

## ●● 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:

**DFV Hotelinvest 6.** Beteiligung an einem risikogemischtem geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß KAGB, der drei Hotels in der Vier Sterne-Kategorie erworben hat: 1.) Das H+Hotel & Spa Friedrichsroda wurde 1954 auf einem 15.092 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und 1996/97 umfassend saniert. Es umfasst 153 Gästezimmer, sechs teilweise miteinander kombinierbare Veranstaltungsräume für bis zu 380 Personen sowie 120 KFZ-Stellplätze. 2.) Das H+Hotel Hannover wurde 1994 auf einem 8.847 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellt und verfügt über 179 Gästezimmer, 15 teilweise miteinander kombinierbare Veranstaltungsräume für bis zu 350 Personen sowie 93 KFZ-Stellplätze. 3.) Das H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen wurde 1993/94 auf einem 34.643 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und umfasst 187 Gästezimmer, 13 teilweise miteinander kombinierbare Veranstaltungsräume für bis zu 600 Personen sowie 194 KFZ-Stellplätze. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 56,33 Mio. € (inkl. Agio). Davon entfällt auf das Fremdkapital 27 Mio. € (ca. 47,9 %) und auf das einzuwerbende Kommanditkapital 27,93 Mio. € (ca. 49,6 %); die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft** (Große Theaterstr. 31–35, 20354 Hamburg). Gründungskommanditist, Ausschüttungsbürge und Objektankaufsprüfer: **DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft, Konzeptionär und Prospektherausgeber: **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG** (gleiche Anschrift). Treuhänder: **Fidus Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift). Schließungsgarant und Finanzierungsvermittler: **IMMAC Immobilienfonds GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Die KVG wurde 2013 von der **Profunda Vermögen GmbH** gegründet, die ebenfalls Muttergesellschaft der **IMMAC Holding AG** ist. Die IMMAC-Gruppe konzipiert seit rund zwei Jahrzehnten Betreiber-, insbesondere Sozialimmobilien. Die KVG verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 50 Fonds mit 78 Objekten in Deutschland sowie zwölf Fonds mit 22 Objekten in Österreich, die ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 1 Mrd. € aufweisen, so dass das notwendige Know-how langjährig vorhanden ist ● Der Prospekt beinhaltet eine Kurzübersicht über die seit 1998 emittierten Fonds mit den wesentlichen Daten zur Investition, dem Eigenkapital und den kumulierten Ausschüttungen. Bis auf kleinere Ausnahmen dokumentieren die Daten für Investitionssummen und eingeworbenes Eigenkapital einen plangemäßen Verlauf. Bei den Aus-

schüttungen weisen die ersten vier, um die Jahrtausendwende emittierten Fonds, negative Abweichungen aus, während die übrigen Beteiligungsangebote bei der branchentypischen Spanne von +/- 5 % zu einem sehr hohen Anteil 'im Plan' liegen. Auch wenn detaillierte Angaben im Prospekt zu Tilgungsverlauf und Liquiditätsreserve fehlen, spricht dies für einen aus Sicht der Anleger weitgehend erwartungsgemäßen Verlauf ● Neben der KVG, den IMMAC-Gesellschaften, der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH gehört auch die Fidus Treuhand GmbH zum Konzernverbund, so dass viele Dienstleistungen in einer Hand liegen und Interessenkonflikte möglich sind. Diese sollen u. a. durch die umfangreiche Interessenkonflikt-Policy der KVG vermieden bzw. im Sinne der Anleger geregelt werden ● Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 geplant und kann

