

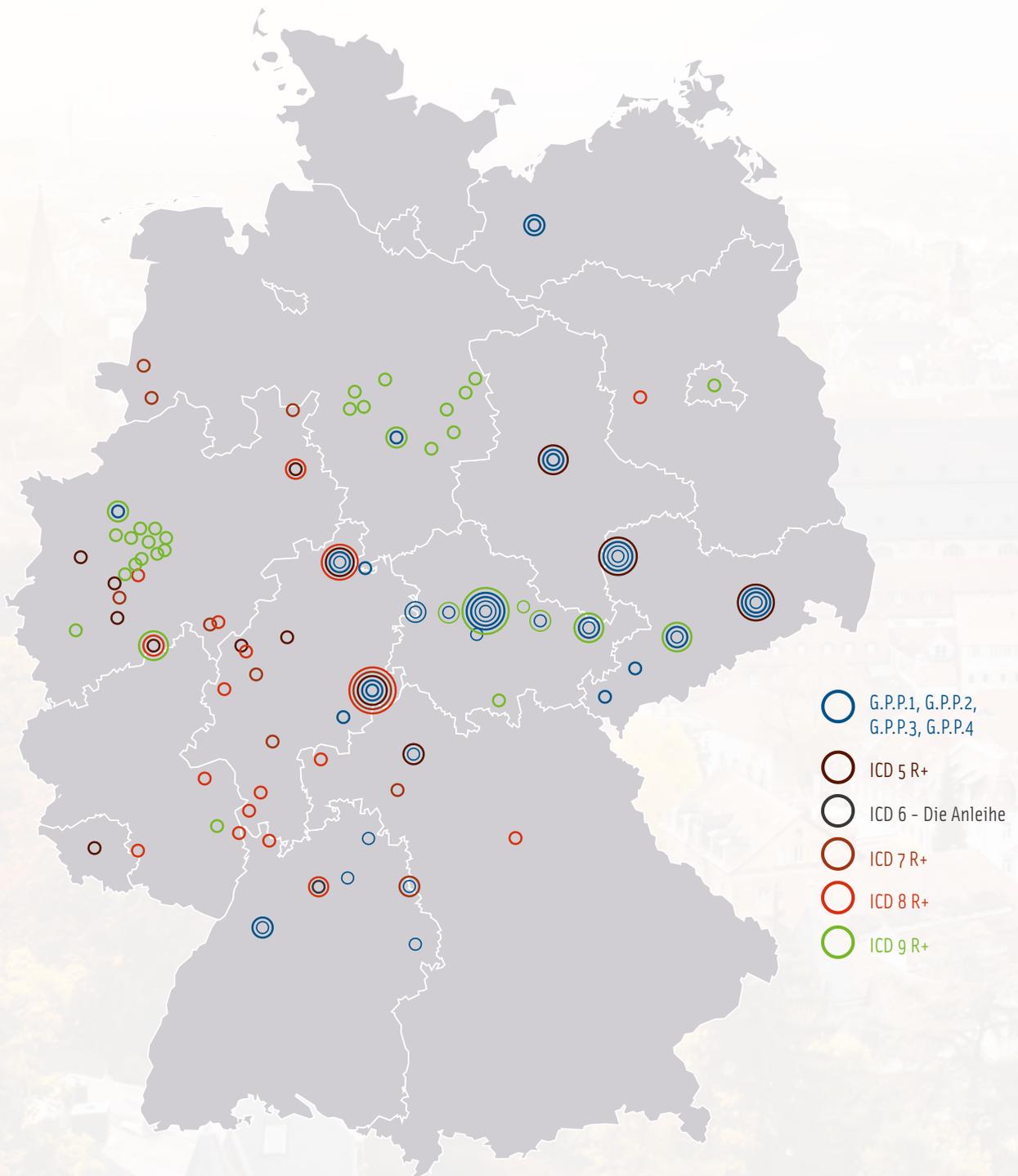


Foto: IsaacPhoto

# LEISTUNGSBILANZ IMMOBILIENFONDS ZUM 01.01.2019

# INVESTITIONSSTANDORTE IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Stand: Januar 2020



Weitere Informationen unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)



PRIMUS VALOR

LEISTUNGSBILANZ  
IMMOBILIENFONDS  
ZUM 01.01.2019

# INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>05</b>
<b>Zahlen und Fakten der Primus-Valor-Gruppe</b>	<b>06</b>
<b>Analysten-Stimmen</b>	<b>07</b>
<b>Das Management</b>	<b>08</b>
<b>Die Gesellschaften</b>	<b>10</b>
<b>Konzeptionelle Grundlagen</b>	<b>12</b>
<b>Beispiele für die systematische Aufwertung</b>	<b>14</b>
<b>Ein Geschäftsmodell – Drei Varianten</b>	<b>16</b>
<b>„Renovation Plus“ – Ein nachhaltiges Investment</b>	<b>17</b>
<b>Pressemitteilungen</b>	<b>18</b>
<b>Die Immobilienfonds im Überblick</b>	<b>20</b>
<b>Die Fonds im Detail:</b>	
ImmoChance Deutschland G.P.P.1	22
ImmoChance Deutschland G.P.P.2	26
ImmoChance Deutschland G.P.P.3	30
ImmoChance Deutschland G.P.P.4	34
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus	38
ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe	40
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus	42
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus	48
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus	54
<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>58</b>
<b>Wichtige Hinweise</b>	<b>59</b>



# SEHR GEEHRTE ANLEGERINNEN UND ANLEGER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

als Primus-Valor-Unternehmensgruppe setzen wir seit dem Beginn unserer Tätigkeit im Jahr 2007 konsequent auf Investitionen in (Bestands-)Wohnimmobilien in Deutschland. Der Fokus liegt hierbei seit jeher auf Städten mit regionaler Bedeutung, sogenannten Mittel- und Oberzentren. Dafür sollen die Immobilien zwar grundsolide in der Substanz sein, aber noch nicht perfekt. Durch Sanierungen, Renovierungen und An- wie auch Ausbauten der angekauften Immobilien wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen und gleichzeitig eine zusätzliche Rendite, nahezu marktunabhängige Rendite aufgrund der konsequenten Nutzung von Optimierungspotenzialen erwirtschaftet.

Dass sich dieser Investitionsansatz, gepaart mit fachkundiger Expertise und jahrelanger Erfahrung am Immobilienmarkt, auszahlt, können Sie den folgenden Seiten entnehmen, welche Ihnen eine Übersicht über unsere Immobilienfonds bis zum Stichtag 01.01.2019 (und teils darüber hinaus) geben. Jedoch möchten wir Sie noch über weitere aktuelle Ereignisse informieren:

So hat das Thema „Corona“ die deutsche Wirtschaft vor allem im ersten Halbjahr des Jahres 2020 stark beeinträchtigt. Doch ganz dem Motto „Gewohnt wird immer.“ konnten wir während der Hochphase lediglich einen durch die Pandemie verursachten durchschnittlichen Mietausfall von ca. 2 Prozent verzeichnen. Wir planen folglich, weiterhin mindestens die prospektierten Ausschüttungen aller unserer Fonds zu leisten.

Darüber hinaus haben nun aktuell unsere ersten drei Emissionen, die Fonds G.P.P.1, G.P.P.2 und G.P.P.3, die 10-jährige Mindesthaltedauer erfüllt, was uns zur Veräußerung der jeweiligen Portfolios ermächtigt. Die daraus resultierenden Zahlen unserer damit verbundenen Auflösungsszenarien belegen uns und unseren Anlegern, dass wir bereits zu Beginn unseres Schaffens den richtigen Investitionsansatz verfolgt haben.

Zum Stichtag der Veröffentlichung dieses Dokuments konnte zudem der Fonds „ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus“ mit einem Eigenkapital über 100 Mio. Euro ausplatziert werden und unser im Januar 2020 emittierter Nachfolger „ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus“ bereits erste Ankäufe tätigen.

Wir bedanken uns daher herzlichst bei unseren Anlegern für ihre langjährige Treue und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zukunft und Entwicklung unserer Investments!

