



Presseinformation - Washington D.C., 11.03.2019

Philip Nerb - Werteanalysen veröffentlicht eine Analyse zum Angebot DFV Hotel Oberursel der Immac-Gruppe

Die Immac-Gruppe ist als Anbieterin von Sozialimmobilien etabliert. Auch im Bereich Hotelfonds wurden bereits mehrere erfolgreiche Angebote emittiert. Das Konzept der Deutschen Vermögen – als teil der Immac-Gruppe – zeichnet sich durch eine ausgesprochen konservative Gestaltung aus.

Philip Nerb schreibt in seiner Analyse:

„Die Hanseatische Kapitalverwaltung AG (gegründet 2013) konzipiert über ihre Konzernmitglieder seit 1997 geschlossene Fonds, mit einer Spezialisierung auf Sozialimmobilien (über die Immac-Holding-Gruppe) und seit 2012 Hotelimmobilien über die Tochter DFV Deutsche Vermögen. Diese ist auch Anbieterin des vorliegenden Fonds, mithin des vierten Hotelfonds.

Das plazierte Gesamtvolumen betrug Ende 2018 über € 1,5 Mrd. (Eigenkapital über € 650 Mio.) bei derzeit über 15.000 Anlegern. Bis dato wurden 93 Fonds emittiert. Laut Leistungsbilanz (Ende 2017) liegen bei 131 Fondsobjekten 110 im, 8 unter Plan. Damit ist – angesichts einer Emissionshistorie von 20 Jahren – immerhin eindeutig, daß die bisherigen Emissionen auf einer vernünftigen Planung basieren müssen. Auffällig ist das augenscheinliche Fehlen

auch nur einer einzigen positiven Plan-Abweichung. Laut Emittentin weisen zahlreiche Fonds erheblich über Plan liegende Liquiditätsreserven auf. Dank der vorteilhaften Anschlußfinanzierungen sollen sich gegenüber den Prognosen erhebliche Einsparungen ergeben, die mittelfristig zu Über-Plan-Ergebnissen führen werden.

Der Erfolg der Hanseatischen basiert offensichtlich auf einer strengen thematischen und räumlichen Spezialisierung. In Deutschland ist die Unternehmensgruppe Marktführerin im Bereich Sozialimmobilien, die Objekte liegen in Deutschland und Österreich, seit 2018 auch in Irland.

Für alle Konzernunternehmen sind rund 50 von 80 Mitarbeitern in den Bereichen Marktanalyse, Konzeption, Immobilienentwicklung und -pflege tätig. Der Initiator betreibt eine professionelle Verwaltung der Fondsobjekte durch mehrere Tochterunternehmen...

Insgesamt ist die Konzeption konservativ gestrickt, die Planungssicherheit ist sehr hoch. Für den Anleger stellt das Angebot ein Basisinvestment dar, das wenig Raum für negative Überraschungen bietet. Sollte das Objekt bei Fondsauflösung über dem Einkaufspreis verkauft werden, partizipiert die Anbieterin am Mehrgewinn (zu rund 10%), was für eine Leistungsmotivation sorgen dürfte. Die hohen Zuschüsse steigern den Wert der Immobilie und die Marktfähigkeit des Pächters..."

Zur Zielgruppe schreibt er:

„Die Immac-Unternehmensgruppe steht seit nunmehr über 20 Jahren für konservative Fonds, die die Planzahlen bis dato zu 94% erreicht haben. Der vorliegende Fonds stellt meines Erachtens ein Basisinvestment dar: Das Risikoprofil ist überzeugend, nicht zuletzt aufgrund der vertraglich vereinbarten umfassenden Modernisierung. Für ein Basisinvestment ist die geplante Rendite immer noch nennenswert.“

Die zusammenfassende Meinung von Philip Nerb:

Summa summarum halte ich das Angebot „DFV Hotel Oberursel“ der Deutschen Vermögen, Hamburg, für

einwandfrei. Die Gesamtanlagesicherheit ist hoch, die Berechnungsparameter sind konservativ. Das Angebot fügt sich nahtlos in die bisherige Angebotsqualität ein. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+).

Die vollständige Analyse steht unter

<https://www.werteanalysen.de/Analyse/559.html> zum Abruf bereit.

Über Werteanalysen:

Die Marke Werteanalysen ist seit 2004 im deutschsprachigen Bereich als Analysemedium für jegliche Art von Kapitalanlagen etabliert. Der Analyst Philip Nerb erarbeitet mit seinem auf qualitativen Merkmalen basierenden Analysestil eine qualifizierte Meinung zur jeweiligen Emission, die über Werteanalysen oder exklusiv vom jeweiligen Emittenten veröffentlicht wird. Die Analysen erfolgen stets ohne Auftrag, um die Unabhängigkeit von Emittenten zu wahren.