

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



**PRIMUS VALOR**

## ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

### **Primus Valor kauft größtes Immobilien-Portfolio der Unternehmensgeschichte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Freitag letzter Woche wurde es notariell beurkundet: Die Primus-Valor-Unternehmensgruppe hat das größte Immobilien-Portfolio seit ihrer Gründung im Jahr 2007 erworben. Mehr als 1.500 Bestands-Wohnungen wechseln für einen Kaufpreis von über EUR 100 Mio. den Besitzer. Die neuen Eigentümer der Liegenschaften sind zu etwa einem Drittel der bis Mai 2018 mit einem Eigenkapital von knapp EUR 85 Mio. platzierte ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) sowie der seit 1. Oktober in den Vertrieb gestartete Nachfolger ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9).

---

**Viele Standorte – zahlreiche Mieter - zusätzliche**

## **Sicherheit durch Streuung**

Das neue Portfolio verteilt sich auf mittelgroße sowie teils auch kleinere Immobilien in Mittel- und Oberzentren im Westen, Osten und Süden Deutschlands. Zu den ausgewählten Standorten gehören unter anderem Kassel, Chemnitz, Wuppertal und Mannheim. Über die Details ist im Moment noch Stillschweigen vereinbart, wie es für eine Transaktion in dieser Größenordnung typisch ist.

---

## **Neues Portfolio passt exakt zum Anforderungsprofil der Primus Valor Immobilienfonds**

Knapp 100 Gutachten mussten während der Erwerbsphase angefertigt und sorgfältig ausgewertet werden. Hier galt es vor allem das zusätzliche Wertsteigerungspotential abzuschätzen. „Nicht viele professionelle Investoren betreiben den Aufwand, so viele Einheiten an ganz verschiedenen Standorten zu erwerben und anschließend zu optimieren. Ganz im Gegensatz zu uns. Denn genau darauf sind wir seit Jahren spezialisiert. Aufgrund dieser aktiven Management-Strategie sind wir in der Lage, auch heute noch überdurchschnittlich hohe Mietrenditen am Markt zu erwirtschaften“, so Sascha Müller, Geschäftsführer der Fondsgesellschaften ICD 8 und ICD 9.

---

## **Überdurchschnittlich hohe Mietrendite von knapp 6 Prozent p. a. zu Beginn mit Wertsteigerungspotenzial**

Aktuell liegt die Mietrendite der gekauften Wohnungen bereits bei knapp 6 Prozent. Dieser Wert sollte auf ca. 6,5 Prozent in den kommenden Monaten sukzessive angehoben werden. Von einfachen Renovierungsmaßnahmen über aufwändigere Sanierungen, das Ausnutzen von Ausbaupotenzialen z. B. von Dachböden bis hin zu kompletten Anbauten wird das volle Spektrum an Optimierungspotenzial abgerufen. Hinzu kommt, dass die Zinsen für die geplante Finanzierung der Objekte sich auf einem aktuell historisch niedrigen Niveau bewegen. KfW-Darlehen z. B. für den Anteil der energetischen Sanierung mit großzügigen Tilgungszuschüssen mit Zinssätzen von aktuell 0,75 Prozent pro Jahr sorgen für zusätzliches Renditepotenzial ([https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/)).

---

## **Renditeerwartungen der neuen Immobilien übertreffen Erwartungen des ICD 9- Verkaufsprospektes**

Nicht nur die Anleger des im Mai 2018 geschlossenen ICD 8 profitieren von der sofortigen Vollinvestition zu den kalkulierten Investitionskriterien. Genauso können sich alle aktuellen und auch zukünftigen Investoren des seit 1. Oktober in der Platzierung befindlichen ICD 9 freuen: Denn ihr eingezahltes Kapital erwirtschaftet sofort eine Rendite für sie. Und das ziemlich exakt auf dem Niveau der Kalkulation der Vorgängerbeteiligung ICD 8. Für alle Zeichnungen und Einzahlungen, die noch von Oktober bis November 2018 in die Fondsgesellschaft erfolgen, ist deshalb sogar geplant, dass die erste Ausschüttung bereits Mitte 2019 angewiesen werden kann. Die Berechnung erfolgt auf den Monat genau. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang: Nur bis zur Summe von EUR 35 Mio. wird das Geld in das bereits erworbene Portfolio umgehend investiert werden können.

---

## **Bereits EUR 6 Mio. Eigenkapital in neues Immobilien- Portfolio investiert**

Auch ohne die Ankündigung der jüngsten Transaktion konnte binnen der ersten drei Wochen seit dem Vertriebsstart des ICD 9 bereits ein Eigenkapital von über EUR 6 Mio. für den Ankauf der Immobilien generiert werden. Ab sofort kann aufgrund der heutigen Ankündigung mit einer noch höheren Dynamik im Vertrieb gerechnet werden.

---



## **Besondere Auszeichnung: Dextro-Group vergibt AA-Rating an Blindpool**

Ebenfalls fertig und demnächst veröffentlicht wird das erste Rating zum ICD 9 der Dextro Group, einem der führenden Analysten geschlossener Beteiligungen in Deutschland. Dabei erreicht die Fondsgesellschaft sogar eine Verbesserung im Vergleich zum Vorgänger ICD 8 - die Note: „AA“. Bemerkenswert ist dieses Ergebnis, da die Beurteilung damit erstmals einen Wert erreicht, der bisher in der Regel Fondsgesellschaften vorbehalten war, deren Zielinvestments bereits fest stehen und für Blindpools so gut wie noch nie vergeben wurde. Bitte beachten Sie: In dieser Top-Beurteilung des ICD 9 ist der Ankauf der neuen Immobilien noch nicht einmal berücksichtigt.

