

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

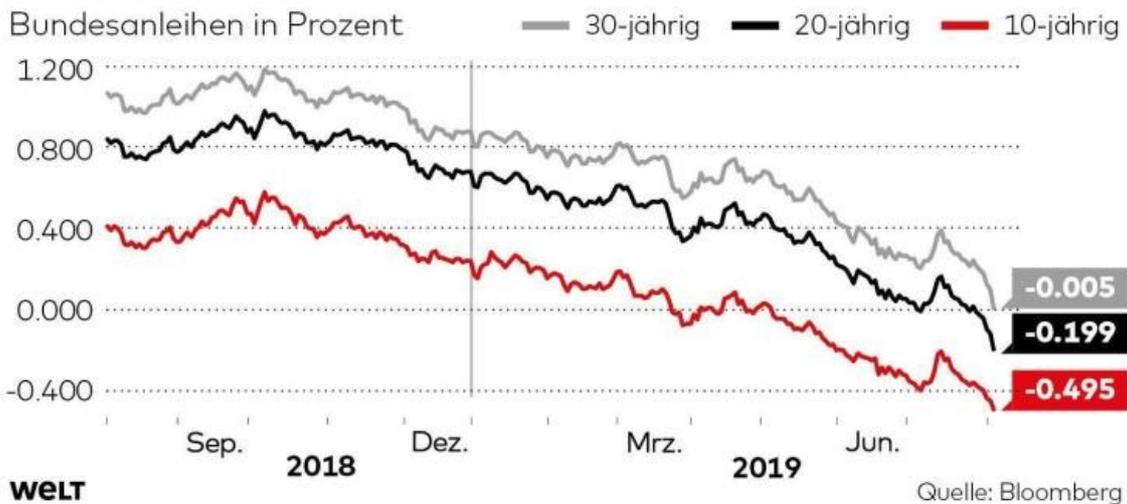
geschlossene Investment KG

Super-GAU für sicherheitsverliebte, deutsche Sparer an den Finanzmärkten endgültig eingetreten

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Finanzwelt sei „endgültig auf den Kopf gestellt“ – so lautet die Schlagzeile eines Artikels der Zeitung [„Die Welt“ von Montag, 5. August 2019](#). Wieso? Weil seit letztem Freitag für Investoren nur noch eines sicher ist: Wenn sie ihr Geld in deutsche Staatsanleihen anlegen, werden sie Geld verlieren - egal bei welcher Laufzeit. Denn auch die Renditen von Papieren mit einer Laufzeit von 30 Jahren sind ins Minus gerutscht. Deutsche Staatsanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren werden mittlerweile sogar mit minus 0,5 Prozent pro Jahr „verzinst“. Bei diesen Papieren erfolgt daher am Ende eine Rückzahlung von nur ca. 95 Prozent des Anlagebetrages. Eine historisch einmalige Konstellation, die unter Berücksichtigung der aktuellen Inflationsrate (Juli 2019) von 1,7 Prozent p. a. sogar noch drastischer wirkt.

