



PRIMUS VALOR

Newsletter

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Primus Valor kauft erneut in Jena ein (ICD 10 R+) // Stabilitätsanalyse "AA+" nun verfügbar

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle Fonds ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) kann seinen bereits vierten Ankauf seit Emissionsstart im Januar diesen Jahres verkünden. Der Standort Jena, an welchem die Fondsgesellschaft Objekte in der Felsenkellerstraße sowie im Steinweg erwerben konnte, ist nicht nur im Vorgänger-Fonds ICD 9 R+ vertreten, sondern Primus Valor schon seit dem ersten Fonds (G.P.P.1) bestens bekannt.

Die aufstrebende Universitätsstadt Jena ist mit 111.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Thüringen. Zusammen mit Dresden und Leipzig hat Jena den Strukturwandel in Ostdeutschland am besten bewältigt und ist zu einem Hotspot für Hoch- und Zukunftstechnologien geworden. Jena weist eine positive Bevölkerungsentwicklung, eine sehr hohe Akademikerquote (fast 40 Prozent) sowie eine für Ostdeutschland unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf.

Die Liegenschaft im „**Steinweg**“ befindet sich in Jenas Zentrum und erlaubt es,

den Hauptcampus der Friedrich-Schiller-Universität – gegenwärtig mit ca. 17.000 Studierenden die größte Universität Thüringens – in nur einer Minute zu Fuß zu erreichen. Neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung, die als Anziehungsfaktor für die Bevölkerung wirkt, sind insbesondere Studenten verantwortlich für eine hohe Wohnungsnachfrage.

In der Nachbarschaft zum Areal des „Max-Planck-Instituts“ und somit im Stadtgebiet Jena-Süd befindet sich die weitere Liegenschaft „**Felsenkellerstraße**“. Die Nachbarbebauung weist Mischgebietscharakter auf und Jenas Innenstadt ist per KFZ in ca. 5 Minuten zu erreichen.



Steinweg | Felsenkellerstraße

Neben der hohen Attraktivität des Standorts lassen die beiden erst in den Jahren 2016 und 2018 erbauten Liegenschaften mit ihren insgesamt 48 Wohneinheiten verteilt auf fast 2.900 qm Wohnfläche eine sehr gute Wertentwicklung erwarten. Zu einem äußerst attraktiven Preis konnte die Fondsgesellschaft somit nahezu Neubau erwerben. Mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 01. Januar 2021 werden weiter vier Gewerbeeinheiten sowie 27 Garagen und 19 Stellplätze in den Besitz der Fondsgesellschaft übergehen.

„AA+“ für ICD 10 R+: ausführliche Stabilitätsanalyse nun verfügbar

Kürzlich haben wir Sie über das aktualisierte Rating des ICD 10 R+ im Rahmen der Analyse aus dem Hause Dextro informiert. Der Fonds konnte seine Bewertung auf „AA+“ (bei weiterhin RK3) verbessern und sich somit als Spitzenreiter positionieren – denn kein Alternativer Investmentfonds (AIF), der aktuell am deutschen Markt emittiert ist, hält dieses Rating inne.

Die nun finale Stabilitätsanalyse, welche ausführlich auf die Grundlagen des Ratings eingeht, können Sie unter folgendem Link einsehen:

DESTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (geschlossener Publikums-AIF) Wohnimmobilien (Deutschland)

ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus **Primus Valor AG**

(Stand der Erstellung)

ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem geplanten Beteiligungsantrag „ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus“ handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF im Sinne des KAGB, der Anfang 2020 als Blind-Pool angelegt wurde. Gestützt ist der Aufbau eines breitmann wohnwirtschaftlich orientierten Immobilienportfolios in Deutschland. Der Fokus der stabilsten Rendite liegt auf Bestandsobjekten mit entsprechendem Potential für Sanierungen, Umbau oder Erneuerungsmaßnahmen in deutschen Ober- und Mittelzentren mit guter Infrastruktur. Das Fondsmanagement konzentriert sich auf die Erzielung der charakteristischen Renditeziele mit der Zielsetzung an jeden Standort in drei Barockstadien realisiert. Weitere Immobilien sollen sukzessive in diesen Jahren und 2021 erworben werden. Eine Wertschöpfung des Portfolios durch signifikante Maßnahmen auf Objektebene wie Ausbau, Sanierungs- und Vermietungsmanagement ist vorgesehen. In den Jahren des Portfolios werden gemäß aktueller Marktverwertungsprozesse mittel- oder langfristig ca. 125,4 Mio. Euro (Brennwertkategorie) investiert. Zur Finanzierung des Vorhabens ist eine Fremdkapitalaufnahme i.H.v. 28,4 Mio. Euro bzw. rund 20 % des Fondsvolumens (inkl. Angabebefreiung) geplant. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt nach sechs Jahren bis 2027, eine Verlängerung der Fondslaufzeit durch die Gesellschaft ist möglich.