Der Vorstand

## ZAHLEN UND FAKTEN DER PRIMUS-VALOR-GRUPPE

- ◆ Gründung im Jahr 2007
- ◆ Ca. 900 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- ◆ Über 60 Mitarbeiter
- ◆ Rund 5.000 Wohneinheiten unter management, davon über 2.300 Wohneinheiten in der eigenen Hausverwaltung
- ◆ Immobilien an über 60 Standorten
- ◆ Unternehmenssitz in Mannheim, eine Niederlassung in Crailsheim
- ◆ Fokussierung auf den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Ober- und Mittelzentren
- ◆ Schwesterunternehmen: voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinum GmbH

Foto: www.gettyimages.de





# ANALYSTEN-STIMMEN

## DEUTSCHER BETEILIGUNGSPREIS 2020, 23. OKTOBER 2020



„Der Deutsche BeteiligungsPreis wird jedes Jahr im Oktober von dem Fachmagazin BeteiligungsReport verliehen. Das Magazin für Sachwertinvestments wird durch das Fachmedien- und Sachverständigenbüro epk media aus Landshut seit rund zwei Jahrzehnten herausgegeben. Bereits in den Jahren 2016, 2018 und 2019 konnte Primus Valor Auszeichnungen der Jury des

Fachmagazins entgegennehmen – u. a. „TOP Managementseriosität“ und zuletzt als „TOP anlegerorientiertes Investmentvermögen – Wohnimmobilien 2019“. In diesem Jahr wurden Primus Valor gleich zwei Auszeichnungen vom Fachmagazin „BeteiligungsReport“ verliehen: In der Kategorie „Ehrenpreis der Journalisten“ sowie die Auszeichnung „AIF des Jahres“ für den Fonds ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+). Diese jährliche Würdigung der Sachwertbranche zeichnet besondere Leistungen bei Konzeption und Management aus.“

## DEXTRO-STABILITÄTSANALYSE, 19. OKTOBER 2020



„Die angestrebte Performance des als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment Wohnimmobilien Deutschland sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses, die Anlagestrategie stringent umzusetzen. Das Fonds-konzept basiert dominant auf der Value-

Add-Strategie in deutschen Ober- und Mittelzentren. Die angestrebte Modernisierungsstrategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des Track-Records bestätigt werden kann. Das dem Fondskonzept zugrundeliegende Marktsegment Mehrfamilienhäuser (Bestand) verfügte in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Preisniveau in den angestrebten Immobilienmärkten ist deutlich gestiegen; es besteht weiterhin eine starke Ankaufskonkurrenz. Wesentlichen Einfluss auf die ex-ante Renditeprognose haben die Auswahl der weiteren Investitionsobjekte und die mittelfristige Markt- und Mietpreisentwicklung auf die Performance des Fonds. Die Investitionskriterien ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Objekt- und Standortauswahl.“

## FINANCIAL ADVISORS AWARD 2019, 26. SEPTEMBER 2019



„Mit dem Financial Advisors Award 2019 erhält der Primus Valor ICD 9 R+ bereits die zweite Auszeichnung 2019. Denn erst vor wenigen Wochen hat die Dextro Group, als unabhängiges Ratinghaus für Asset-basierte Kapitalanlagen, insbesondere Alternative Investmentfonds (AIF), das Rating auf „AA+“ angehoben. Noch nie zuvor wurde ein höheres Rating für einen AIF von

Dextro vergeben. Gleichzeitig wurde der Primus Valor ICD 9 R+ mit der für einen AIF niedrigst-möglichen Risikoklasse „3“ eingestuft. Die Gründe für diese bisher einmalige Einstufung sind u.a. die sehr hohe Managementkompetenz, die aufgrund des Track Records bestätigt werden kann oder das seit Q4/2018 diversifiziert-aufgebaute Wohnimmobilien-Portfolio, welches bis heute auf Objekte an 30 verschiedenen Standorten mit über 1.300 Wohneinheiten erweitert wurde.“

## G.U.B.-ANALYSE, 18. AUGUST 2020



„Der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus setzt wie die Vorgängerfonds auf den möglichst preisgünstigen Erwerb von Immobilien mit Aufwertungspotenzial, vornehmlich Wohnhäuser, die sowohl laufende Mieteinnahmen generieren als auch durch

Sanierung bzw. Modernisierung im Wert gesteigert werden sollen. Das Konzept basiert damit nicht nur auf der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise, sondern auch auf einer aktiven qualitativen Verbesserung des Objektzustands und der Vermietungssituation. Zwei Objektportfolios wurden bereits erworben. Die Ergebnisprognose ist teilweise ambitioniert, wird aber durch die guten Ergebnisse der vorherigen Emissionen grundsätzlich gestützt. Durch die aktuelle Pandemie- Krise bestehen einerseits Risiken bezüglich der generellen wirtschaftlichen Entwicklung und des Immobilienmarkts, andererseits können sich – insbesondere in Hinblick auf die Einstiegspreise – aber auch Chancen ergeben.“



## DAS MANAGEMENT

### DER VORSTAND

#### GORDON GRUNDLER

hat seine erste Immobilie bereits während seines BWL-Studiums verkauft. Als Aufsichtsratsvorsitzender der Primus Valor AG schuf er als Initiator die Grundlage für die Auflegung sämtlicher Immobilienfonds der ImmoChance-Deutschland-Reihe. In seiner Funktion als Beirat begleitet er seit vielen Jahren zahlreiche Fondsgesellschaften mit Produkten unterschiedlicher Assetklassen.

Im Unternehmensverbund der Primus Valor AG ist Gordon Grundler als Mitglied des Vorstandes verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Produktentwicklung und Fondsvertrieb sowie Fondsverwaltung.



## DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

### SASCHA MÜLLER

spezialisierte sich bereits während seines Studiums der Betriebswirtschaft auf das Thema „Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum“. Nach verschiedenen Positionen in Projektmanagement, Einkauf und Projektentwicklung trat er im Jahr 2009 in die Geschäftsführung der Primus Valor Konzeptions GmbH ein und begleitet die Fondsgesellschaften auf operativer Ebene. Ferner ist Herr Müller Geschäftsführer der Primus Valor Objektverwaltung und Mitglied der Geschäftsführung der Invest & Asset GmbH.

## DIE GESELLSCHAFTEN

Die Anbieterin der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4 sowie ImmoChance Deutschland 5, 7, 8, 9 und 10 Renovation Plus ist die **Primus Valor Konzeptions GmbH** als 100 %ige Tochter der Primus Valor AG, mit Sitz in Mannheim. Sie agiert für die genannten Fonds im Bereich der Eigenkapitalbeschaffung, der Konzeption und der Prospekterstellung. Für ICD 6 – die Anleihe betrieb sie die Anleihekaptalvermittlung, das Marketing und die Prospekterstellung.

Die **Invest & Asset GmbH** (Tochtergesellschaft der Primus Valor AG) übernimmt als Geschäftsbesorgerin der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4 sowie ImmoChance Deutschland 5, 7, 8, 9 und 10 Renovation Plus den gesamten Service rund um den Einkauf, den Objekt-Check-up, die Kommunikation mit den Mietern und die Qualitätssicherung. Darüber hinaus betätigt sie sich auf dem Sektor der Finanzierung von Immobilien- und Solarprojekten.

Der **Officium Treuhand GmbH** obliegt die treuhänderische Übernahme und Verwaltung von Kommanditbeteiligungen zu den Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4 sowie ImmoChance Deutschland 5, 7, 8, 9 und 10 Renovation Plus.

Die **Sachwert Verwaltungs-UG** betreibt die Geschäftsführung der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4.

Das Objektmanagement obliegt, in Kooperation mit regionalen Hausverwaltungsgesellschaften, der **Custodus Objektmanagement GmbH** (ehemals Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH).



