

Medical & Health Center
Ein Investment mit hohem Ertragspotential
für erfahrene Investoren
ab € 100.0000



AVCM
CAPRICORN

REAL ESTATE
GmbH & Co KGaA

2025



Unser persönliches Investmentangebot an Sie!

Aktuell verteilt sich die Gesellschafterstruktur auf 50.000 Stammaktien. Vorzugsaktien wurden bisher nur in sehr kleinen Tranchen ausgegeben. Ein entsprechender Beschluss wurde bereits am 05.02.2025 gefasst und wurde im Handelsregister eingetragen.

Dabei wurde die Geschäftsführung ermächtigt das Kapital der Gesellschaft, um bis zu 22.000 Aktien gegen Bareinlage durch Ausgabe nur auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag als Vorzugsaktien ohne Stimmrecht zu erhöhen.

Mit dem Kapital soll die Fremdverschuldung abgebaut und neue Investments ermöglicht werden.

Der Kurs einer Aktie wird aktuell mit € 91,86 bewertet. Die Wertsteigerung im Jahr 2024 betrug 10,62 %.

Die sich im Portfolio befindlichen Immobilien erfreuen sich einer großen Beliebtheit und steigern ihren Ertrag regelmäßig Jahr für Jahr.



Welche Erträge sind zu erwarten!

Der Vorzugsaktionär erhält eine Vorzugsdividende in Höhe von aktuell 2 % p.a.

Darüber hinaus partizipiert er an der Tilgung der vorhandenen Darlehen, was aktuell einen Wertzuwachs von mehr als € 400.000 p.a. ausmacht. Dieser Betrag steigt jährlich an.

Die Gewinne steigen jährlich durch indexierte Mietverträge.

Die Fenster und der Brandschutz sollen in 2025/2026 ertüchtigt werden. Daneben werden auf 500 qm zwei weitere Arztpraxen entstehen. Durch diese Maßnahmen steigen die Mieten. Die Finanzierung ist dadurch gesichert. Durch die dadurch entstehende Wertsteigerung wachsen die Vermögen der Aktionäre weiter an.

Durch die genannten Maßnahmen werden ca. € 1. Mio. wieder in das DLZ investiert, was den Wert steigern wird und den Standort noch attraktiver machen wird. Die benötigten Darlehen sind bereits von unseren Bankpartnern zugesagt.



Mögliche Aktionärsstruktur nach Platzierung!

50.000 Stammaktien Michael Trifonoff

15.000 Investoren Vorzugsaktien Neu

Verhältnis der Aktionäre Stamm- zu Vorzugsaktien:

77 % Michael Trifonoff

23 % Vorzugsaktionäre Neu

100 % Gesamtheit aller Aktionäre

Einfluss der Emission auf die Zahlen!

| Beschreibung | Beträge |
|-----------------------------|-----------------|
| Werte im Unternehmen | € 15.348.000,00 |
| Kredite vor der Emission | € 10.053.000,00 |
| Nettoemissionserlös | € 1.240.110,00 |
| Kredite nach der Emission | € 8.812.890,00 |
| Wert des Unternehmens | € 6.535.110,00 |
| Anzahl der Aktien insgesamt | 65.000 |

Wert der Aktie nach der Emission ist gleich € 100,54!

Mögliche Ermittlung des Aktienwertes nach 1. Jahr!

| Beschreibung | Beträge |
|--|-----------------|
| Werte im Unternehmen unter Berücksichtigung der Mietsteigerung 3,5 % | € 15.808.000,00 |
| Kredite nach Tilgung in Höhe von ca. T€ 400 | € 8.412.890,00 |
| Wert des Unternehmens | € 7.395.110,00 |
| Anzahl der Aktien | 65.000 |
| Wert pro Aktie | € 113,77 |
| Steigerung in € auf Kaufpreis € 91,86 | € 21,91 |
| Steigerung in % | 23,85 % |

Die Vorzugsdividende blieb dabei unberücksichtigt!

Mögliche Ermittlung des Aktienwertes nach 2. Jahr!

| Beschreibung | Beträge |
|--|-----------------|
| Werte im Unternehmen unter Berücksichtigung der Mietsteigerung 3,5 % | € 16.282.000,00 |
| Kredite nach Tilgung in Höhe von ca. T€ 400 | € 8.012.890,00 |
| Wert des Unternehmens | € 8.269.110,00 |
| Anzahl der Aktien | 65.000 |
| Wert pro Aktie | € 127,21 |
| Steigerung in € zum Vorjahr mit € 113,77 | € 13,44 |
| Steigerung in % zum Vorjahr | 11,81 % |

Die Vorzugsdividende blieb dabei unberücksichtigt!



Angebotskriterien!

Das Angebot richtet sich an erfahrene Immobilieninvestoren mit einer Mindesteinlage von € 100.000,00 und ausreichender Kenntnis der Materie.

Es können maximal 20 Investoren aufgenommen werden, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen.

