

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

## **Aufgrund aktuell hoher Nachfrage: Schließung des Primus Valor ICD 9 R+ noch vor 31.12.2019 möglich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Wohnimmobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) hat diese Woche die Schwelle von 80 Millionen Euro Eigenkapital überschritten. Allein in der letzten Woche kamen 4 Millionen Euro an neuem Zeichnungsvolumen hinzu. Damit befindet sich das Investment im Endspurt zum im Prospekt festgelegten Maximalvolumen von 100 Millionen Euro.

Gerne nutzen wir die Gelegenheit Ihnen mitzuteilen, dass es weiterhin unser Ziel ist, den ICD 9 R+ bis zum 31.12.2019 für Sie verfügbar zu halten. Sollten die Zuflüsse aber unverändert hoch erfolgen oder sich sogar noch erhöhen, dann ist eine frühere Schließung denkbar und auch unvermeidbar, da wir diese Grenze bei Prospektierung selbst gesetzt haben.

Bitte beachten Sie: Aus Gründen der notwendigen Gleichbehandlung werden

wir alle Anträge strikt nach Eingang bei uns in Mannheim annehmen. Sollten Sie also noch (u.U. auch erneut) investieren wollen, dann bitten wir Sie, uns die Beitrittserklärung bitte vorab per Fax zu schicken (Fax: 0621 / 490966-600).  
Wichtig ist, dass nach einem eingehenden Fax alle Unterlagen vollständig und im Original bei uns in Mannheim spätestens binnen 3 Tagen bzw. 72 Stunden nach Fax-Eingang vorliegen.

---

## **Gründe für die aktuell hohe Nachfrage nach dem Primus Valor ICD 9 R+**

- Es sind bereits 1.300 vornehmlich Wohneinheiten, verteilt über Deutschland, mit einer geplanten Mietrendite von ca. 6,5 Prozent pro Jahr erworben. Mehr als 1.000 davon konnten noch zu den Einkaufspreisen in 2018 fixiert werden. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Immobilienpreise im 2. Quartal 2019 um 5,2 Prozent im Durchschnitt verteuert. Das meldete jüngst das statistische Bundesamt.
- Unsere Anleger können den Negativzinsen auf den Spar- und Girokonten nicht nur entkommen – Sie können sogar von Ihnen profitieren. Denn die Zinsen für eine Fremdfinanzierung sind historisch niedrig. Und sollten die Zinsen noch weiter fallen, dann sinken automatisch auch die Ausgaben des Investments - sogar während der Laufzeit. Denn aktuell setzt das Fondsmanagement auf variable Zinssätze.

---

## **Negativzinsen für Privatkunden stehen wohl erst am Anfang**

Dass der Trend zur Einführung von Negativzinsen auch für Privatkunden gerade erst begonnen hat, darüber berichtet heute sogar die Bild-Zeitung unter der Überschrift: „Volksbank verlangt Strafzinsen ab dem ersten Euro – Sparkassen werden nachziehen“. Weiter heißt es: „Die Volksbank Raiffeisenbank Fürstfeldbruck verlangt jetzt Strafzinsen ab dem ersten Euro für Tagesgeld. Auch Kunden der Sparkassen könnte das drohen! Doch wie groß ist die Gefahr?“ - „Jedes Institut ist selbstständig, ausschließen kann man das nicht“, sagt ein Sprecher des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSVG) auf BILD-Nachfrage.“

- Das Handelsblatt schreibt in einem Leitartikel am Freitag „[Angriff auf die Deutschen Sparer](#)“
- [Artikel „Negativzins ab dem ersten Euro“](#) der Volksbank Fürstfeldbruck



Quelle: Handelsblatt / statista

## Einige Highlights des Wohnimmobilien-AIF Primus Valor ICD 9 R+ im Überblick:

- Bereits mehr als 1.300 Einheiten in 29 Städten und sieben Bundesländern erworben (aktueller Projektwert ca. 110 Millionen Euro)
- Prognostizierte Gesamtrendite von über 6,3 Prozent p.a. (IRR) geplant bei Laufzeit bis 7 Jahre (Prospektangabe)
- Tatsächliche Mietrendite der bisher erworbenen Objekte bei durchschnittlich geplanten 6,5 Prozent pro Jahr, teilweise schon bei über 10 Prozent pro Jahr
- Konsequentes Ausnutzen historisch niedriger Zinsen im Rahmen der Fremdfinanzierung inkl. Förderdarlehen, teilweise mit großzügigen Tilgungszuschüssen für Sanierungen und Renovierungen
- Ausschüttungen von jährlich 5,0 Prozent ab dem Jahr 2020 vorgesehen

## Die Vorgängerinvestments aus der Renovation-Plus-Reihe zeigen Beständigkeit und Chancenpotenzial

Konsequent werden alle Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien- der Primus Valor Immobilien-Investments, auch deutlich vor dem Ende der geplanten Laufzeit, an alle Anleger ausgeschüttet. Eine Wiederanlage gibt es nicht. Unsere Anleger entscheiden daher gemeinsam mit ihrem Vermittler, ob und wenn ja in welches Investment diese Erlöse wieder angelegt werden.

- Aufgelöst wurde das erste Investment der Reihe, der ICD 5 R+, nach nur ca. drei bis vier Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent bzw. bis zu 11 Prozent p. a. Kalkuliert war die Laufzeit mit sechs Jahren.
  - Die Auszahlung des zweiten Fonds, ICD 7 R+, liegt ca. 3,5 Jahre nach dem Ende der Platzierung bei bis zu 115,5 Prozent - gegenüber prognostizierten 26,5 Prozent. 50,0 Prozent bzw. EUR 20 Mio. wurden erst im Oktober an alle Anleger ausgeschüttet. Mit dieser Ausschüttung leistet der Primus Valor ICD 7 R+ sogar Historisches: Es ist einer der beiden ersten Alternative Investmentfonds (AIF) Deutschlands, der seit der Einführung des KAGB im Jahr 2013 seinen Investoren mehr als die Investitionssumme auch tatsächlich zurückgezahlt hat. Durch den noch ausstehenden Verkauf der restlichen Immobilien geht das Fondsmanagement Stand heute von einer Gesamtausschüttung von über 130 Prozent aus.
  - Der bis Mai 2018 platzierte ICD 8 R+ hat binnen 15 Monaten die bisherige Primus Valor-Rekordsumme von knapp EUR 85 Mio. platziert. Die ersten Investoren haben bereits zweimal die prognostizierte Ausschüttung in voller Höhe erhalten.
  - Alle bisher aufgelegten Investments laufen im Plan oder sogar teilweise deutlich besser.
-

Emissionsjahr	Investment	Soll	Ist
2007	G.P.P.1	69 %	89 %
2007	G.P.P.2	67 %	64,5 % <sup>1</sup>
2008	G.P.P.3	61,5 %	61,5 %
2010	G.P.P.4	55 %	55 %
2012	ICD 5		136,5 % <sup>2</sup>
2014	ICD 6		117,25 %
2015	ICD 7	26 %	115,5 %
2017	ICD 8	9,5 %	9,5 %
2018	ICD 9	3 %	3 %

<sup>1</sup> Bildung von Rückstellungen für den bevorstehenden Verkaufsprozess der Liegenschaften Öhringen

<sup>2</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.

Sollten Sie Fragen zum Immobilien-AIF Primus Valor ICD 9 R+ haben, dann sprechen Sie gerne Ihren Vermittler an.

## 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.

### 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.

---

  
  

---