---

## **Leistungsbilanz bisher mit herausragenden Ergebnissen**

Der Grund für diese herausragende Beurteilung durch Dextro ist unter anderem die bisherige Leistungsbilanz der Primus Valor AG, vor allem der Renovation-Plus-Reihe. Denn aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur ca. drei bis vier Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent bzw. über 10 Prozent p. a. Kalkuliert war die Laufzeit mit sechs Jahren. Die Auszahlung des ICD 7 liegt 25 Monate nach Fondsschließung durch den Verkauf der Immobilien-Portfolien Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei bis zu 65,5 Prozent - gegenüber prognostizierten 19,5 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte in der

kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent.

---

## **Primus Valor Unternehmensgruppe auch personell weiter auf Wachstumskurs**

Mit dem Ankauf der neuen Immobilien wächst die Primus Valor AG dynamisch weiter. Somit hält die Primus-Valor-Gruppe nun bereits 5.000 Wohneinheiten unter management - verteilt über ganz Deutschland. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Firmengruppe erhöht sich auf über EUR 700 Mio. Parallel ist auch die Zahl der Mitarbeiter gewachsen: Knapp 50 Personen sind für die Unternehmensgruppe an den Standorten in Mannheim und Crailsheim tätig.

---

## **Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) seit 1. Oktober in Vertrieb**

### **Eckdaten der Beteiligung**

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen\*: 3,0 % p.a. für 2018, 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020\*\*
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer\* von 145,06 %\*\* + Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase bis zum 31.12.2018 mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2019
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich
- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

\*\* inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro

## Download der Unterlagen

- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Verkaufsprospekt](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Wesentliche Anlegerinformationen](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Beitrittserklärung](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Kurzinformation](#)

## Ausschüttungshistorie

Emissions-jahr	Investment	Soll	Ist
2007	G.P.P.1	66 %	86 % <sup>1</sup>
2007	G.P.P.2	60,5 %	58 % <sup>2</sup>
2008	G.P.P.3	55 %	52 % <sup>3</sup>
2010	G.P.P.4	48 %	49 %
2012	ICD 5		136,5 % <sup>4</sup>
2014	ICD 6		117,25 %
2015	ICD 7	19,5 %	65,5 % <sup>5</sup>
2017	ICD 8	4 %	4 %

<sup>1</sup> inkl. Sonderausschüttung von 44 % (im Jahr 2018) durch Verkauf des Immobilienportfolios Crailsheim

<sup>2</sup> erste Liegenschaftsverkäufe in Vorbereitung

<sup>3</sup> zweite Ausschüttung von 3% im vierten Quartal 2018

<sup>4</sup> vorzeitiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beitrittszeitpunkt beträgt die erzielte Rendite (IRR) der Anleger vor Steuern bis zu 11% p.a.

<sup>5</sup> Effekt der Sonderausschüttung in 2017 und 2018 durch Verkauf der Immobilienportfolios Wetzlar, Rheine und Leverkusen

## Über Primus Valor:

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf mehr als 11 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Die Primus-Valor-Gruppe hält rund 5.000 Wohneinheiten unter management und besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 700 Millionen Euro.

**Primus Valor AG**

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Tel. 06 21 / 49 09 66-0

Fax: 06 21 / 49 09 66-6 00

[newsletter@primusvalor.de](mailto:newsletter@primusvalor.de)

[www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)

<http://twitter.com/PrimusValor>

Aufsichtsrat: Lothar Jakab  
Vorstand: Gordon Grundler, Stephan Huß  
Amtsgericht Mannheim HRB 70 32 15

---

### **Haftungsausschluss**

Wir weisen darauf hin, dass diese Email keine geeignete Grundlage für eine abschließende Investitionsentscheidung darstellt. Diese Email dient ausschließlich zu internen Zwecken für Vertriebspartner und Kunden. Wir haften nicht für etwaige fehlende oder unrichtige Informationen und Aussagen in diesem Dokument oder anderen mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, soweit dies nicht auf grobem Verschulden beruht. Bei grobem Verschulden gilt der Haftungsausschluss nur, soweit er gesetzlich zulässig ist. Etwaige Aussagen über zukünftige Entwicklungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich unsere Erwartungen dar. Eine Gewähr für den Eintritt dieser Erwartungen ist damit naturgemäß nicht verbunden. Das Dokument enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien über das Bestehen oder Nichtbestehen der in ihm genannten Tatsachen, Rechte und Pflichten.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte umgehend den Absender und vernichten Sie diese Email. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Email ist nicht gestattet.

**Unsere Mailing Adresse lautet:**

Primus Valor AG  
Harrlachweg 1  
Mannheim 68163  
Germany

[Add us to your address book](#)

Sie möchten Ihre Einstellungen für den Empfang dieses Newsletters ändern?  
Sie können [Ihre Einstellungen aktualisieren](#) oder [den Newsletter abbestellen](#).