Der Beitritt erfolgt mittels eines Zeichnungsscheines, mit anschließender Legitimation gemäß dem Geldwäschegesetz.

Die Bücher können nach entsprechendem Nachweis über das Kapital jederzeit eingesehen werden.

Eine Besichtigung der Immobilie ist jederzeit möglich.



Ihre Vorteile!

- Sie müssen sich um nichts kümmern.
- Sie kontrollieren die Geschäftsführung mittels Aktiengesetz.
- Sie können Mitglied in einem der Kontrollgremien werden, dem Aufsichtsrat oder dem Beirat.
- Sie nehmen keine Kredite auf.
- Sie kämpfen nicht mit Leerstand.
- Sie kümmern sich nicht um die Verwaltung der Objekte.
- Sie profitieren wie ein Großinvestor von den Vorteilen.
- Sie investieren zu Konditionen wie im Großhandel.
- Bessere und sichere Erträge.
- Inflationssicherheit durch Sachwerte.
- Aktien sind übertragbar. Im Ganzen oder in Teilen.



Das Medical & Health Center präsentiert sich als attraktive Anlageimmobilie mit einem diversifizierten Mietermix, der primär aus Arztpraxen besteht. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Fitnessstudio, eine internationale Schule für NATO-Kinder sowie Dienstleistungsangebote wie Bäckerei, Friseur und Kosmetikstudio.



Medical & Health Center

Auf ca. 8.841 m² Bruttogeschossfläche verteilen sich über 20 Mieteinheiten auf einem 7.500 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist vollvermietet und generiert jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 860.000 €. Die langfristige Ausrichtung der Mietverträge unterstreicht die Stabilität der Erträge.

Um die Attraktivität und den Wert des Objekts kontinuierlich zu steigern, wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter eine neue Heizungsanlage, ein frischer Fassadenanstrich sowie die Sanierung von vier Arztpraxen. Die erfolgreiche Neuausrichtung des Mietermixes aufgrund demografischer Veränderungen umfasste die Sanierung und Neuvermietung von über 2.000 m² Fläche.

Die positive Entwicklung setzt sich fort: Aktuell wurde ein Mietvertrag mit einem Arzt über 250 m² für 10 Jahre fest geschlossen, weitere 250 m² werden mit einem anderen Arzt verhandelt. Die damit verbundene Erhöhung der Arztpraxisdichte stärkt die Attraktivität und den Wert der Immobilie nachhaltig.

Seit dem 1. Juli 2019 im Besitz der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA, ist das Objekt als langfristiges Investment konzipiert. Das strategische Konzept der Gesellschaft zielt auf die kontinuierliche Modernisierung von Immobilie und Mietverträgen ab, um die Marktattraktivität zu optimieren. Erste Mietverträge wurden bereits angepasst, weitere Gespräche laufen.

Die konsequente Weiterentwicklung des Medical & Health Centers im medizinischen Bereich zeigt sich in der Gewinnung namhafter Mieter wie dem Städtischen Krankenhaus Kaiserslautern (HNO-Praxis) und einer expandierenden amerikanischen Arztpraxis, die mittlerweile über 800 m² in drei Praxen nutzt. Diese dynamische Entwicklung führt kontinuierlich zur Wertsteigerung der Immobilie.



Unser Investmentkonzept

Das Investmentkonzept der Gesellschaft besteht darin, die Immobilien zu modernisieren und für den Mietermarkt attraktiver zu gestalten. Die Mietverträge werden genauso „modernisiert“ wie das Gebäude. Einige Mietverträge konnten bereits erfolgreich angepasst werden. Bei anderen Verträgen stehen wir noch im Gespräch mit den Mietern. Das Gebäude wird immer weiter für eine medizinische und gesundheitliche Ausrichtung weiterentwickelt. In jüngster Zeit konnten wir das Städtische Krankenhaus in Kaiserslautern als Mieter gewinnen, welches eine Praxis für HNO im Gebäude platziert hat. Eine amerikanische Arztpraxis konnte gewonnen werden, die in der Zwischenzeit in drei Praxen mehr als 800 qm Fläche nutzen. Die Entwicklung des Gebäudes wird immer weiter vorangetrieben, was den Wert der Immobilie regelmäßig steigert.

Im 3. Obergeschoß entstehen zwei weitere Praxen, mit deren Umbau gerade begonnen wird.

