



PRIMUS VALOR

Newsletter

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Primus-Valor-Immobilienfonds zahlen im August insgesamt über EUR 7 Mio. aus

Sehr geehrte Damen und Herren,

ohnehin schon ohne Makel, verbessert sich die Leistungsbilanz der Primus-Valor-Immobilienfonds weiter - über EUR 7 Mio. zahlen die Immobilienfonds der Primus Valor AG in den kommenden Tagen aus. Und das, obwohl die deutsche Wirtschaft weiterhin unter den Nachwirkungen des Lockdowns zum Eindämmen der Corona-Pandemie leidet. So ist das Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2020 im Vergleich zu den Vormonaten um über 10 Prozent gefallen – so stark wie nie zuvor.

Durch die konsequente Fokussierung auf Investitionen in Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren beeinträchtigt das die Einnahmen unserer seit 2007 aufgelegten Fonds nur wenig. Wir hatten darüber berichtet: Die zusätzlichen Mietausfälle lagen im April im Vergleich zum 1. Quartal gerade einmal zwischen 0 und 4,9 Prozent und sollen in den kommenden Monaten durch die Mieter nachgeholt werden ([PV-Newsletter, 31.07.2020](#)). Daher

konnten alle unsere Immobilieninvestments auch in den vergangenen zwölf Monaten wieder einen Überschuss an Liquidität aufbauen. Hinzu kommt: Die Wertentwicklung ist aktuell besonders stabil. Damit zeigt die Immobilie einmal mehr ihre Stärke für Investoren in der aktuellen Krisenzeit.

Prospektgemäße Auszahlungen der Immobilien-AIFs ICD 8 R+ und ICD 9 R+ von insgesamt über EUR 6 Mio.

Die mit einem Eigenkapital von insgesamt ca. EUR 185 Mio. platzierten Immobilienfonds ImmoChance Deutschland 8 und 9 Renovation Plus (ICD 8 R+/ICD 9 R+) schütten beide in den kommenden Tagen planmäßig aus. Für den ICD 8 R+ bedeutet dies eine Auszahlung von 5,5 Prozent, im Fall des ICD 9 R+ von 4,5 Prozent, bezogen auf das platzierte Eigenkapital (pro rata temporis). In Summe werden den Anlegern damit über EUR 6 Mio. überwiesen. Der erst im Jahr 2018 geschlossene ICD 8 R+ leistet damit seine bereits dritte, planmäßige Ausschüttung. Für den im Dezember 2019 platzierten ICD 9 R+ wird dies bereits die zweite Auszahlung in prospektierter Höhe sein.

Zudem konnte der Fonds ICD 7 R+ durch die Verkäufe fast aller Immobilienportfolios seinen Anlegern bis Mitte 2019 bereits bis zu 115,5 Prozent des platzierten Eigenkapitals auszahlen – und das gerade einmal drei Jahre nach dem Ende seiner Platzierung. Wir halten Sie über die letzten bevorstehenden Verkäufe und die damit verbundenen Auszahlungen natürlich weiter auf dem Laufenden.

G.P.P.4 mit Auszahlung von 7 Prozent entsprechend Prospektangabe

Der im Jahr 2012 platzierte Immobilienfonds Primus Valor G.P.P. 4 kann allein aus den über die Mieteinnahmen erwirtschaftenden Überschüssen seine prospektierte Auszahlung von 7 Prozent vornehmen - in Zeiten des Nullzinses ein herausragender Wert. Die Fondsgesellschaft besitzt auch weiterhin alle von ihr erworbenen Objekte. Ein Verkauf ist erst nach der geplanten Haltedauer der Liegenschaften von zehn Jahren, also ab 2022, geplant. Nach heutigem Stand

könnte der G.P.P.4 der beste aller bisher aufgelegten Primus-Valor-Immobilienfonds werden, wenn man von der Gesamtauszahlung ausgeht. Einen entscheidenden Beitrag daran hat die über alle Jahre durchgehaltene hohe Tilgungsrate, die sich im Verkauf entscheidend auswirken sollte.

G.P.P.1, G.P.P.2 und G.P.P.3 nutzen erwirtschaftete Liquidität für Optimierung der anstehenden Verkaufserlöse

Erst vor Kurzem konnte die Fondsgesellschaft ICD 8 R+ das Immobilienportfolio Siegen verkaufen. Dabei wurde der vom Gutachter ermittelte Wert der Liegenschaften um satte 30 Prozent übertroffen. Ein Signal für die geplanten Verkäufe der Immobilien aus den Beteiligungen G.P.P.1 bis G.P.P.3. Denn auch, wenn ein Überschreiten des tatsächlichen Verkaufspreises von 30 Prozent gegenüber dem Gutachten sicherlich nicht die Regel sein kann, so zeigt es doch die Tendenz auf, dass Erlöse über den prognostizierten Werten aus dem 1. Quartal 2020 in der Praxis erzielt werden können.