PRIMUS VALOR

PRIMUS VALOR AG

Vorstand: Gordon Grundler/Stephan Huß



**Primus Valor  
Konzeptions GmbH**  
Eigenkapitalbeschaffung,  
Konzeption, Prospekt-  
erstellung, Anbieterin  
verschiedener Fonds



**Invest & Asset GmbH**  
Geschäftsbesorgung Fonds  
(Objektankauf/Aufbe-  
reitung) Assetmanagement,  
Finanzierung Immobilien-/  
Solarprojekte



**Officium  
Treuhand GmbH**  
Treuhandische  
Übernahme und  
Verwaltung von  
Kommanditbeteiligungen



**Sachwert  
Verwaltungs-UG**  
Geschäftsführung  
verschiedener Fonds



**Pro Solar GmbH**  
Auswahl, Ankauf,  
Verwaltung und Vertrieb  
von Solarprojekten



**Custodus Objekt-  
management GmbH**  
(ehemals Primus Valor Objekt-  
verwaltungs-GmbH)  
Objektmanagement  
(Immobilien), Hausverwaltung

# KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN



Dresden, Fritz-Schulze-Straße, G.P.P.3

## A. INVESTITIONEN IN OBER- UND MITTELZENTREN

Die Liegenschaften werden bewusst nicht im hochpreisigen Segment einer Großstadt gesucht. Standorte in Ober- und Mittelzentren verfügen über eine gut ausgebaute Infrastruktur, einen stabilen Arbeitsmarkt sowie ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten. Insbesondere das Segment des bezahlbaren Wohnraums mit funktionalen Grundrissen liegt im Fokus. Ein sehr breiter, stabiler Mietermarkt bietet Sicherheit.

*Aufgrund des starken Wettbewerbs und der daraus resultierenden Steigerung der Ankaufsfaktoren, lässt sich jedoch parallel eine zunehmende Ausweichbewegung in Richtung attraktiver Ober- und Mittelzentren feststellen, zu denen auch die ostdeutschen Wachstumsregionen wie Dresden, Leipzig und Jena zählen. Diese Standorte zeichnen sich durch einen geringen Wettbewerb, höhere Renditen und einen sich allmählich beschleunigenden Aufholprozess bei den Mieten aus ..."*

Quelle: CBRE Research Deutschland, 2014

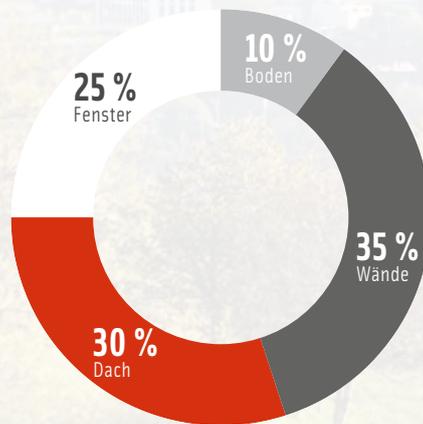
## B. ENERGETISCHE SANIERUNG

In den Liegenschaften werden standardmäßig Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vorgenommen: Ausstattung mit einer Wärmedämmfassade gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerung der Heizungsanlage (Brennwerttechnik inkl. Heizkörper), Überarbeitung des Daches, Erneuerung der Türen inkl. wärmedämmender Hauseingangstüren, u.v.m.



Kassel, Ziegenhainerstraße, ICD 5 R+

### Wärmeverluste nach Hausteilen



Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV)

### C. OPTIMIERUNG DER WOHNFLÄCHE

Wir erkennen rasch das Potenzial einer Liegenschaft. Ausbaureserven sind häufig in Form von bislang ungenutzten Wohnbereichen oder freien Gewerberäumen zu finden. Wir wandeln sie um in wertsteigernden Wohnraum!

Eine Erhöhung der Wohnfläche erzielen wir häufig auch über den Anbau von Dachgauben und Balkonen. Gleichzeitig verbessert sich die Wohnqualität mit positiven Auswirkungen auf die Mieterzufriedenheit.



Plauen, Hradschin 1, G.P.P.2



### D. SYSTEMATISCHE AUFWERTUNG

Die zielgerichteten Maßnahmen zur Optimierung der Wohnfläche, Gebäudeausstattung und Gestaltung der Mietverträge sind fester Bestandteil der Konzeption. Wir profitieren durch die langjährige Erfahrung mit den ImmoChance-Deutschland-Fonds bezüglich der Auswahl der Dienstleister. Ein Netzwerk kompetenter Partner, die schnell in aktuelle Projekte vor Ort eingebunden werden können, bedeutet Planungssicherheit und hohe Qualität in der Ausführung.



Marburg, Goldbergstraße, ICD 5 R+



# BEISPIELE FÜR DIE SYSTEMATISCHE AUFWERTUNG

## BAD KREUZNACH, IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS

- ◆ Sanierung der Fassadenflächen durch die Installation eines Wärmedämmverbundsystems inkl. sämtlicher Nebenleistungen gemäß aktueller EnEV
- ◆ Renovierung der Treppenhäuser
- ◆ Einbau von wärmedämmenden Haustüren inklusive Gegensprechanlagen
- ◆ Einbau neuer Briefkastenanlagen nebst Klingelanlagen
- ◆ Installation von Vordächern über den Hauseingängen
- ◆ Erneuerung der Regenrinnen/Fallrohre
- ◆ Austausch der Balkonbrüstungen
- ◆ Renovierung einer Vielzahl von Wohnungen bei fluktuationsbedingtem Leerstand
- ◆ Gestaltung der Außenanlagen

## ANKAUF



## FERTIGSTELLUNG





### LEIPZIG, IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5 RENOVATION PLUS

- ◆ Installation eines Wärmedämmverbundsystems gemäß aktueller EnEV inkl. Stuckabsetzungen
- ◆ Installation einer neuen Zentralheizung (Fernwärme)
- ◆ Sanierung des Kellers
- ◆ Installation von Balkonen
- ◆ Neugestaltung des Innenhofs nebst Tordurchfahrt und Eingangstoren
- ◆ Errichtung von Fahrradstellplätzen im Innenhof
- ◆ Renovierung von Treppenhäusern
- ◆ Renovierung zahlreicher Wohnungen bei Leerstand
  - » Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen inkl. Elektrik
  - » Neuerstellung des Fußbodens durch Estrich-Verlegung
  - » Neuer Gipsputz bei Innenwänden
  - » Neutapezierung und Weißstreichung der Wände
  - » Austausch der Sanitärkeramik
  - » Ausstattung der Fußböden mit hochwertigem Laminat und Fliesen

#### ANKAUF



#### FERTIGSTELLUNG



# EIN GESCHÄFTSMODELL – DREI VARIANTEN

ImmoChance Deutschland setzt beim Erwerb auf Mittel- und Oberzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und auf Objekte im Segment des bezahlbaren Wohnraums mit funktionalen Grundrissen. Es folgen systematische Maßnahmen zur Optimierung in Form von Ausbau, Anbau, Umbau, Renovation.

## IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.1, G.P.P.2, G.P.P.3, G.P.P.4

Bei den ersten vier Fonds liegt der Schwerpunkt vor allem auf der Fruchtziehung, der Erzielung laufender Überschüsse. Die Objekte werden mehr als zehn Jahre gehalten.

**Wirtschaftliche Prägung: vermögensverwaltend**

## IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5, 7, 8, 9 UND 10 RENOVATION PLUS

Für diese fünf Fonds steht neben der Erzielung laufender Überschüsse auch der zeitnahe Weiterverkauf der renovierten, aufgewerteten Liegenschaften im Fokus. Die Fondslaufzeit ist kürzer.

**Wirtschaftliche Prägung: gewerblich**

## ICD 6 – DIE ANLEIHE

Hier handelt es sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung, sondern um eine Namensschuldverschreibung. Anleger erhalten einen festen Zins bei kurzer Laufzeit. ICD 6 – die Anleihe hat ein größeres Immobilienprojekt im Bereich „Kernsanierung“ umgesetzt, betreibt also keine Bestandshaltung.

