

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



**PRIMUS VALOR**

**ImmoChance Deutschland 9**  
**Renovation Plus** GmbH & Co.

geschlossene Investment KG



## Neue Analysen für Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus bringen es auf den Punkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

etwas mehr als einen Monat nach dem Vertriebsstart liegen die ersten beiden Analysen für den neuen Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) vor. Dabei handelt es sich um einen Beitrag der Kapitalmarkt Intern (KMI) sowie die Plausibilitätsprüfung und die Stabilitätsanalyse der Dextro Group. Beide Unternehmen bestätigen auch dem neuen Fonds wieder ein **hervorragendes Management, ein attraktives Marktsegment sowie als Resultat entsprechende positive Renditeaussichten bei gleichzeitiger Risikostreuung**. Im Rahmen der Dextro-Stabilitätsanalyse wird für das Konzept sogar die Gesamtnote „AA“ vergeben. Das ist umso bemerkenswerter, da der erst kürzlich bekanntgegebene Ankauf der ersten ca. 1.000 Wohnungen in den Stellungnahmen noch nicht einmal berücksichtigt werden konnte.

---

Download der Unterlagen:

- [kapital-markt intern Prospektcheck](#)
  - [Dextro Stabilitätsanalyse ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus](#)
- 

## **Die Stärken des ICD 9: Managementkompetenz, Marktsegment und Sicherheitskonzept**

Im Rahmen der Dextro-Plausibilitätsprüfung werden für den ICD 9 als Stärken die hohe Managementkompetenz, attraktive Standorte in deutschen Mittel- und Oberzentren, der umfassende Due Diligence Prozess sowie die hohe Portfoliodifferenzierung aufgezählt. Hinzu kommen als Chancen die Mietsteigerungspotentiale durch Ausbau, Revitalisierungs- und Vermietungsmanagement sowie der Verkauf. Im Wesentlichen zum gleichen Ergebnis kommt die KMI, indem Sie in ihrem Fazit schreibt, dass durch die diversifizierte Investition in Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren weiterhin attraktive Renditen bei gleichzeitig hohen Sicherheitsanforderungen und überschaubarer Laufzeit möglich sind.

---

## **Risiken/Schwächen des ICD 9 werden durch notariell beurkundeten Ankauf der 1.000 Wohnungen zu Stärken/Chancen**

Als typische Schwäche eines bei seiner Auflegung als Blindpool konzipierten Fonds führt die Dextro Group auf, dass die Investitionsphase noch nicht begonnen habe. Als Risiko wird in diesem Zusammenhang auch die Realisierbarkeit des angestrebten Immobilienportfolios aufgeführt. Doch beide Punkte haben sich durch den Erwerb der ca. 1.000 Wohnungen bereits heute in Stärken/Chancen der Fondsgesellschaft gewandelt. Denn der Charakter eines Blindpools ist mit dem jüngsten Ankauf auf einen Schlag weggefallen. Für ein Eigenkapital des Fonds von ca. EUR 35 Mio. stehen die ersten Investments bereits fest. Verteilt sind diese über nahezu das gesamte Bundesgebiet - mit Ausnahme des hohen Nordens. Quasi als Sahnehäubchen kommt hinzu, dass die durchschnittlich geplante Mietrendite der Einheiten bei 6,5 Prozent p. a. liegt – und damit sogar noch über den Prognosen des Verkaufsprospekts. Das

Ausnutzen des aktuellen Finanzierungsniveaus - inklusive KfW-Mitteln - sorgt für zusätzliches Renditepotential.

## Erfahrung und Track Record des Fonds-Managements werden herausgehoben

Auffällig in den Artikeln der Dextro Group sowie der KMI ist das Herausstellen der Kompetenz des Managements. So bestätigt die KMI, dass alle Fonds bzw. Anlagen in der kumulierten Betrachtung prospektgemäß oder besser laufen bzw. teilweise höhere laufende Ausschüttungen als geplant leisten und Anleger daher bis dahin gut gefahren sind. Der Anbieter habe das entsprechende Know-How in der Praxis durch den Track Record unter Beweis gestellt. Die Dextro Group schreibt im selben Sinne, dass die Desinvestitionsphase (Portfolioverkauf) immer erfolgreich beendet wurde. Alle Objektverkäufe konnten bei den Vorgängerfonds mit Gewinn realisiert werden. Für die Anleger konnten überdurchschnittlich hohe Renditen erzielt werden. Diese Leistung führte jetzt jüngst zur **Verleihung des Deutschen Beteiligungspreises 2018 in der Kategorie "Top-Performance"** durch den Beteiligungsreport.



## 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 rata temporis auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

---

## 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 under 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.

---

*Copyright © 2018 Primus Valor AG, All rights reserved.*

### **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](#).