Für einen hohen Verkaufserlös müssen die einzelnen Objekte in einem möglichst optimalen Zustand sein. Das Primus-Valor-Fondsmanagement hat daher entschieden, im August für den **G.P.P.1 eine Auszahlung von 3 Prozent**, für die Beteiligungen G.P.P.2 und G.P.P.3 hingegen keine Auszahlung vorzunehmen, denn die in den Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaften angekündigten Verkaufserlöse sollen möglichst deutlich übertroffen werden. Folgende Schlussauszahlungen durch die anstehenden Verkäufe sind geplant. Dabei nehmen die Zahlen Bezug auf Wertgutachten, die für jede einzelne Immobilie erstellt wurden. Ein Abschlag von 10 Prozent ist zudem eingerechnet worden:

- **G.P.P.1:** **Geplante Schlussauszahlung: über 140 Prozent**
- **G.P.P.2:** **Geplante Schlussauszahlung: ca. 132 Prozent**
- **G.P.P.3:** **Geplante Schlussauszahlung: ca. 198 Prozent**

Damit würden sich die Gesamtauszahlungen wie folgt nach oben anpassen und damit die Vorgaben aus den Verkaufsprospekten deutlich übertreffen:

- **G.P.P.1:** **Geplante Gesamtauszahlung: über 230 Prozent**

- G.P.P.2: Geplante Gesamtauszahlung: ca. 197 Prozent
- G.P.P.3: Geplante Gesamtauszahlung: ca. 259 Prozent

Eine Strategie, die funktioniert - erster Verkauf des G.P.P.3 mit 100 Prozent Gewinn

Wie gut die Strategie des Primus-Valor-Immobilienmanagements funktioniert, das zeigt der erste Verkauf der Fondsgesellschaft G.P.P.3: Wie bereits berichtet, konnte das Immobilienportfolio Magdeburg mit einem Gewinn von fast 100 Prozent verkauft werden ([PV-Newsletter, 03.07.2020](#)).

Die Immobilienfonds im Überblick (inkl. Auflösungsszenario G.P.P.1, G.P.P.2 und G.P.P.3)

DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

Entsprechend der in jeweiligen Verkaufsprospekt dargestellten Planung werden die Auszahlungen für ein Geschäftsjahr in Folgejahren getätigt. Folglich wurden die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2018 (SOLL) den Geschäftsjahren im Jahr 2019 (IST) zugeordnet. Demnachbetrachtend sind in den unten dargestellten SOLL-Spalten (vom 31.12.2018) auch nicht die für das Jahr 2019 geplanten Auszahlungen enthalten.

IMMOBILIENFOND	AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO									
	ImmofonDS Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmofonDS Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG	ImmofonDS Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG	ImmofonDS Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmofonDS Investfond 5 Resonance Plus GmbH & Co. KG i.L.	ImmofonDS Investfond 6 - Die Adelweil i.L.	ImmofonDS Investfond 7 Resonance Plus GmbH & Co. KG als offene Investment KG	ImmofonDS Investfond 8 Resonance Plus GmbH & Co. KG als offene Investment KG	ImmofonDS Investfond 9 Resonance Plus GmbH & Co. KG als offene Investment KG	ImmofonDS Investfond 10 Resonance Plus GmbH & Co. KG als offene Investment KG
Wirtschaftliche Folgebilg. Platzengestaftaun	Vermögenswertend 03.2007 - 01.2008	Vermögenswertend 12.2007 - 08.2010	Vermögenswertend 12.2008 - 05.2010	Vermögenswertend 09.2008 - 08.2012	Gewerlich 07.2012 - 10.2013	Zinspapier 07.2014 - 03.2015	Gewerlich 03.2015 - 04.2016	Gewerlich 02.2017 - 05.2018	Gewerlich 07.2018 - 12.2019	Gewerlich seit 27.01.2020
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	231	245	307	340	295	1.371	2.988	2.855	545
Investitionsaufwendungen (ohne dipo)	ca. 12,7 Mio. EUR	ca. 18,9 Mio. EUR	ca. 20,3 Mio. EUR	ca. 26,7 Mio. EUR	ca. 28,0 Mio. EUR	ca. 1,0 Mio. EUR	ca. 55,0 Mio. EUR	ca. 1.500 Mio. EUR	ca. 105,0 Mio. EUR	ca. 58,0 Mio. EUR (prospektiert)
Kommunalt.- bzw. Anteilkapital	4.500.000 EUR	6.383.000 EUR	7.170.000 EUR	8.421.000 EUR	9.550.000 EUR	7.877.000 EUR	39.905.000 EUR	66.550.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 20.000.000 EUR (30 Mio. EUR prospektiert)
Auszahlungen in % der Kommunalt. und/oder Anteilkapital (per Steuern)**	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
2008	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2009	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2010	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2011	0%	3%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%
2012	0%	3%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2013	0%	3%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2014	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2015	0%	3%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%
2016	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2017	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2018	0%	44%+3%	0%	2%	0%	3%+3%	0%	0%	0%	0%
2019	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Auszahlungen gesamt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Prospektierter Verlustfaktor	ca. 12,3 Mio. EUR	ca. 28,7 Mio. EUR	ca. 29,3 Mio. EUR							
Erwartete Schlüsselanzahl	über 149%	ca. 132%	ca. 191%							
Erwartete Gesamtauszahlung	über 238%	ca. 197%	ca. 259%							

* Pro Jahr insgesamt bis zum Ende des Monats, in dem der Auszahlungstermin ansteht oder erkrankend ist
 ** Bildung aus Kurzeinlagen für die Bereitstellung der Mittelungsbasis der Ausgabe des Kapitalpapiers
 *** Ausschlag über den hinausgehenden Prospektprozess, bis zum Abschluss der Prospektierung (BR) der Kapitalpapiere bis zum 31.12.2019

Stand: 08.02.2020

[Zur Vollansicht \(PDF\)](#)

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 13 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.

68163 Mannheim
Tel. 06 21 / 49 09 66-0
Fax: 06 21 / 49 09 66-6 00

newsletter@primusvalor.de
www.primusvalor.de

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](#).

