hotelinvestmentmarkt von einem Transaktionsvolumen von ca. 5 Mrd. € in 2019 auf rd. 2 Mrd. € in 2020 ein. Bereits unmittelbar nach dem Auslaufen der Corona-Maßnahmen 2022 ist der von Experten erwartete Wiederanstieg der Übernachtungen und der Buchungen von Konferenzräumen eingetreten. Dieser Trend hält unvermindert an ● Die auf Hotelimmobilien spezialisierte DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH wurde 2008 gegründet und 2017 in die IMMAC Group integriert. In diesem Zusammenhang verwaltet die KVG HKA Hanseatische elf Hotels mit insgesamt knapp 1.700 Zimmern, so dass auch hier die notwendige Expertise vorhanden ist. Zudem haben Hotels einerseits und Senioren- und Reha-Einrichtungen andererseits als Betreiberimmobilien mit ihren Beherbergungs- und Versorgungskonzepten viele Überschneidungen.

● Da zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine konkreten Investitionsobjekte bekannt sind, handelt es sich um einen Blind-Pool mit den entsprechenden Risiken. Diese werden sinnvollerweise reduziert durch die in den Anlagebedingungen festgelegten An-

lagegrenzen und Investitionskriterien, nach denen u. a. ++ mindestens 65 % des investierten Kapitals in Sozialimmobilien und ++ maximal 35 % in Hotels fließen ++ keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen dürfen ++ nach den Grundsätzen der Risikomischung investiert wird und bei mindestens 80 % des investierten Kapitals ++ die Zielfonds von der HKA Hanseatische KVG verwaltet werden ++ der Anlageausschuss der KVG eine Investitionsempfehlung aussprechen muss ++ das in den Zielfonds investierte Kapital mind. 500.000 € sowie ++ der Verkehrswert der Immobilien mind. 1 Mio. € betragen muss.

● Aufgrund von Personenidentitäten und/oder Verflechtungen zwischen den Gesellschaften können Interessenkonflikte entstehen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen der veröffentlichten Interessenkonflikt-Policy angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen. Hier werten wir insbesondere ++ die obligatorische Einholung eines externen Wertgutachtens beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds ++ die Investitionsempfehlung des Anlageausschusses sowie ++ den Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle bei Veräußerungen positiv ● Gemäß Investitionsplan fallen neben dem Agio nur sehr geringe einmalige Initialkosten an, so dass sich ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags sehr hohe Investitionsquoten ergeben. In Abhängigkeit des platzierten Kapitals liegt der Investitionsgrad inkl. der Liquiditätsreserve zwischen außerordentlich hohen 94,9 % bis hin zu 97,6 % und somit die Kostenbelastung in der Investitionsphase deutlich unter Marktdurchschnitt. Die laufenden Kosten liegen im marktüblichen Bereich.

● Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2038 vorgesehen und kann bei einer Verschiebung des Schließungszeitpunkts um bis zu ein Jahr oder eines Fortsetzungsbeschlusses durch die Gesellschafter verlängert werden – längstens jedoch bis zum 31.12.2046 ● Plangemäß erhalten Anleger anfangs unterjährig monatlich gezahlte (Teil-) Ausschüttungen von 2,5 % p. a. Zudem schüttet die Fondsgesellschaft überschüssende Liquidität, sofern sie nicht zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve notwendig ist, aus. Angestrebt werden stetig steigende Ausschüttungen in einer Bandbreite von 3,0 bis 5,0 % p. a. sowie ein prognostizierter Mittelrückfluss von insgesamt 171,5 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Bei dem innovativen Angebot handelt es sich um eine Vertrauensinvestition in das Know-how eines sehr erfahrenen Anbieters, das aufgrund der breiteren Risikostreuung in den zukunftssträchtigen Wachstumsmärkten zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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