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto: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](http://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. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um max. 7,5 Jahre verlängert werden ● Das H+Hotel & Spa Friedrichsroda wurde 1954 auf den Grundfesten eines im 2. Weltkrieg zerstörten Kurhauses errichtet und unter Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade 1996/97 umfassend kernsaniert. Das Objekt verfügt bei einer Bruttogrundfläche von 12.052 m<sup>2</sup> über eine Nutzfläche von 9.039 m<sup>2</sup>. Der Luftkurort Friedrichsroda, zwischen Eisennach und Gotha in der Nähe der A4 gelegen, ist mit 387.598 Übernachtungen der viertgrößte Beherbergungsmarkt in Thüringen. Das im gehobenen Vier-Sterne-Bereich positionierte Freizeit- und Wellnesshotel kann bei einem intensiven Wettbewerb vor Ort mit dem 1.600 m<sup>2</sup> großen Spa punkten ● Das H+Hotel Hannover wurde 1994 mit einer Bruttogrundfläche von 8.811 m<sup>2</sup> bzw. einer Nutzfläche von 6.850 m<sup>2</sup> errichtet. Aufgrund verschiedener Hotelneubauten ist mit einer Verschärfung der intensiven Wettbewerbssituation zu rechnen, in der das Objekt durch seine verkehrsgünstige Lage rund fünf Kilometer von der A7 entfernt und die gute Erreichbarkeit der Messe u. a. über eine in der Nähe liegende S-Bahnhaltestelle in sieben Minuten Vorteile aufbieten kann. Das Objekt ist als Messe- und Tagungshotel der gehobenen Vier-Sterne-Kategorie für Geschäftsreisende positioniert ● Das H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen wurde 1993/94 mit einer Bruttogrundfläche von 13.448 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 11.272 m<sup>2</sup> errichtet. Durch die Lage in Richtung Frankfurt und in unmittelbarer Nähe zur A3 ist die Innenstadt Wiesbadens und der Flughafen Frankfurt in ca. 20 Minuten und die Frankfurter Innenstadt mit Messe und Hauptbahnhof in gut 30 Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung ist das Vier-Sterne-Haus im Rhein/Main-Gebiet zur Ansprache von Transit- und Geschäftsreisenden sowie als Kongresshotel geeignet ● Alle drei Objekte wurden bereits mit Kaufverträgen vom 25.07.2018 und Nachträgen vom 07.11.2018 zum 14,7fachen Einkaufsfaktor erworben. Von der TÜV SÜD ImmoWert GmbH wurden am 24.07.2018 Bewertungsgutachten erstellt, die aufgrund von Nachträgen zu den Mietverträgen am 01.11.2018 ergänzt wurden. Dabei entspricht die Summe der in den unabhängigen Gutachten ermittelten Marktwerte der Summe der Kaufpreise von 45,3 Mio. € ● Zum Zeitpunkt des Erwerbs wiesen die Immobilien Mängel und Instandhaltungszustand auf. Die Verkäuferinnen haben sich jedoch zu konkreten Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet, die bis Ende 2020 abgeschlossen sein sollen. Teilweise hat die Fondsgesellschaft mit den Grundstücken verschiedene Dienstleistungsverpflichtungen übernommen ● Die Objekte sind je an eine Betreibergesellschaft mit einer Laufzeit bis zum 31.08.2038 zzgl. Verlängerungsoptionen von 2x5 Jah-

ren langfristig vermietet. Die Betreibergesellschaften verfügen über 17 bis 25jährige Erfahrung in der Hotellerie und weisen lt. Ratingagentur in zwei Fällen eine gute und einmal eine mittleren Bonität aus. Zudem stellen die Mieterinnen eine Bankbürgschaft von neun Netto-Monatsmieten. Sie gehören als Tochtergesellschaften zur **Hospitality Alliance GmbH**, die sich per Patronatserklärung verpflichtet, diese so auszustatten, dass sie die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen können. Die familiengeführte Gruppe besteht seit rund 50 Jahren und verfügt Stand Juli 2018 über 60 Häuser in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Somit ist das Know-how der Betreibergesellschaften gesichert, und es besteht gute Einnahmensicherheit ● Das Fremdkapital von 27 Mio. € wurde mit zehnjähriger Laufzeit bis zum 31.10.2018 zu einem Zinssatz von 2,3 % p. a. langfristig marktgerecht eingedeckt. Die anfängliche Tilgung beträgt 2,7 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen. Diese kann die Bank auf 3,7 % bzw. 4,7 % p. a. erhöhen, sollte bei den Prüfungen 2021 bzw. 2024 ein Marktwert von unter 41,5 Mio. € festgestellt werden ● Der Prospekt enthält eine langfristige Prognoserechnung mit vernünftig bzw. vorsichtig angesetzten Parametern wie z. B. ++ einer unterstellten Inflationsrate von 1 % p. a. ++ einer Entwicklung der Mieteinnahmen gemäß der vereinbarten Indexierungsregelung von 70 % des Verbraucherpreisanstieges ++ einer Anschlussfinanzierung des Darlehens ab 2028 mit höherem Zinssatz von 4 % p. a. und höherer Tilgung von anfänglich 3,4 % p. a. ++ einem Verzicht des Ansatzes von Zins-einnahmen aus der auf über 1 Mio. € kontinuierlich ansteigenden Liquiditätsreserve ● Im Rahmen der Liquidationsprognose zum 31.12.2033 werden keine höheren Kosten für Revitalisierung etc. angesetzt. Jedoch wird mit dem 13,5fachen vorsichtigerweise ein um 1,2 Jahresmieten niedrigerer Faktor kalkuliert, so dass der Ansatz vertretbar ist ● Bei Eintritt der Prämissen würden Anleger eine Ausschüttung von 5 % p. a. bei monatlicher Auszahlung sowie eine Schlussauszahlung von ca. 111 % erhalten. Damit ergeben sich vor Steuern Gesamtrückflüsse von ca. 186 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. In vier Szenarien werden mögliche Abweichungen beleuchtet: Verringert sich z. B. der Verkaufsfaktor auf das 12,5fache, sinken die Gesamtrückflüsse auf 174 %; sollte die Inflationsrate auf 2 % steigen, erhöhen sich die Gesamtrückflüsse auf 210 %.

**'k-mi'-Fazit:** Aufgrund der sehr langfristigen Pachtverträge und der Diversifikation über drei Standorte mit teils unterschiedlichen Zielgruppen ist das Angebot aus einer im Umgang mit Betreiberimmobilien langjährig erfahrenen Unternehmensgruppe zur Beimischung gut geeignet.

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)