**Wirtschaftliche Prägung: Zinspapier**

## GEMEINSAMER NENNER: ERFOLGREICHER EXIT

Unsere umfangreiche Marktkenntnis und die langjährige Erfahrung im Objektvertrieb sorgen gerade auch in der Exit-Phase für rentable Anlagemöglichkeiten. Die Anleger in den ImmoChance-Deutschland-Fonds profitieren von hohen Rückflüssen bei überschaubaren Risiken. Kaufinteressenten für die Fondsimmobilien bieten sich Investitionschancen in gepflegte, werthaltige Objekte mit zuverlässigen Mieterstrukturen und professioneller Verwaltung.

Objekterwerb aus den Fonds – drei attraktive Szenarien für Investoren:

### 1. ERWERB EINER EINZELNEN WOHNUNG



### 2. ERWERB EINES GANZEN HAUSES



### 3. ERWERB GANZER LIEGENSCHAFTEN



# „RENOVATION PLUS“ – EIN NACHHALTIGES INVESTMENT

## Energetische Sanierung

- Gebäudesanierung als klassische Win-Win-Win Situation zwischen Umwelt, Mieter und Vermieter
- Staatliche Förderprogramme für Gebäudesanierung verbessern Sanierungsbilanz weiter
- Flächen für Solarenergie nutzen – zusätzliche Rendite möglich

## Energieersparnis pro Jahr

- Der **Durchschnittsverbrauch** einer 3- bis 4-köpfigen Familie beträgt ca. **84 kWh** (Kilokelvinstunden)
- Der **U-Wert einer Außenwand** beträgt ca. **1,40 W/m²K** (Baujahr ca. 1950)
- Der **U-Wert nach einer Fassadendämmung** gemäß EnEV beträgt **0,20 W/m²K**

Wer sich mit Wärmedämmung beschäftigt, muss den U-Wert kennen. Mit ihm lässt sich angeben, wie viel Wärme durch eine Wand, das Dach oder ein anderes Bauteil nach außen dringt. Die technische Bezeichnung ist „Wärmedurchgangskoeffizient“. Die Maßeinheit für den U-Wert ist W/m²K (Watt pro Quadratmeter und Kelvin).

Beispiel: Eine Wand mit dem schlechten Ausgangswert von 1,4 W/m²K kann dank Dämmung auf einen guten U-Wert von 0,2 kommen. Das heißt: Die „nackte“, ungedämmte Wand lässt sieben Mal so viel Wärme nach draußen wie die gedämmte. Quelle: verbraucherzentrale.de

## Beispiel einer für alle Parteien effizienten Sanierung am Immobilienportfolio Salzgitter

- Effektive Kosten (Tilgungszuschuss berücksichtigt): 1.660.375 EUR
- Mieterhöhung: 0,70 EUR/m²
- Ersparnis auf Basis der aktuellen Energiepreise: 0,50 EUR/m²

**Die Einsparung lässt sich somit wie folgt berechnen:**

$$1,2 \text{ W/m}^2\text{K} \times 84 \text{ kWh} \times \text{ca. } 70 \text{ m}^2 = 7.056 \text{ kWh}$$

## DIE WIN-WIN-WIN SITUATION

### Umwelt

Bei Erdgas-Nutzung entspricht dies einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 2 Tonnen CO<sub>2</sub>\*\* je Haushalt

**WIN**

### Mieter

Für gerade einmal 0,20 EUR/m² erhält der Mieter einen deutlich gesteigerten Wohnkomfort (inkl. neuer Fassaden, Treppenhäuser, Briefkästen, Klingeln oder einer entsprechenden Gartenanlage)

**WIN**

### Vermieter

Die Rendite wird durch die effektive Nutzung von Fördermitteln und einer Mieterhöhung (0,70 EUR/m²) optimiert

**WIN**

\* berechnet mit Umrechnungskoeffizient Wohnfläche – Fassadenfläche im Mittel  
Quelle: <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/rechenbeispiel-8192>  
\*\* gemäß Berechnung Myclimate unter <https://de.myclimate.org/de/>

# PRESSEMITTEILUNGEN

## 12.12.2019 | CASH.ONLINE – PRIMUS VALOR SCHLIESST FONDS 9 MIT 100 MILLIONEN EURO ANLEGERGELD

Der Asset Manager Primus Valor hat den Publikums-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) nach mehreren Erhöhungen des Zielvolumens mit dem maximal möglichen Eigenkapital geschlossen. Der Schluss-Spurt verlief rasant. Erst kürzlich wurde seitens der Geschäftsführung die Anhebung des zu platzierenden Eigenkapitals auf den maximal möglichen Wert von 100 Mio. EUR umgesetzt. Wie erwartet zog die Platzierungsgeschwindigkeit zu Beginn des umsatzstarken vierten Quartals des Jahres deutlich an und gipfelte im Dezember nun in der Akquisition von 15 Mio. EUR Eigenkapital innerhalb von gerade einmal zehn Tagen.

## 03.09.2019 | GLOBAL INVESTOR – PRIMUS VALOR SCHÜTTET ÜBER 25 MIO. EUR IM GESCHÄFTSJAHR 2019 AUS

Fast 20 Mio. EUR entfallen hierbei auf den Fonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus (ICD 7 R+), welcher eine Ausschüttung von 50 Prozent in Bezug auf das platzierte Eigenkapital bis Ende des Jahres leisten wird. Ein Grund für diese Maßnahme ist der Erlös aus dem gewinnbringenden Verkauf des Immobilien-Paketes Siegen, Fulda und Lingen mit insgesamt mehr als 550 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von fast 35.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen sämtliche aufgelegten Immobilien-Investments auch weiterhin im Plan oder teilweise deutlich darüber.

## 26.10.2018 | FINANZWELT – REKORDINVESTION VON PRIMUS VALOR

Für einen Kaufpreis von über 100 Mio. EUR hat Primus Valor mehr als 1.500 Bestands-Wohnungen erworben. Die mittelgroßen und kleineren Wohnungen verteilen sich auf Mittel- und Oberzentren im Westen, Osten und Süden Deutschlands, darunter die Großstädte Kassel, Chemnitz, Wuppertal und Mannheim. Die Wohnungen befinden sich nun im Besitz der Fonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8 R+) sowie dessen Nachfolger ICD 9 R+, der am 01. Oktober in den Vertrieb ging.

## 15.10.2018 | FONDSPROFESSIONELL – PRIMUS VALOR: IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7, AUFLAGE 2015 – AUSSCHÜTTUNGSKÖNIGE: DIESE GESCHLOSSENEN FONDS SIND SEHR SPENDABEL

Das Immobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 57,9 Mio. EUR. Aufgrund von schnellen Verkäufen nach kurzer Haltedauer konnte der Fonds frühzeitig außerplanmäßige Auszahlungen an die Anleger vornehmen. Bis jetzt haben die Investoren 61,5 Prozent erhalten.

## 13.03.2018 | IMMOBILIENZEITUNG – PRIMUS VALOR VERKAUFT OBJEKT IN CRAILSHEIM MIT 100 PROZENT RENDITE

Die Immobilienbeteiligung G.P.P.1 des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor hat ein Wohnhaus in Crailsheim (Landkreis Schwäbisch Hall) verkauft und den Anlegern eine Sonderausschüttung in Höhe von 44 Prozent bezogen auf das investierte Kapital ausgezahlt. Das Objekt mit 48 Wohnungen wurde von G.P.P.1 im August 2007 für rund 2,3 Mio. EUR erworben und erlöste nun trotz berücksichtigter Nebenkosten insgesamt 4,85 Mio. EUR. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital resultiert daraus ein Gewinn von 60 Prozent.