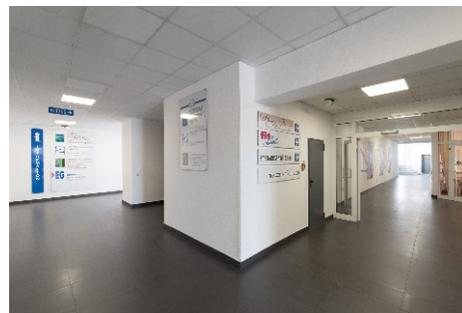
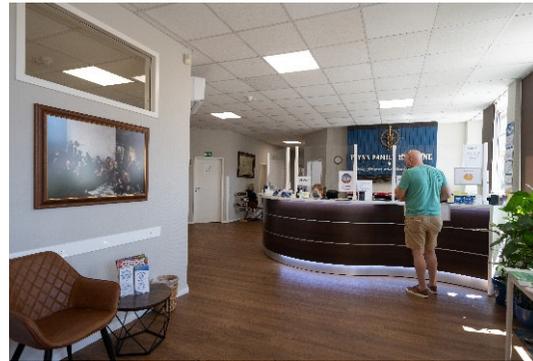
Hierzu konnte bereits der erste langfristige Mietvertrag erfolgreich unterzeichnet werden.





AVCM
CAPRICORN
REAL ESTATE
GmbH & Co KGaA

Impressionen!





Das Investmentangebot!

Bei dem DLZ handelt es sich um eine etablierte Immobilie im Herzen von Ramstein-Miesenbach.

Das Konstrukt wurde bereits zu Beginn so angelegt, dass sich verschiedene Investoren daran beteiligen können.

Wir bieten nun Investoren die Möglichkeit sich als Vorzugsaktionäre an der Gesellschaft zu beteiligen. Das Mindestinvestment beträgt **€ 100.000,00.**

Mit der Aktie hat der Investor direkten Einfluss auf die Geschicke der Gesellschaft, ohne sich an der Geschäftsführung beteiligen zu müssen.



Ramstein-Miesenbach



Ramstein-Miesenbach ist eine rheinland-pfälzische Stadt im Landkreis Kaiserslautern, innerhalb dessen sie die nach Landstuhl gemessen an der Einwohnerzahl zweitgrößte Ortsgemeinde darstellt. Sie ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der sie auch angehört. Ramstein-Miesenbach ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen.^[2] Der Stadtteil Ramstein erlangte durch die auf seiner Gemarkung angesiedelte Ramstein Air Base.

Ramstein-Miesenbach liegt an der A6, die Saarbrücken mit Mannheim verbindet. Frankfurt am Main ist innerhalb 1 Stunde erreichbar. Die Stadt ist eingebettet in eine starke Infrastruktur und genießt viele Vorteile durch die Air Base, sowie das neue sich im Bau befindliche Klinikum der US Streitkräfte, welches sich für mehr als € 1 Mrd. im Bau befindet.

Quelle: Wikipedia



Ramstein Air Base



Die **Ramstein Air Base** (kurz: *Ramstein AB / RAB*) ist ein Militärflugplatz der United States Air Force und das Hauptquartier der United States Air Forces in Europe – Air Forces Africa und das Hauptquartier des Allied Air Command Ramstein, einer NATO-Kommandobehörde zur Führung von Luftstreitkräften. Von dem US - 603d Air and Space Operations Center^[1] auf der Ramstein Air Base werden die Planung und Steuerung der Kampfdrohnen-Einsätze gegen mutmaßliche Terroristen im Irak, Afghanistan, Jemen sowie die Drohnenangriffe in Pakistan koordiniert.

