

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

## Portfolio-Optimierung des Wohnimmobilien-AIF ICD 9 R+ in vollem Gange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Platzierung des Wohnimmobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) schreitet mit großen Schritten voran. Mehr als EUR 80 Mio. von maximal EUR 100 Mio. Eigenkapital konnten bisher schon eingeworben werden. Die Geschwindigkeit der letzten Wochen gewinnt weiter an Fahrt. Gründe hierfür sind u.a.:

- Wirksamer Schutz vor Negativzinsen auf Giro- und Sparkonten durch breit gestreutes, professionell betreutes Immobilienvermögen. Unsere Investoren profitieren sogar von historisch niedrigem Zinsniveau.
- Bereits ca. 1.300 vornehmlich Wohneinheiten an deutschen Mittel- und Oberzentren, verteilt über 29 Portfolios in ganz Deutschland, erworben
- Mehr als 1.000 Einheiten noch im Jahr 2018 zu entsprechenden Konditionen eingekauft
- Geplante Mietrendite ca. 6,5 Prozent p. a. – und damit über der Kalkulation des Verkaufsprospekts

- Erfolgreiche Vorgänger: Renovation-Plus-Investments mit hohen Ausschüttungen; ICD 7 R+ kürzlich mit 50,0 Prozent; bisher deutlich früher als im Prospekt geplant

Parallel sind die Optimierungsarbeiten an den bereits erworbenen Liegenschaften des ICD 9 R+ im vollen Gange. Noch im Jahr 2018 wurden 26 Immobilien-Portfolios von der Versicherungsgruppe Swiss Life angekauft. Hinzu kamen Objekte in Salzgitter, Grünstadt und Wolfsburg. Die Objekte aus den noch 2018 angekauften Groß-Portfolios befinden sich dabei in einem durchgehend recht guten Zustand. Hauptaufgabe des Fondsmanagements ist es daher, zum einen zunächst die Verwaltung bei allen Objekten zu optimieren. Das schafft die so wichtige Zufriedenheit der Mieter. Zum anderen wird das Gemeinschaftseigentum sukzessive renoviert, wie z. B. Eingangsbereiche, Treppenhäuser oder Grünanlagen. Wohnungen, die leerstehend sind, werden eine nach der anderen ebenfalls saniert. So kann in der Regel eine höhere Miete und unter dem Strich eine gleichzeitig bessere Vermietungsquote erreicht werden, wie die nachfolgenden Beispiele verdeutlichen:



In **Hildesheim** konnte die Miete aufgrund von Neuvermietungen von EUR 80.000 bei Kauf auf EUR 130.000 binnen weniger Monate gesteigert werden. Die Büroflächen im 2. und 3. Obergeschoss sollen zudem noch in Wohnraum umgewidmet und anschließend umgebaut werden. Das würde die Einnahmen noch einmal signifikant steigern. Die Soll-Rendite liegt nach dem Ende der Maßnahmen bei ca. 8,0 Prozent p. a.



In **Barsinghausen** konnten die Mieten bisher um EUR 10.000 pro Jahr gesteigert werden. Eine bisher ungenutzte Fläche von ca. 140 qm soll zusätzlich noch in Wohnraum umgebaut werden können. Hinzu kommt ein leerstehendes Gebäude, durch das weiter Wohneinheiten entstehen können.



Das Immobilien-Portfolio in **Salzgitter** wies von Anfang an eine Mietrendite von mehr als 10,0 Prozent p.a. aus. Auch hier werden aktuell Leerstandswohnungen saniert, das Gemeinschaftseigentum renoviert, Fassaden gedämmt und neue Fenster eingesetzt. Dadurch sollte sich die Mietrendite noch steigern lassen. Vor allem aber sind die Arbeiten wichtig für den geplanten Verkauf der Liegenschaften.

## 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
- 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: über EUR 80 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 unter management und besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 800 Millionen Euro.



Folgen Sie uns auf Twitter

**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.

---