## 08.02.2018 | CASH.ONLINE – PRIMUS VALOR EMISSIONSHAUS VERZEICHNET REKORDJAHR

Im vergangenen Jahr steigerte Primus Valor das Platzierungsvolumen erneut. So seien etwa 50 Mio. EUR Eigenkapital erworben und das investierte Kapital auf 300 Mio. EUR erhöht worden. Das Volumen des aktuellen Beteiligungsfonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8 R+) wurde bereits dreimal erhöht, zuletzt im Januar 2018. Der Erfolg zeige sich in der Anlegerstruktur des aktuellen ICD 8 R+: Mehr als 20 Prozent der Investitionen seien Re-Investments, rund 40 Prozent der Anleger haben bereits zuvor mit Primus Valor investiert.



Auswahl von Investitionsobjekten der „Renovation Plus“-Reihe



Gelsenkirchen, Strundenstraße (ICD 9 R+)



Siegen, Burgstraße/Pfarrstraße/Höhstraße (ICD 8 R+)



Gera, Clara-Zetkin-Straße (ICD 9 R+)



Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg (ICD 7 R+)



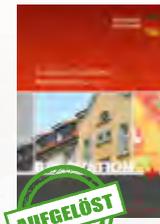
Hagen, Bismarckstraße (ICD 9 R+)



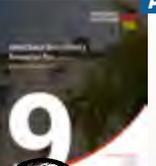
Schweinfurt, Gabelsbergerstraße/Seestraße/Wilhelmstraße (ICD 5 R+)

# DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

Entsprechend der im jeweiligen Verkaufsprospekt dargestellten Planung werden die Auszahlungen für ein Geschäftsjahr im Folgejahr getätigt. Folglich wurden die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2018 (SOLL) den Gesellschaftern im Jahr 2019 (IST) ausgezahlt. Dementsprechend sind in den unten dargestellten SOLL-Ständen (zum 31.12.2019) noch nicht die für das Jahr 2019 geplanten Auszahlungen enthalten.

	AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO									
	 <b>PLATZIERT</b> ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG		 <b>PLATZIERT</b> ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG		 <b>PLATZIERT</b> ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG		 <b>PLATZIERT</b> ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG		 <b>AUFGELÖST</b> ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.	
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend		Vermögensverwaltend		Vermögensverwaltend		Vermögensverwaltend		Gewerblich	
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008		12.2007 – 12.2008		12.2008 – 05.2010		09.2010 – 08.2012		07.2012 – 10.2013	
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206		239		245		317		348	
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR		ca. 18,9 Mio. EUR		ca. 20,3 Mio. EUR		ca. 26,7 Mio. EUR		ca. 29,0 Mio. EUR	
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	4.586.000 EUR		6.383.000 EUR		7.178.000 EUR		8.421.000 EUR		9.556.000 EUR	
Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)*	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
2008	6 %	6 %								
2009	6 %	6 %	6 %	6 %						
2010	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %				
2011	6 %	3 %	6 %	6 %	6 %	7 %	6 %	6 %		
2012	6 %	3 %	6 %	7 %	6 %	6 %	6 %	6 %		
2013	6 %	3 %	6 %	7 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6,5 %	6,5 %
2014	6 %	3 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	10 %	10% + 45 %
2015	6 %	3 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	7 %	11,5 %	11,5 % + 25 %
2016	6 %	3 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	9 %	10% + 20% + 8,5 %
2017	6 %	3 %	6 %	6 %	6,5 %	6 %	6 %	6 %	(für 2016/17:-)	-
2018	6 %	44 % + 3 %	6,5 %	2 %	6,5 %	3 % + 3 %	6 %	6 %	133,17 %	-
2019	3 %	3 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %	7 %	6 %	-	-
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>69 %</b>	<b>89 %</b>	<b>67 %</b>	<b>64,5 % **</b>	<b>61,5 %</b>	<b>61,5 %</b>	<b>55 %</b>	<b>55 %</b>	<b>136,5 % ***</b>	
<b>Prognostizierter Verkaufserlös</b>	<b>ca. 12,2 Mio. EUR</b>		<b>ca. 20,8 Mio. EUR</b>		<b>ca. 29,0 Mio. EUR</b>					
<b>Erwartete Schlussauszahlung</b>	<b>über 140 %</b>		<b>ca. 132 %</b>		<b>über 198 %</b>					
<b>Erwartete Gesamtauszahlung</b>	<b>über 230 %</b>		<b>ca. 197 %</b>		<b>ca. 259 %</b>					



 <p><b>AUFGELOST</b></p> <p><b>ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.</b></p>	 <p><b>AIF</b></p> <p><b>PLATZIERT</b></p> <p><b>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>	 <p><b>AIF</b></p> <p><b>PLATZIERT</b></p> <p><b>ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>	 <p><b>AIF</b></p> <p><b>PLATZIERT</b></p> <p><b>ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>	 <p><b>AIF</b></p> <p><b>IN PLATZIERUNG</b></p> <p><b>ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG*</b></p>				
Zinspapier	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich				
07.2014 – 03.2015	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	10.2018 – 12.2019	seit 01.2020				
295	1.371	2.968	2.855	545				
ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 70,0 Mio. EUR (prospektiert)				
7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 20.000.000 EUR (30 Mio. EUR prospektiert)				
SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST			
5,5 %	5,5 %	6,5 %	6,5 %					
5,5 %	5,5 %	6,5 %	6,5 % + 6 % + 16,5 %					
6,25 % + 100 %	6,25 % + 100 %	6,5 %	30 %					
-	-	6,5 %	4 %					
-	-	6,5 %	5,5 %					
			4 %					
			5,5 %					
			3 %					
			3 %					
			-					
			-					
<b>117,25 %</b>	<b>26 %</b>	<b>115,5 %</b>	<b>9,5 %</b>	<b>9,5 %</b>	<b>3 %</b>	<b>3 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Stand 01.07.2020

\*\* Bildung von Rückstellungen für 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.



# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.1 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

Im Anschluss an die jahresübergreifende Veräußerung des Objektportfolios in Crailsheim umfasst das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft zum 31.12.2018 einen Immobilienbestand von 13 Liegenschaften mit insgesamt 203 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Mietfläche von 12.026 m<sup>2</sup>.

## MIETSITUATION

Im Wirtschaftsjahr 2018 erwirtschaftete der Fonds Kaltmieten in Höhe von 720.988 EUR. Daraus ergibt sich ein deutlicher Rückgang in Höhe von 22,90 % bzw. 214.122 EUR gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang resultiert aus der im Vorjahr durchgeführten erfolgreichen Veräußerung des Objektportfolios in Crailsheim. Ohne Berücksichtigung der Mieteinnahmen aus dem Portfolio in Crailsheim beliefen sich die Mieteinnahmen im Wirtschaftsjahr 2017 auf 710.938 EUR, weshalb sich im Vergleich zum Berichtsjahr die Mieteinnahmen sogar um 10.050 EUR bzw. 1,41 % auf 720.988 EUR erhöht haben. Ein Anstieg konnte in Gotha (Seebergstr.) verzeichnet werden. Aber auch die Standorte Erfurt (Johannesstr., Eugen-Richter-Str.) und Eisenach (Marienstr.) konnten einen leichten Zuwachs bei der Jahresnettokaltmiete verzeichnen.

## FREMDKAPITAL

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 5.476.033 EUR auf 5.327.416 EUR reduziert. Somit wurden innerhalb des Berichtsjahres Tilgungen in Höhe von 144.822 EUR geleistet. Die laufende Tilgungsquote liegt im Jahr 2018 bei 2,64 %. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 3,16 % – eine Verringerung gegenüber dem Vorjahr um 0,61 Prozentpunkte. Dieser Rückgang ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Geschäftsführung erfolgreich das bestehende Darlehen bei der Deutschen Kreditbank (DKB) in Höhe von

3.383.000 EUR prolongiert hat, was zu einer Verringerung der Tilgungs- und Zinsbelastung führte. Die laufende Liquidität ist aufgrund dieser hohen Tilgungsleistungen – wie auch in den Jahren zuvor – reduziert, was sich jedoch positiv auf die Entschuldung der Fondsgesellschaft auswirkt. Bei einer Veräußerung der Immobilien sind folglich höhere Liquiditätsrückflüsse an die Anleger möglich, da die Restschulden niedriger als prognostiziert sind.