Quelle: Wikipedia



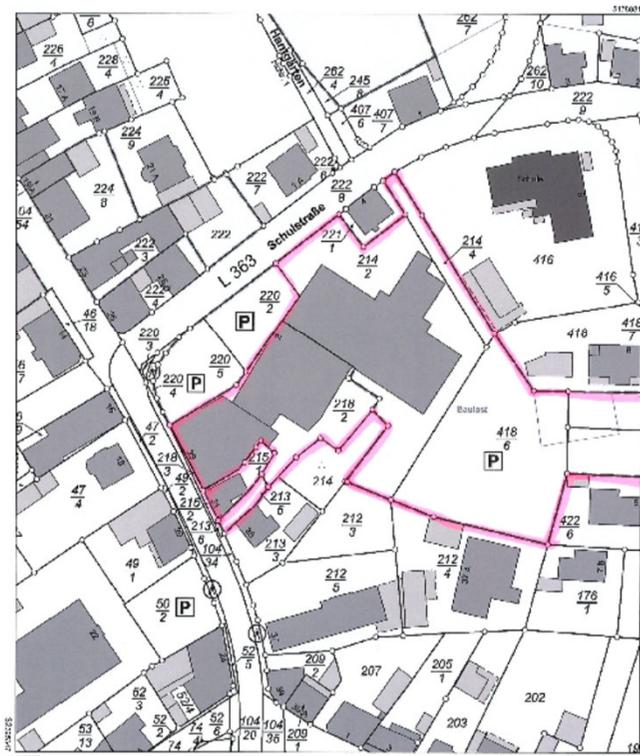
Der Standort

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Hergestellt am 08.06.2020

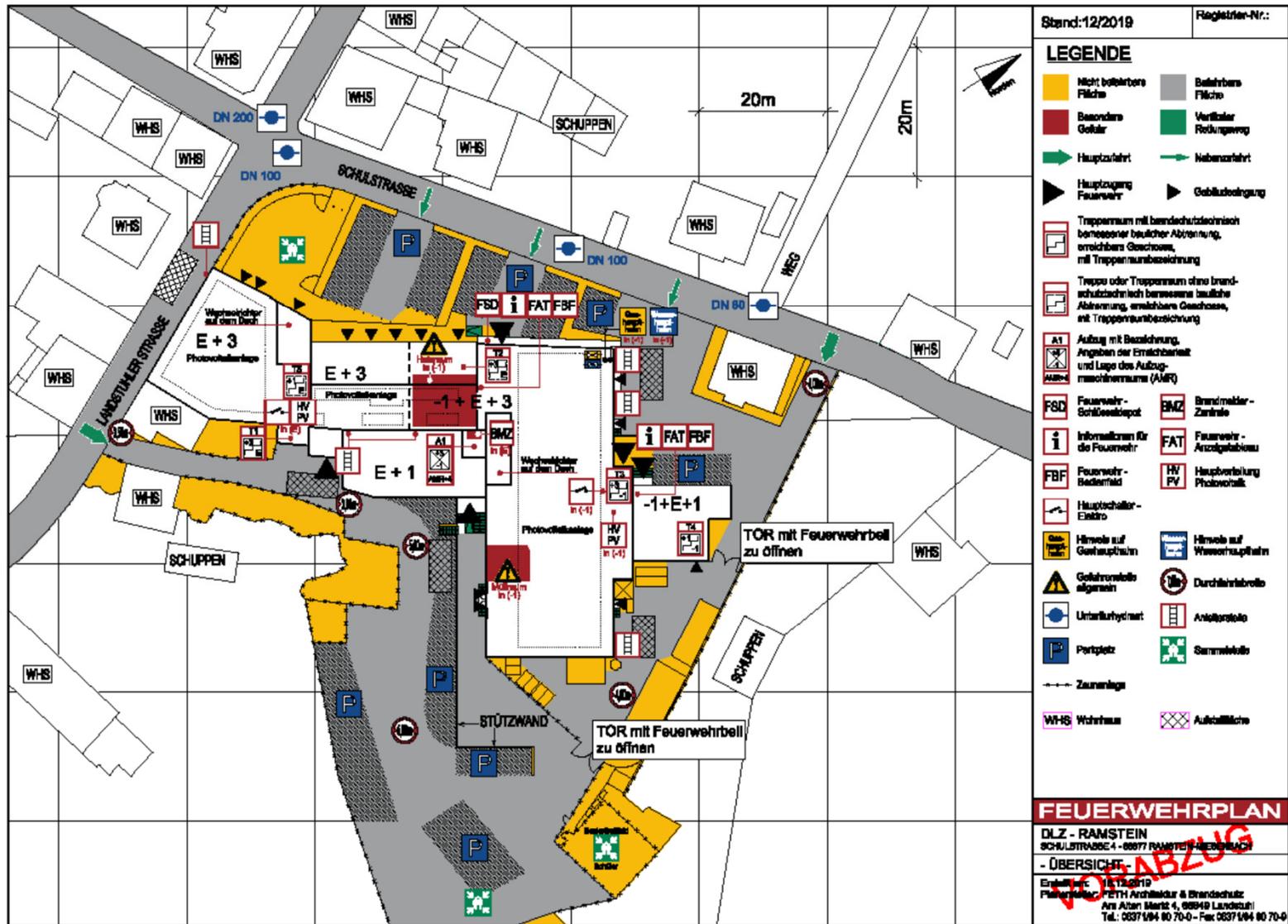
Flurstück: 2142 Bauland: Ramstein-Miesenbach Bauland: 24
Flur: 0 Landkreis: Kaiserslautern 68160 Miesingen

