



Primus Valor startet Vertrieb des Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9)

Sehr geehrte Damen und Herren,

erst im Mai 2018 wurde der Primus-Valor-Fonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) mit einem absoluten Rekordergebnis geschlossen: Insgesamt vertrauten private Anleger dem im Jahr 2007 gegründeten Emissionshaus ein Eigenkapital von knapp EUR 85 Mio. an. Bereits 21 Immobilien(-Portfolios) mit einer Mietrendite von bis zu knapp 9 Prozent p. a. konnten bis heute angebunden werden – zudem ist die erste Ausschüttung Mitte 2018 pünktlich und in voller Höhe ausbezahlt worden.

Zum 1. Oktober 2018 startet nun - dem bewährten Konzept folgend - mit dem ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) der neue, durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) voll regulierte, Alternative Investmentfonds (AIF) in den Vertrieb.

- [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](#)

Eckdaten der Fondsgesellschaft ICD 9

Zum ersten Mal startet ein ImmoChance-Deutschland-Renovation-Plus-Fonds direkt mit einem geplanten Eigenkapital von EUR 30 Mio., welches auf bis zu EUR 100 Mio. aufgestockt werden kann. Die Gründe: 2017 konnte Primus Valor das von Anlegern eingebrachte und vom Emissionshaus verwaltete Eigenkapital um 385 Prozent steigern. Damit ist es laut dem Branchenmagazin Cash der am schnellsten wachsende Sachwert-Anbieter des vergangenen Jahres. Hinzu kommen Immobilien-Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als EUR 100 Mio., die vom Asset Management bereits für einen Ankauf möglichst zeitnah zum Start der Platzierung geprüft werden, um noch während der Platzierungsphase erste Ausschüttungen anbieten zu können.

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 rata temporis auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

Der ICD 9 – die konsequente Fortentwicklung der bewährten Strategie seit über 10 Jahren

Dass die Immobilien-Investmentstrategie des Primus-Valor-Managements bisher funktioniert, das zeigen die Ergebnisse der bisherigen Investments: Alle konnten ihre Zahlungsprognosen aus den jeweiligen Verkaufsprospekten mindestens einhalten, teilweise sogar deutlich übererfüllen. Dabei stechen die Ergebnisse der beiden bisherigen Renovation-Plus-Fonds ICD 5 R+ und ICD 7 R+ heraus:

Aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur drei bis vier Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent oder gut 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-Portfolios Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei bis zu 65,5 Prozent - gegenüber prognostizierten 19,5 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte während der kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent.

	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 6 - Die Anleihe	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Platzierungszeitraum	03 / 2007 – 01 / 2008	12 / 2007 – 08 / 2010	12 / 2008 – 05 / 2010	09 / 2010 – 08 / 2012	07 / 2012 – 10 / 2013	07 / 2014 – 03 / 2015	04 / 2015 – 05 / 2016	02 / 2017 – 05 / 2018
Anzahl der Zeichner	204	238	243	314	347	295	1.385	ca. 2.300
Investitionsvolumen (ohne Agio)	12.611.000 EUR	18.850.000 EUR	20.214.000 EUR	26.679.528 EUR	28.839.352 EUR	ca. 18 Mio. EUR	ca. 71 Mio. EUR	ca. 150 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihenkapital	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.558.000 EUR	7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR
Tilgungssatz FX g.a. (Stand: 31.12.2016, gewichtet)	2,59%	2,75%	2,22%	2,50%	100,00%		2,80% ¹⁾	
	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
Auszahlungen gesamt SOLL/IST zum 01.01.2018	66%	86% ²⁾	68,5%	58% ³⁾	55%	52% ⁴⁾	48%	49%
					136,5% ⁵⁾	117,25%	19,5%	65,5% ⁶⁾
							4%	4%

1) Incl. Sonderausschüttung von 44 % (im Jahr 2016) durch Verkauf des Immobilienportfolios Crailsheim
2) erste Innezahlungswahlteile in Auszahlung
3) zweite Ausschüttung von 3% im vierten Quartal 2018
4) vorläufiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beherrschungszeitpunkt beträgt die einzelne Rendite (IRR) der Anleger var. Steuers bis zu 12% p.a.
5) Aufnahme von Darlehen zum Großteil im Geschäftsjahr
6) Effekt der Sonderausschüttung in 2017 und 2018 durch Verkauf der Immobilienportfolios Wetzlar, Rheine und Lünenhausen

Schwerpunkt der Investition bleiben Immobilien in deutschen Mittel- sowie Oberzentren

Wie bei der Vorgänger-Beteiligung auch will das Asset Management beim ICD 9 den Schwerpunkt der Investitionen auf Objekt-Portfolios in deutschen Mittel- und Oberzentren legen. Denn hier sind die Preise teilweise weiterhin deutlich weniger stark gestiegen als in den großen Metropolen. Lagen mit entsprechendem Entwicklungspotential, eine solide Bausubstanz und eine konservative Kalkulation bleiben die Grundlage sämtlicher Kaufentscheidungen, deren Kaufpreise alle samt durch zwei unabhängige Gutachten als marktgerecht bestätigt werden müssen.

Marktunabhängige Zusatzrendite durch Konzept „Renovation Plus“

Doch das Management der Primus Valor geht in seiner Investitionsstrategie noch einen entscheidenden Schritt weiter, als nur von steigenden Immobilienpreisen profitieren zu wollen. Das Ziel ist es, eine zusätzliche, weitestgehend unabhängige Rendite von der allgemeinen Marktentwicklung zu erwirtschaften. Dafür werden Immobilien gekauft, welche zwar grundsolide aber meist noch nicht perfekt sind. Sie können durch vielfältige Sanierungsmaßnahmen sowie durch An- oder Neubauten weiter optimiert werden.

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 hauseigene Objektverwaltung betreut derzeit rund 3.000 Wohneinheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Unternehmensgruppe liegt bei knapp 600 Millionen Euro.