Die Zinszahlungen für die langfristigen Immobiliendarlehen konnten sich durch die Veräußerung der Immobilien am Standort Crailsheim deutlich verringern. Im Wirtschaftsjahr 2018 belaufen sich diese auf nur noch 114.949 EUR gegenüber dem Vorjahr mit 381.185 EUR. Die Zinsbelastung liegt aktuell bei durchschnittlich 2,13 % und konnte deutlich reduziert werden.

## WERTENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in vielen Städten hoch, doch das Angebot reicht schon seit einigen Jahren nicht mehr aus. Laut Mietenbericht der Bundesregierung sind die Mietpreise jährlich um gut 5 % angestiegen. In den vergangenen Jahren konnten demnach selbst schwächere Standorte wie Gera und Gotha von den steigenden Mietpreisen profitieren. Umso mehr profitierten wirtschaftlich stärkere Städte wie Jena von der Entwicklung der Mietpreise, was sich auch in den Immobilienpreisen widerspiegelt.



Erfurt, Johannesstraße 158



### AUSZAHLUNGEN

Am 14.03.2018 erfolgte die umfangreiche Auszahlung des Verkaufserlöses aus der erfolgreichen Veräußerung des Immobilienportfolios am Standort Crailsheim. Die Auszahlung belief sich auf insgesamt 44 % des gezeichneten Kommanditkapitals, wodurch ein Gesamtbetrag in Höhe von 2.017.840 EUR an die Anleger der Fondsgesellschaft ausgekehrt wurde. Zusätzlich konnte die Fondsgesellschaft am 29.08.2018 die jährliche Auszahlung für das vorangegangene Geschäftsjahr in Höhe von 3 % des gezeichneten Kommanditkapitals (137.580 EUR) an die Anleger leisten. Die für das Geschäftsjahr 2018 angestrebte Auszahlung von ebenfalls 3 % des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgte als Vorabauszahlung im August 2019.

### AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Wohnung in Leipzig – das Unikat der Fondsgesellschaft – erfolgreich veräußert werden. Die damals ohne Fremdkapital erworbene einzelne Wohneinheit konnte deutlich besser verkauft werden als ursprünglich prognostiziert. Die daraus gewonnene Liquidität wird zur Reinvestition und Entwicklung der verbliebenen Immobilien genutzt.

Durch fortwährende Instandhaltungsmaßnahmen und die enge Betreuung der Mieterschaft durch die Hausverwaltung befinden sich die Immobilien in gutem Zustand und erwirtschaften stabile Erträge; das Immobilienportfolio hat sich insgesamt sehr erfreulich entwickelt.

Die Geschäftsleitung ist aufgrund der kumulativen Betrachtung aller wichtigen Entscheidungsfaktoren zu dem Entschluss gekommen, dass es an der Zeit ist, das Investment der ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Es wurde daher ein Auflösungszenario entwickelt.

Nach aktueller Prognose könnte sich der Verkaufserlös sämtlicher Immobilien auf **ca. 12,2 Mio. EUR** belaufen. Nach Abzug aller Verbindlichkeiten würden den Anlegern somit **Schlussauszahlungen in Höhe von insgesamt über 140 %** des gezeichneten Kommanditanteils zukommen. Die erwartete **Gesamtauszahlung** würde sich somit auf **über 230 %** belaufen.



Crailsheim, Kreuzbergstraße 20 – 24



Gera, Joliot-Curie-Straße 10



# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.1 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2019

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Arnstadt, Dr.-Robert-Koch-Straße 17	8	–	604 m <sup>2</sup>
Arnstadt, Neideckstraße 4	8	–	647 m <sup>2</sup>
Eisenach, Marienstraße 39, 43, 45	8	2	920 m <sup>2</sup>
Erfurt, Eugen-Richter-Straße 2 – 4	30	–	1.914 m <sup>2</sup>
Erfurt, Johannesstraße 158	17	1	1.038 m <sup>2</sup>
Erfurt, Stauffenbergallee 44 – 45	42	–	1.632 m <sup>2</sup>
Erfurt, Waldemarstraße 3	9	–	595 m <sup>2</sup>
Gera, Joliot Curie Straße 10	12	1	711 m <sup>2</sup>
Gera, Talstraße 15	3	1	237 m <sup>2</sup>
Gotha, Querstraße 16	4	3	529 m <sup>2</sup>
Gotha, Seebergstraße 6	12	1	813 m <sup>2</sup>
Jena, Spitzweidenweg 3, 5, 7, 9, Dornburger Straße 2	40	–	2.332 m <sup>2</sup>
Leipzig, Burgauenstraße 15*	1	–	54 m <sup>2</sup>
<b>2017 veräußertes Objekt</b>			
Crailsheim, Objektportfolio	48	–	3.003 m <sup>2</sup>

\* Im Geschäftsjahr 2019 veräußert

<b>Platzierungsbeginn</b>	03.2007
<b>Schließung</b>	01.2008
<b>Ausrichtung</b>	Vermögensverwaltend
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	206
<b>Kommanditkapital</b>	4.586.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 12,7 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	194
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	9
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	> 93 %



	kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	24,51 % 1.124.018 EUR	-12,12 % -556.034 EUR
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	9,09 % 416.695 EUR	-11,74 % -538.248 EUR
Jahresnettokaltmieten	9.463.861 EUR	720.988 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	570.788 EUR	66.785 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	1.237.032 EUR	208.816 EUR
Liquide Mittel 31.12.2018	103.664 EUR	
Geleistete Tilgungen (Tilgungen abzgl. Neuaufnahme im lfd. GJ)	148.618 EUR	
	<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>69 %</b>	<b>89 %</b>



Eisenach, Marienstraße 39, 43, 45



Leipzig, Burgauenstraße 15

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.2 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

Das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft umfasst zum 31.12.2018 insgesamt 12 Liegenschaften mit 189 Wohn- sowie 22 Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von insgesamt 17.725 m<sup>2</sup>.

## MIETSITUATION

Im Wirtschaftsjahr 2018 konnte die Fondsgesellschaft Kaltmieten von insgesamt 1.144.496 EUR erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Kaltmieten um 24.390 EUR (2,18 %) erhöht. Durchschnittlich beläuft sich die erzielte monatliche Kaltmiete auf 5,38 EUR pro Quadratmeter innerhalb des Berichtsjahres. Der leichte Anstieg der Mieten ist auf die Neuvermietung einzelner Wohneinheiten am Standort Pforzheim sowie Haßfurt zurückzuführen. Aufgrund der im Wirtschaftsjahr 2017 erhaltenen Kündigung eines großen Gewerbemieters am Standort Eisenach beläuft sich die Leerstandsquote unverändert auf ca. 5,0 % und liegt dadurch weiterhin knapp oberhalb der Prospektannahme von 4,0 %. Um den fehlenden Mieteinnahmen und dem aktuellen Leerstand entgegenzuwirken, wird versucht, die leerstehende Fläche umzuwidmen und aus der Gewerbefläche teilweise Wohnfläche zu machen.

## FREMDKAPITAL

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich durch die laufenden Tilgungsleistungen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen um 247.002 EUR auf 9.674.444 EUR verringert.

Im Berichtsjahr beläuft sich die Tilgungsquote auf 2,49 % p. a. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 3,87 % p. a. Die laufende Liquidität wird aufgrund hoher Tilgungsleistungen belastet, jedoch wird die Fondsgesellschaft dadurch schneller entschuldet. Dies hat den positiven Effekt, dass bei einem Verkauf der Immobilien höhere Liquiditätsrückflüsse an die Anleger möglich sind, da die Restschulden zu diesem Zeitpunkt niedriger als ursprünglich prognostiziert sein werden.

## WERTENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Durch den relativ günstigen Erwerb des Immobilienportfolios in den Jahren 2009 bis 2011 haben das niedrige Zinsniveau und die ungebrochen hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu einer positiven Wertentwicklung der Immobilien beigetragen. Die Fondsgesellschaft verfügt daher über beträchtliche „stille Reserven“, die mittelfristig realisiert werden sollen. Die bereits erfolgten Veräußerungen in Erfurt und Bad Mergentheim belegen dies.