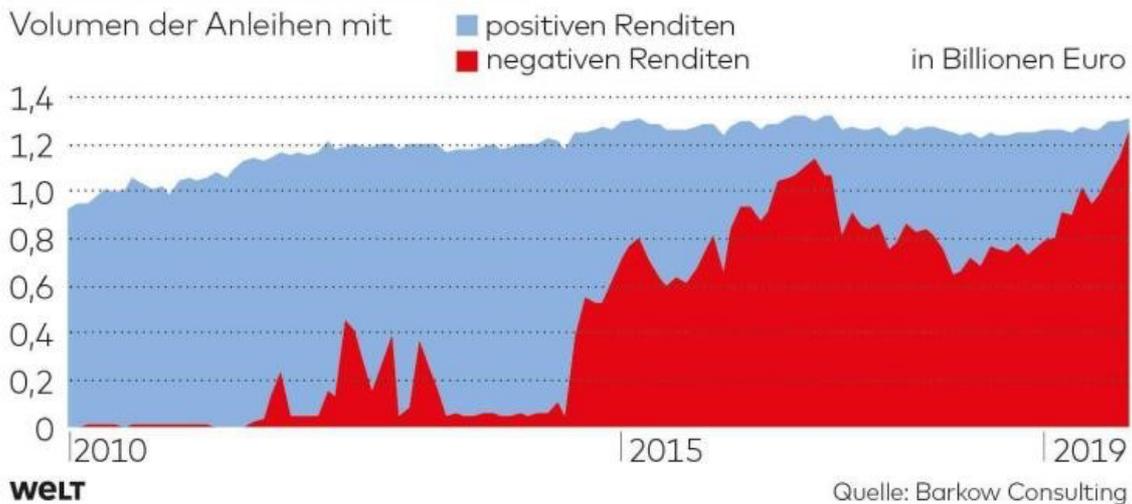
Im Minusstrudel



Negativverzinsung wirkt wie eine Steuer auf Ersparnisse

Gerade für die so festzins- und sicherheitsverliebten deutschen Sparer ist diese Situation ein Super-GAU. So horten die Deutschen insgesamt ca. EUR 2,5 Mio. auf Giro- und Tagesgeldkonten. Allein im ersten Quartal 2019 wurden rund EUR 39 Mrd. zusätzlich auf unverzinste Konten gepackt. „Die Minuszinsen der EZB wirken wie eine Steuer auf Ersparnisse“, sagt dabei David Folkert-Landau, Chefökonom der Deutschen Bank. Nach seinen Berechnungen verlieren die Sparer in Europa derzeit EUR 160 Mrd. pro Jahr. Während Italien mit seinen hohen Staatsschulden tendenziell von der „EZB-Steuer“ der Minuszinsen profitiert, ist Deutschland mit seinen großen Sparvermögen und den relativ niedrigen Verbindlichkeiten eher ein großer Steuerzahler im Kreis der Euro-Mitgliedsstaaten.

Negativ ist das neue Normal



Investoren in Alternative Investmentfonds (AIF) hingegen wechseln die Seite vom Sparer zum Unternehmer – und profitieren damit vom historisch niedrigen Zinsniveau

Was des einen Freud', ist des anderen Leid': Während Sparer die negativen Renditen auf alle deutschen Staatsanleihen und zunehmend auch auf Sparguthaben bei Banken hinnehmen müssen, und so lediglich dabei zusehen können, wie ihr Geld an Wert verliert, profitieren Anleger in AIFs genau von diesem historisch niedrigen Zinsniveau. Denn sie sind keine Sparer, sondern Unternehmer, welche in Sachwerte investieren – wie in den aktuellen Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+).

Die Primus Valor-Immobilienfonds – jetzt noch profitieren!

Fallen die Zinsen, werden Sachwerte in der Regel immer teurer. Das gilt auch für Immobilien. Investoren, die sich jetzt noch für ein Investment in den aktuellen Immobilien-AIF ICD 9 R+ entscheiden, haben einen zusätzlichen

Vorteil: Es stehen bereits Immobilien-Portfolios an 29 Standorten in ganz Deutschland mit mehr als 1.300 Wohneinheiten fest. Dabei erwirtschaften diese Immobilien Mietrenditen von bis zu 10 Prozent p.a. Die durchschnittlich geplante Mietrendite über das gesamte Portfolio soll bei ca. 6 Prozent p.a. liegen. Die Einbindung von Darlehen mit historisch günstigen Zinsen und zusätzlichen Tilgungszuschüssen der KfW sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Entwicklung der aktuellen Beteiligung ICD 9 R+ mit AA+ Rating belohnt

Erst vor kurzem konnte die Primus Valor-Unternehmensgruppe bekanntgeben, dass aufgrund der immer positiveren Entwicklung des sich aktuell in der Platzierung befindenden ICD 9 R+ die Rating-Experten der Dextro Group ihre Einschätzung bereits zum zweiten Mal nach oben angepasst haben. Das Ergebnis: Ein Investment-Rating von AA+. Es ist die beste jemals für einen AIF seitens Dextro vergebene Bewertung in Kombination mit der niedrigst möglichen Risikoeinstufung (RK3) für diese Anlageklasse.

Einige Gründe für diese weiter verbesserte Einschätzung im Original-Wortlaut:

- Sehr hohe Managementkompetenz, die aufgrund des Track Records bestätigt werden kann
 - Umfassender Due Diligence-Prozess
 - Attraktive Planstandorte (Mittel- und Oberzentren)
 - Die erwartete Mietrendite erscheint angesichts der geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen als realisierbar
-



Die geschlossenen Primus Valor-Immobilienfonds – eine Strategie, die nachhaltig funktioniert

Gerade eben erst konnte der im Mai 2016 geschlossene Immobilienfonds ICD 7 R+ bekanntgeben, dass eine weitere Sonderausschüttung von 50 Prozent bis zum Ende des Jahres an alle Anleger erfolgen soll. Insgesamt summieren sich die Auszahlungen damit nach gerade einmal 3,5 Jahren Laufzeit auf bis zu 115,5 Prozent – gegenüber im Verkaufsprospekt prognostizierten 26 Prozent. Doch auch alle anderen bisher aufgelegten Immobilien-Investments der Primus Valor AG laufen im Plan oder sogar noch deutlich darüber. So konnte schon der ICD 5 R+ nach ca. 3,5 Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,5 Prozent vollständig aufgelöst werden.

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

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

² Die Liquidität im Fondswurde durch Beschluss der Geschäftsführung erhöht, um den anstehenden Verkauf der Immobilien bestmöglich vorzubereiten

³ vorzeitiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beitrittszeitpunkt beträgt die erzielte Rendite (IRR) der Anleger vor Steuern bis zu 11% p.a.

⁴ Effekt der Sonderausschüttung in 2017 und 2018 durch Verkauf der Immobilienportfolios Wetzlar, Rheine und Leverkusen

Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+)

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen*: 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 145,06 %**+ Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase bis zum 31.12.2019 verlängert
- 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 %
- Aktuell eingeworbenes Eigenkapital: ca. EUR 50 Mio.

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

Über Primus Valor:

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf 12 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 800 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

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.