FONDSDATEN

Einrichtung	Finanzierung	Investitions	Wohnimmobilien
Fondswährung	Euro	Assetklasse	Wohnimmobilien
Blind-Pool	Stand 31.03.2020 (7 Standorte)	Struktur	ca. 125,4 Mio. Euro (inkl. Neben- & Mehrwertkategorie)
Kerninvestitionskapital	60,0 Mio. Euro	Immobilientyp	Wohn- & Geschäftswohn-Objekte
Angabebefreiung/Akt	0,1%	Anzahl der Immobilien	ca. 100 (inkl. Neben- & Mehrwertkategorie)
Fremdkapital (Finanziert)	28,37 Mio. Euro	Anzahl der Standorte	ca. 20 (Standorte (Finanziert))
Sicherheitskategorie (inkl. Akt)	200,17 Mio. Euro	Renovationsstatus	in fünf Stadien (Prognose)
Investitionskategorie	Ertragsziel aus Sanierungsmaßnahmen	Immobilienmarkt	Stabil

RECHNUNGSLEGUNG

Zuflussausfluss	Euro	Investitions	Wohnimmobilien
Zuflussausfluss	Euro	Investitions	Wohnimmobilien
Mehrwertkategorie	10,000 Euro	Struktur	ca. 125,4 Mio. Euro (inkl. Neben- & Mehrwertkategorie)
Sicherung	1,000 Euro	Immobilientyp	Wohn- & Geschäftswohn-Objekte
Haltungsvermögen	1,8 Mio. Euro	Anzahl der Immobilien	ca. 100 (inkl. Neben- & Mehrwertkategorie)
Deckungsgrad / Decke	6,00 (April 2020) (inkl. 2021)	Anzahl der Standorte	ca. 20 (Standorte (Finanziert))
Grundstückauftrag (Projekt)	20,00 (April 2020) - (2021)	Renovationsstatus	in fünf Stadien (Prognose)
Auszahlungstermin	2020 bis 2027	Immobilienmarkt	Stabil

SWOT PROFIL

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Prognose Fund Rendite & Kapital Managementprozess (Marktüberwachung mit Modernisierungsmaßnahmen) in der Top-Location Wohnimmobilien-Bereich • Aktive Standorte in B- bis D-Städten und sehr hohe Renditeerwartung (Wohn- & Geschäftswohn-Objekte) • Anzahl der Wohnimmobilien mit zwei Geschossebenen (zwei Etagen) • Charakteristisches Renditeprofil (Wohnimmobilien) • Managementprozess in der Bewirtschaftung (z.B. durch Ausbau, Sanierungs- & Vermarktungsmanagement) • Mehrfachnutzung der Fläche (z.B. p.a.) (zwei- & dreifach) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prognose Rendite (Prognose) nicht nach abgeschlossener Finanzierung (Fokus auf Mittel- & Oberzentren in Deutschland) ist zu hoch • Fundamentale Marktüberwachung über Laufzeit über das Jahr 2027 hinaus

RISIKO

Die prognostizierte Performance des als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzepts beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment Wohnimmobilien in Deutschland sowie auf der Leistungsfähigkeit des Einsatzkapitals, die Anlagentragende entgegenzunehmen. Das Beteiligungsprojekt basiert generell auf der Value-Add-Strategie in deutschen Ober- und Mittelzentren. Die prognostizierte Niederrisikoprämie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des Track Records bestätigt werden kann.

Das dem Fondskonzept zugrundeliegende Management Mehrwertkategorie (Bestand) verfügt in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Prognose in den prognostizierten Renditeerwartungen ist durch geeignete, in beiden Richtungen über starke Anreizkompatibilität. Wesentlicher Einfluss auf die erwartete Renditeerwartung haben die Auswahl der weiteren Investitionsobjekte und die mittelfristige Markt- und Managementleistung auf der Performance des Fonds. Die Investitionsentscheidungen erfordern ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Objekt- und Standortauswahl.



deklarations.de Seite 3 von 5 19.10.2020

Download (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 60.000.000 (erhöht September 2020)

* 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.

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

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](#).