



PRIMUS VALOR

Newsletter

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Dextro Group vergibt Rating „AA“ für Primus Valor-Immobilien-Investment ICD 10 R+ in Verbindung mit niedrigst-möglicher Risikoeinstufung 3

DG DEXTRO GROUP GERMANY

INVESTITIONS-RATING

AA

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5

Primus Valor AG
ICD 10 Renovation Plus

STAND: Januar 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Experten der Dextro Group haben für den Wohnimmobilien-AIF ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) ein Rating mit der Note „AA“ (Gute Qualität) vergeben. Das ist die höchste Einstufung aller sich aktuell im Vertrieb befindenden Publikums-AIF aus Deutschland, die in den Jahren 2019 und 2020 von Dextro vergebenen wurde. Besonders macht die Bewertung zudem die Kombination mit der niedrigst-möglichen Risikoeinstufung des Investments in die Klasse 3: Denn gemäß dem Gesetzgeber können AIF nach § 31 WpHG rechtlich nur den Risikoklassen 3, 4 und 5 zugewiesen werden. Und das, obwohl sich die ersten Immobilienportfolios erst in der Ankaufphase befinden.

Initial-Rating des ICD 10 R+ höher als das des Vorgängers ICD 9 R+

Die Einstufung des ICD 10 R+ ist mit dem aktuellen Rating von „AA“ noch einmal besser, als das Rating des mit einem Eigenkapital von EUR 100 Mio. vorzeitig platzierten Vorgänger-Investments ICD 9 R+. Denn der ICD 9 R+ startete noch mit der Note „AA“ in Kombination mit einer Risikoeinstufung von 4. Durch die fortlaufenden Investitionen in immer mehr Immobilienportfolios in Deutschland wurden sowohl das Rating des ICD 9 R+ auf die höchste, jemals von Dextro vergebene Note von „AA+“ sowie die Risikoeinstufung „3“ in zwei Schritten nach oben angepasst. Ein Verlauf, den wir auch mit dem ICD 10 R+ anstreben.

Die Kernaussage der Dextro Group: „Track-Record / Leistungsbilanz / Erfahrung der Anbieterin“

„Das Management der inhabergeführten Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Die vorliegenden Unterlagen der Unternehmensgruppe dokumentieren die bisherige Entwicklung der Gruppe. Die Unternehmensgruppe ist seit 2007 in der angestrebten Sub-Assetklasse Wohnimmobilien / Marktsegment Bestand (Immobilienhandel und operatives Asset Management) tätig und verfügt über einen exzellenten Track-Record. Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators und Umsetzung von Revitalisierungskonzepten bei Wohnimmobilien wird durch die positive Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote belegt. Alle Objektverkäufe konnten bei den Vorgängerfonds mit Gewinn realisiert werden.“

Für die Anleger konnten überdurchschnittlich hohe Renditen erzielt werden.“

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

* Bildung von Rückstellungen für den bevorstehenden Verkaufsprozess der Liegenschaften Öhringen

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

Weitere Punkte der Stabilitätsanalyse auf einen Blick:

- „Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die immobilien-spezifischen Risiken einzelner Objekte und Standorte signifikant.“
- „Die Investitionskriterien sind hinsichtlich des Fokus auf wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien sehr konkret definiert.“
- „Zur Steigerung des Ertragspotenzials ist bei der Mehrheit der Objekte eine Modernisierung und Instandhaltung vorgesehen, mit dem Ziel der Steigerung der Mieterträge. In der Prognose werden umfangreiche Gebäudeinvestitionen und Vermietungskosten berücksichtigt. Die erwartete Mietrendite erscheint angesichts der geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen realisierbar.“
- „Die kalkulierte Höhe der laufenden Gesamtkosten bewerten wir insgesamt als angemessen.“
- „Die Erfolgsbeteiligung der KVG sorgt für Interessenkongruenz und wird als angemessen bewertet.“
- „Die getroffenen Annahmen (Dauer, Kosten und Veräußerungserlöse Portfolio) bzgl. des Desinvestitionsszenarios sind auf Basis der Entwicklung bisheriger Beteiligungsangebote der Fondsreihe „ImmoChance Deutschland Renovation Plus“ grundsätzlich als plausibel zu beurteilen.“
- „Die angestrebte Diversifikation des Portfolios soll das Marktrisiko

einzelner Objekte bzw. Standorte senken.“

Social Media

An dieser Stelle möchten wir Sie noch auf unsere weiteren Informationskanäle hinweisen, mit welchen wir Sie in den kommenden Wochen und Monaten vermehrt informieren und Ihnen detaillierte Einblicke in unseren Alltag gewähren möchten. Folgen Sie uns schon jetzt:

Instagram: <https://www.instagram.com/primusvalor/?igshid=klmlv1rbbyw>

Youtube: https://www.youtube.com/channel/UCSfxl8Moo_pVtEyBBOgesfw/

Facebook: <https://de-de.facebook.com/Primus-Valor-AG-311072442284288/>

Twitter: <https://twitter.com/primusvalor> bzw. @PrimusValor



Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+)

- 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 2020, 4,0 % p.a. für 2021 und 5,0 % p.a. ab 2022
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 143,79%** + Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase bis zum 31.12.2020 (Option auf 31.12.2021)
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich

- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %
- Prospektiertes Eigenkapital: EUR 30.000.000

* 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

Über Primus Valor

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf über 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

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 © 2020 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](#).