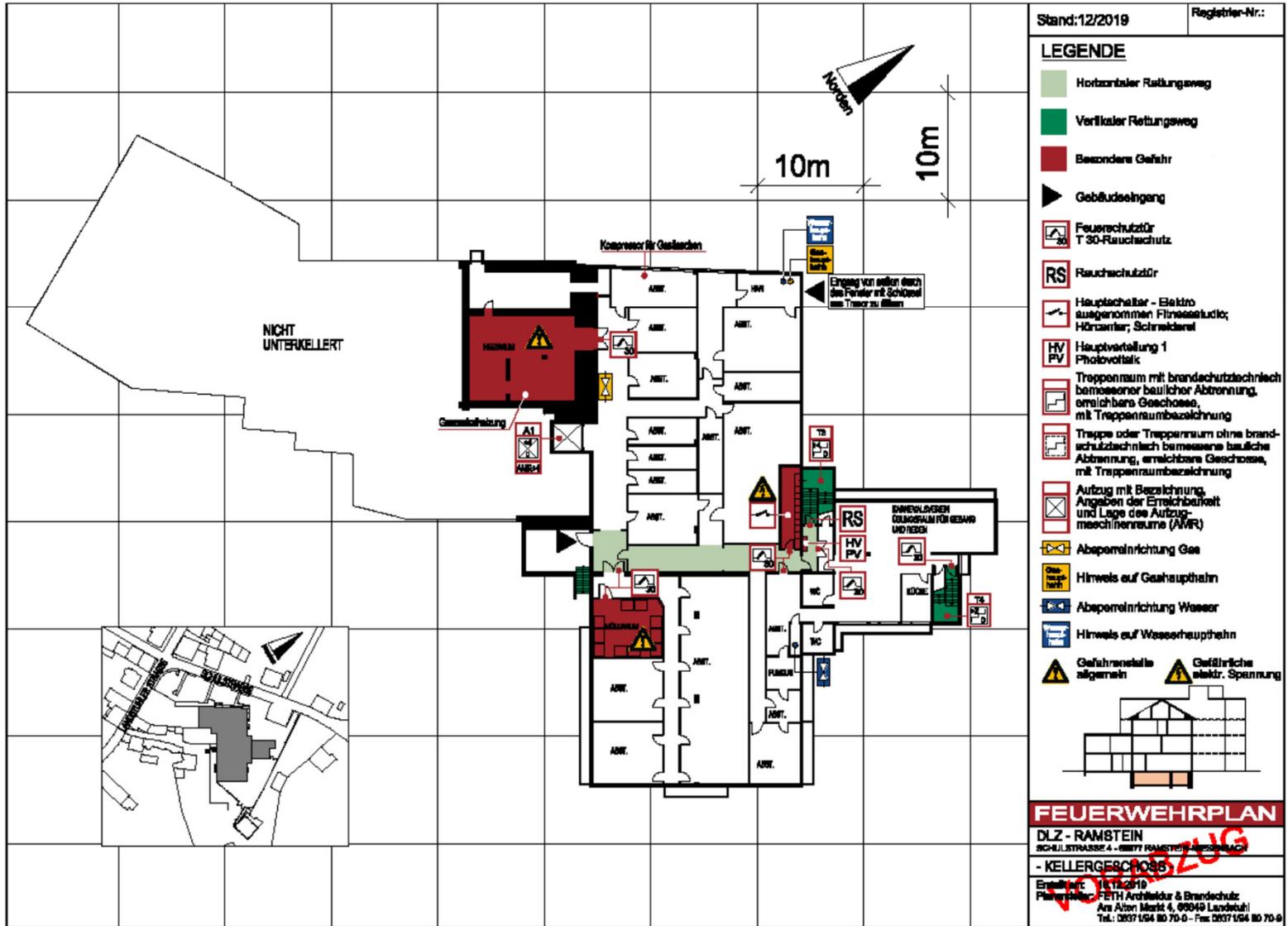


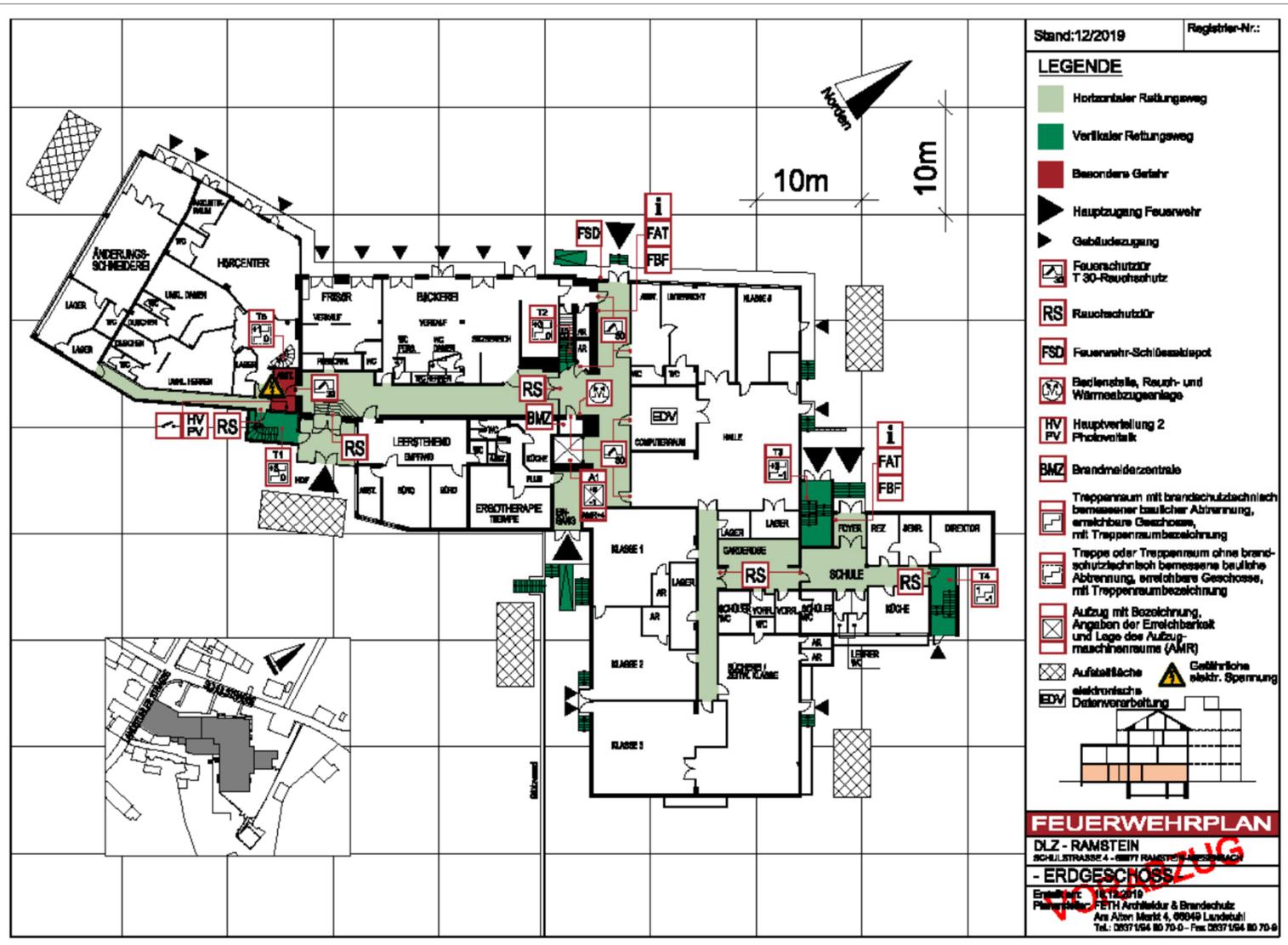
Veröffentlichung für genehmigte Zwecke der Stadt. Eine amtliche oder nichtamtliche Vervielfältigung, Verbreitung, oder öffentliche Verwertung ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Ramstein-Miesenbach, Kreis Kaiserslautern, untersagt. Die Haftung für die Genauigkeit der Angaben liegt bei dem Verzeichnisschreiber.

Das Medical & Health Center befindet sich direkt im Zentrum der Stadt Ramstein-Miesenbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung.

Das Gebäude erfährt eine Besucheranzahl von mehr als 1.000 Menschen täglich und erfreut sich in der Region größter Beliebtheit. Vor dem Gebäude sowie dahinter befinden sich mehr als 100 Parkplätze.