#### AUSZAHLUNGEN

Die im September 2019 getätigte Liquiditätsausschüttung in Höhe von 414.895 EUR (entspricht 6,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals) erfolgte als Vorabauszahlung für das Wirtschaftsjahr 2018.

#### AUSBlick

Die Fondslaufzeit beträgt mittlerweile mehr als 13 Jahre. Insbesondere in den letzten Jahren sind die Immobilienpreise an den meisten Standorten in Deutschland deutlich angestiegen.

Auch in der Vergangenheit wurden bereits regelmäßig Werteschätzungen und Preisrecherchen durchgeführt. Um die von uns erstellten Daten zu überprüfen und zu aktualisieren, wurden hierzu auch externe Gutachter hinzugezogen. Die Immobilien wurden vor Ort in Augenschein genommen und anschließend neu bewertet.

Die Geschäftsleitung ist aufgrund der kumulativen Betrachtung aller wichtigen Entscheidungsfaktoren – ähnlich wie bei dem Investment G.P.P.1 GmbH & Co. KG – zu dem Entschluss gekommen, dass es an der Zeit ist, das Investment der ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Es wurde daher ein Auflösungszenario entwickelt.

Nach aktueller Prognose könnte sich der Verkaufserlös sämtlicher Immobilien auf **ca. 20,8 Mio. EUR** belaufen. Nach Abzug aller Verbindlichkeiten würden den Anlegern somit **Schlussauszahlungen in Höhe von insgesamt ca. 132 %** des gezeichneten Kommanditanteils zukommen.

Nach vollständiger Abwicklung der Liquidation und unter Berücksichtigung der bereits in der Vergangenheit geleisteten Auszahlungen könnten die Treugeber somit zum Ende der Laufzeit – je nach Beitrittszeitpunkt – eine **Gesamtauszahlung in Höhe von ca. 197 %** gemessen am Kommanditeil erhalten haben.



Eisenach, Karlsplatz 20



Chemnitz, Ricarda-Huch-Strasse 1

# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.2 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2019

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Chemnitz, Ricarda-Huch-Straße 1	19	–	1.323 m <sup>2</sup>
Dresden, Institutsgasse 5	22	–	1.005 m <sup>2</sup>
Eisenach, Karlsplatz 20	2	6	2.001 m <sup>2</sup>
Erfurt, Grünstraße 15	9	–	647 m <sup>2</sup>
Heidenheim, Wilhelmstraße 100 – 102	–	2	647 m <sup>2</sup>
Kassel, Ysenburgstraße 25 – 27	22	–	1.548 m <sup>2</sup>
Leipzig, Lindenthalerstraße 60	10	–	814 m <sup>2</sup>
Leipzig, Pfeilstraße 10	12	–	707 m <sup>2</sup>
Pforzheim, Bonhoefferstraße 1 – 5, Feldstraße 6 – 12, Martin-Niemöller-Straße 8 – 10	47	–	3.048 m <sup>2</sup>
Plauen, Hradschin 1	7	13	3.154 m <sup>2</sup>
Schweinfurt-Haßfurt, Dürerweg 12 – 14, Dr. Neukam-Straße 6	36	–	1.822 m <sup>2</sup>
Öhringen, Spitalhof, Altstadt 36	3	1	1.009 m <sup>2</sup>
<b>2012 veräußertes Objekt</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>
Erfurt, Stauffenbergallee 49	10	–	680 m <sup>2</sup>
<b>2013 veräußertes Objekt</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>
Bad Mergentheim, Clemens-August-Straße 26 – 28	18	–	1.365 m <sup>2</sup>

<b>Platzierungsbeginn</b>	12.2007
<b>Schließung</b>	12.2008
<b>Ausrichtung</b>	Vermögensverwaltend
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	239
<b>Kommanditkapital</b>	6.383.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 18,9 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	189
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	22
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	> 95 %



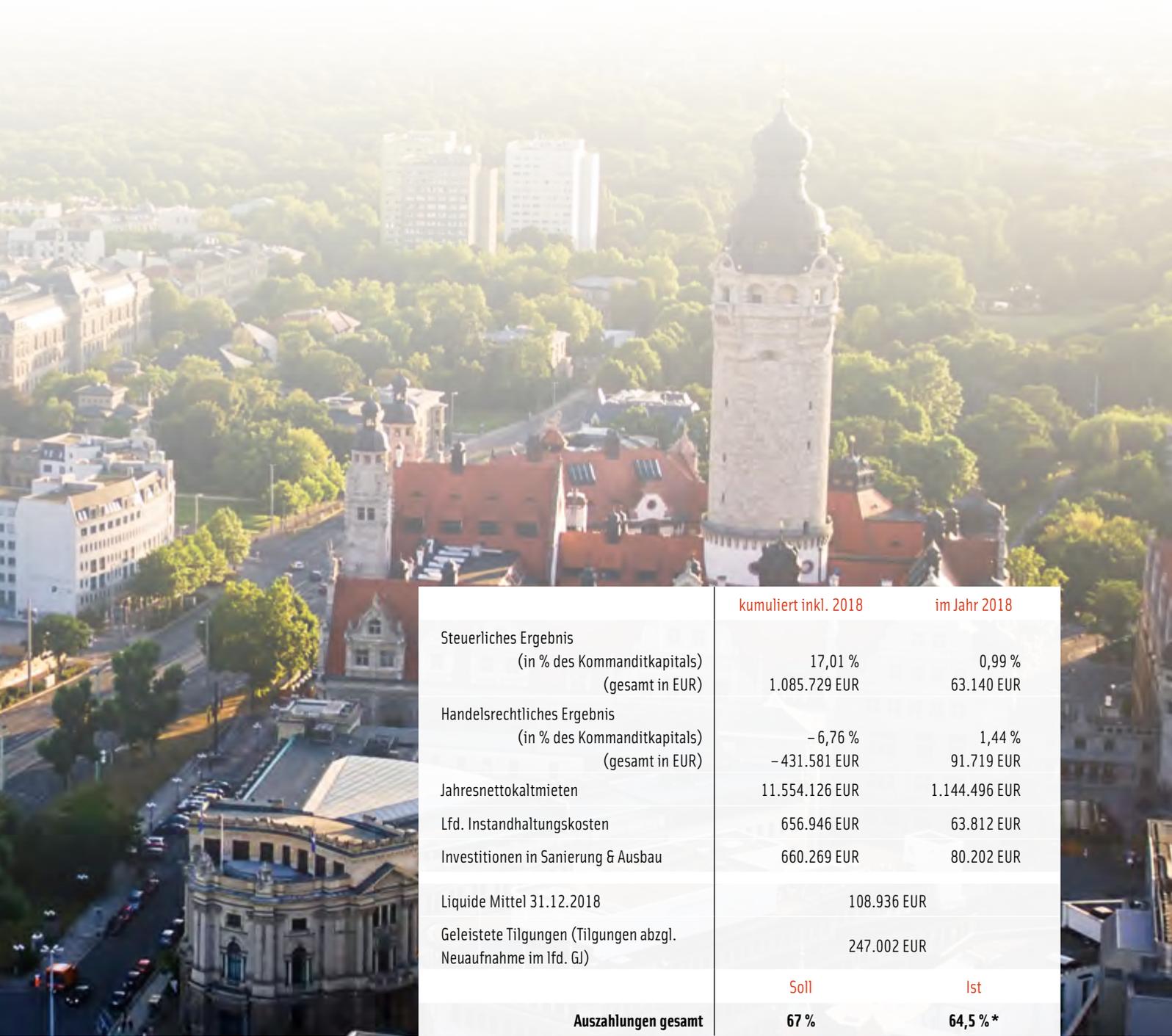
Öhringen, Spitalhof, Altstadt 36



Leipzig, Pfeilstraße 10



Kassel, Ysenburgstraße 25 – 27



	kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	17,01 % 1.085.729 EUR	0,99 % 63.140 EUR
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	-6,76 % -431.581 EUR	1,44 % 91.719 EUR
Jahresnettokalmmieten	11.554.126 EUR	1.144.496 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	656.946 EUR	63.812 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	660.269 EUR	80.202 EUR
Liquide Mittel 31.12.2018	108.936 EUR	
Geleistete Tilgungen (Tilgungen abzgl. Neuaufnahme im lfd. GJ)	247.002 EUR	
	<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>67 %</b>	<b>64,5 %*</b>

\* Bildung von Rückstellungen für den Verkaufsprozess der Liegenschaften Öhringen

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.3 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

Zum 31.12.2018 umfasst das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft unverändert 17 Liegenschaften mit insgesamt 350 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von 24.166 m<sup>2</sup>.