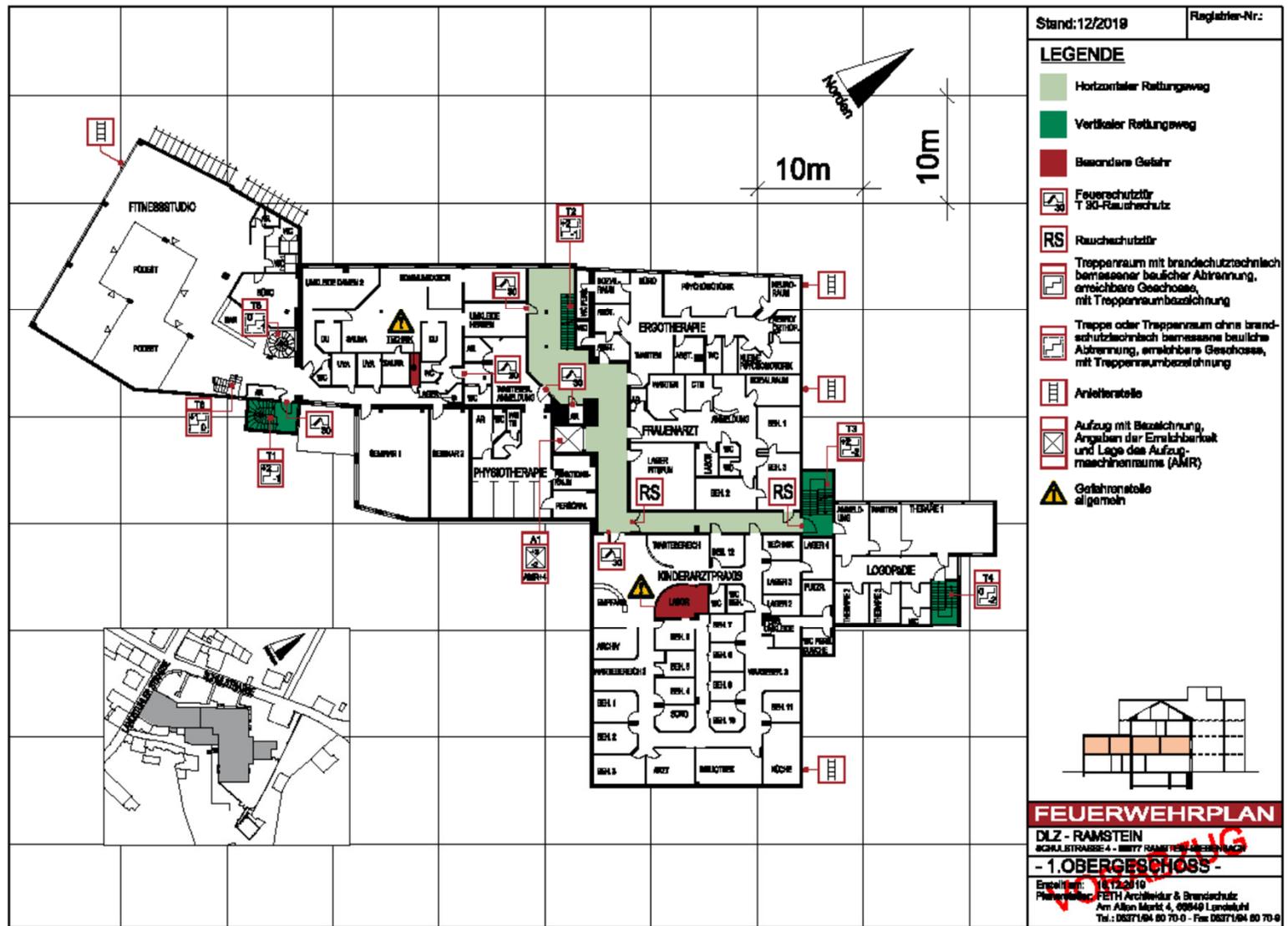






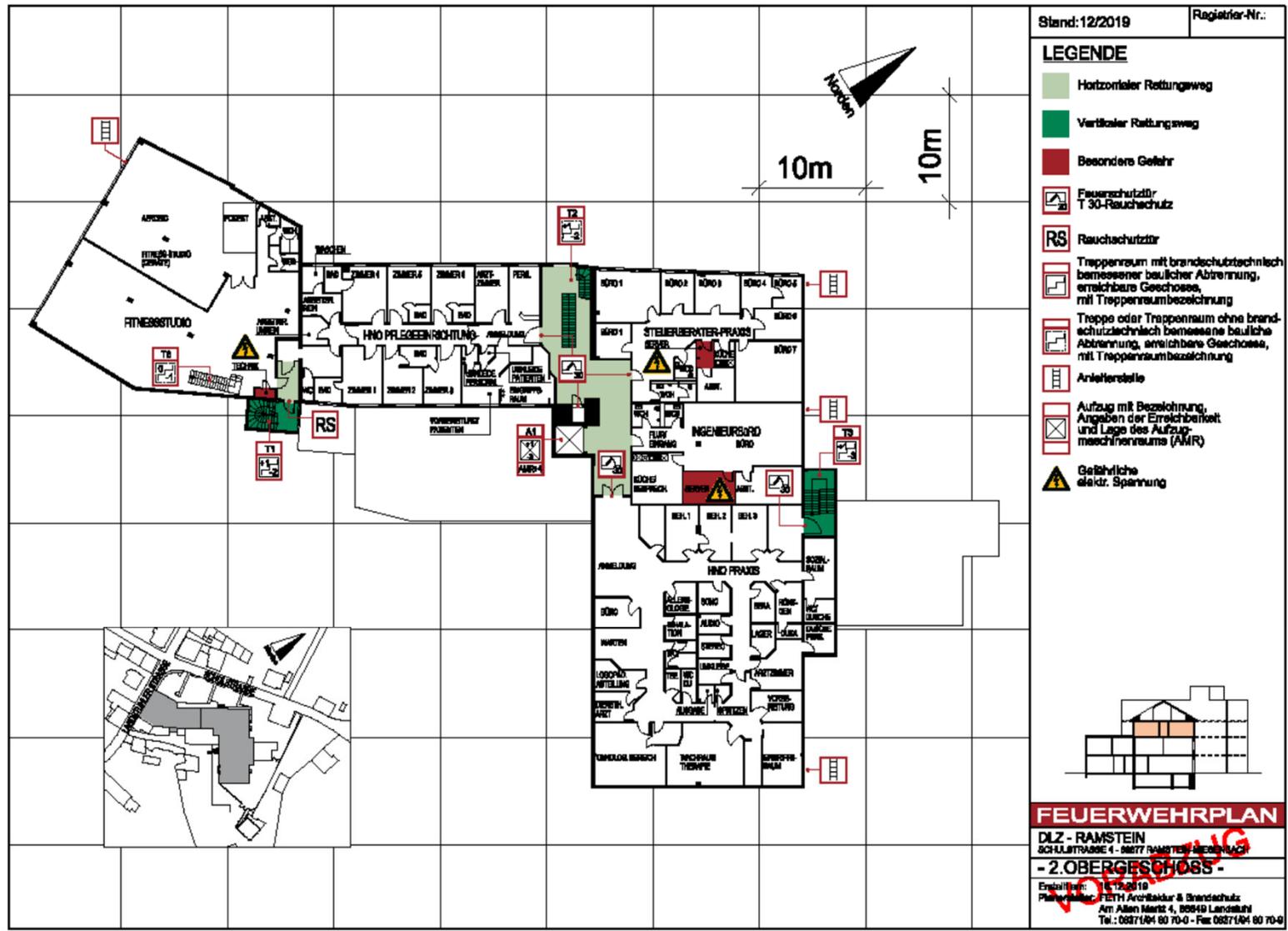


Das 1. Obergeschoss



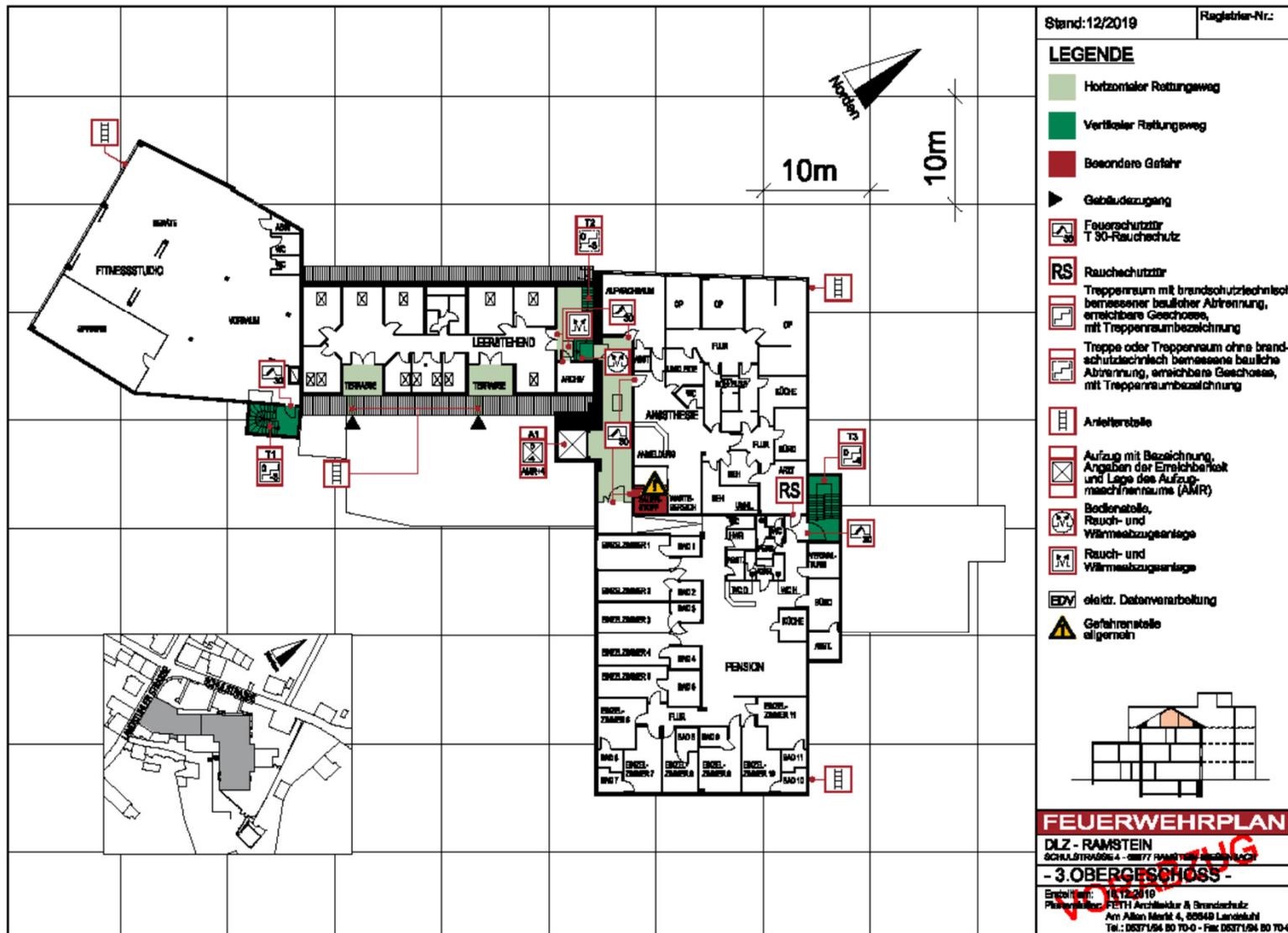


Das 2. Obergeschoss





Das 3. Obergeschoss





AVCM
CAPRICORN
REAL ESTATE
GmbH & Co KGaA

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

AVCM Capricorn Real Estate
GmbH & Co KGaA
Hauptstr. 59
D-67685 Weilerbach
m.trifonoff@avcmag.com
www.avcmag.com