## MIETSITUATION

Bei unverändertem Immobilienbestand hat die Fondsgesellschaft im Jahr 2018 Kaltmieten in Höhe von 1.596.499 EUR erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich daraus ein Anstieg in Höhe von 3,66 % (56.369 EUR). Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete beläuft sich im Berichtsjahr auf 5,51 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Leerstandsquote liegt weiterhin unterhalb der Prospektannahme von 4 %. Nach Auffassung der Geschäftsführung wird sich die Leerstandsquote auch in den kommenden Jahren deutlich unterhalb der Prospektannahme bewegen.

## FREMDKAPITAL

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 11.401.084 EUR auf 11.326.314 EUR vermindert. Dieser Rückgang resultiert aus laufenden Tilgungsleistungen in Höhe von 299.771 EUR und der Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 225.000 EUR.

Die Tilgungsquote beläuft sich im Berichtsjahr auf 2,63 %. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 4,18 %. Die laufende Liquidität der Fondsgesellschaft ist aufgrund hoher Tilgungsleistungen belastet, wodurch jedoch eine schnellere Entschuldung der Fondsgesellschaft stattfindet. Dies hat den positiven Effekt, dass bei einem Verkauf der Immobilien höhere Liquiditätsrückflüsse an die Anleger möglich sind, da die Restschulden niedriger als prognostiziert sein werden.

## WERTENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist ungebrochen hoch und nimmt stetig zu. In Kombination mit dem derzeit niedrigen Zinsniveau haben die zwischen den Jahren 2009 und 2011 erworbenen Liegenschaften heute eine deutliche Wertsteigerung gegenüber dem Ankauf vorzuweisen. Fortwährend konnte der Wert der Liegenschaften durch Instandhaltungsmaßnahmen erhalten oder sogar erhöht werden. Die Fondsgesellschaft verfügt daher über beträchtliche „stille Reserven“, die mittelfristig realisiert werden sollen.



Erfurt, Rathenaustraße 63



Sinsheim, Hauptstraße 98



### AUSZAHLUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2019 getätigte Liquiditätsausschüttung in Höhe von 466.570 EUR (entspricht 6,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals) erfolgte als Vorabauszahlung für das Wirtschaftsjahr 2018. Der Fonds konnte während der bisherigen Laufzeit neben laufenden Tilgungen der Darlehen insgesamt bereits 61,50 % – je nach Beitrittszeitpunkt – an die Investoren auszahlen.

### AUSBLICK

Die Fondslaufzeit beträgt mittlerweile mehr als 11 Jahre. Insbesondere in den letzten Jahren sind die Immobilienpreise an den meisten Standorten in Deutschland deutlich angestiegen. Entsprechend der beiden Vorgänger-Fonds G.P.P.1 und G.P.P.2 ist die Geschäftsleitung auch im Fonds G.P.P.3 aufgrund der kumulativen Betrachtung aller wichtigen Entscheidungsfaktoren zu dem Entschluss gekommen, dass es an der Zeit ist, das Investment der ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Auflösungsszenario:

Nach aktueller Prognose könnte sich der Verkaufserlös sämtlicher Immobilien auf **ca. 29,0 Mio. EUR** belaufen. Nach Abzug aller Verbindlichkeiten würden den Anlegern somit **Schlussauszahlungen in Höhe von insgesamt über 198 %** des gezeichneten Kommanditanteils zukommen. Dies würde einer **Gesamtauszahlung in Höhe von ca. 259 %** entsprechen.



# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.3 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2019

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Chemnitz, Carl-von-Ossietzky-Straße 41 – 53	57	–	3.770 m <sup>2</sup>
Dresden, Fritz-Schulze-Straße 5 – 9	36	–	2.630 m <sup>2</sup>
Erfurt, Carmerstraße 2	14	–	833 m <sup>2</sup>
Erfurt, Nordstraße 52	15	–	764 m <sup>2</sup>
Erfurt, Rathenaustraße 63	8	–	653 m <sup>2</sup>
Fulda, Bonhoefferstraße 1 – 11	36	–	3.160 m <sup>2</sup>
Leipzig, Karl-Liebnecht-Straße 65	15	6	1.668 m <sup>2</sup>
Magdeburg, Schellheimer Platz 1	41	–	2.415 m <sup>2</sup>
Schwerin, Apothekerstraße 15	8	–	430 m <sup>2</sup>
Schwerin, Barcastraße 17	8	–	497 m <sup>2</sup>
Schwerin, Gaußstraße 8	4	–	277 m <sup>2</sup>
Schwerin, Händelstraße 2, 4, 5	21	–	1.191 m <sup>2</sup>
Schwerin, Johannes-R.-Becher-Straße 7 – 11	24	–	1.421 m <sup>2</sup>
Schwerin, Sandstraße 7 – 9	19	–	926 m <sup>2</sup>
Schwerin, Wallstraße 47	7	–	320 m <sup>2</sup>
Sinsheim, Hauptstraße 98	13	8	1.471 m <sup>2</sup>
Zwickau, Scheringerstraße 6 – 6b	24	–	1.740 m <sup>2</sup>

<b>Platzierungsbeginn</b>	12.2008
<b>Schließung</b>	05.2010
<b>Ausrichtung</b>	Vermögensverwaltend
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	245
<b>Kommanditkapital</b>	7.178.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 20,3 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	350
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	14
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	> 96 %



Magdeburg, Schellheimer Platz 1



	kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	20,18 % 1.448.879 EUR	3,78 % 271.004 EUR
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	0,41 % 29.451 EUR	4,17 % 299.524 EUR
Jahresnettokalnmieten	12.305.987 EUR	1.596.499 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	649.579 EUR	95.844 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	779.052 EUR	103.548 EUR
Liquide Mittel 31.12.2018	136.255 EUR	
Geleistete Tilgungen (Tilgungen abzgl. Neuaufnahme im lfd. GJ)	74.771 EUR	
	<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>61,5 %</b>	<b>61,5 %</b>



Fulda, Bonhoefferstraße 1 – 11



Leipzig, Karl-Liebknecht-Strasse 65

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.4 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

Zum 31.12.2018 umfasst das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft unverändert 18 Liegenschaften mit insgesamt 548 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von 34.297 m<sup>2</sup>.

## MIETSITUATION

Im Wirtschaftsjahr 2018 konnte die Fondsgesellschaft Kaltmieten von insgesamt 2.178.426 EUR erzielen. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg in Höhe von 2,92 % (61.864 EUR). Bei einer vermietbaren Fläche von 34.297 m<sup>2</sup> bezogen auf das gesamte Portfolio ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Mietertrag in Höhe von 5,29 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat.

## FREMDKAPITAL

Im Berichtsjahr beläuft sich die Tilgungsquote auf 2,98 %. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 5,68 %. Die laufende Liquidität der Fondsgesellschaft ist aufgrund hoher Tilgungsleistungen belastet, wodurch jedoch eine schnellere Entschuldung der Fondsgesellschaft stattfindet. Dies hat den positiven Effekt, dass bei einem Verkauf der Immobilien höhere Liquiditätsrückflüsse an die Anleger möglich sind, da die Restschulden niedriger als prognostiziert sein werden.

## WERTENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

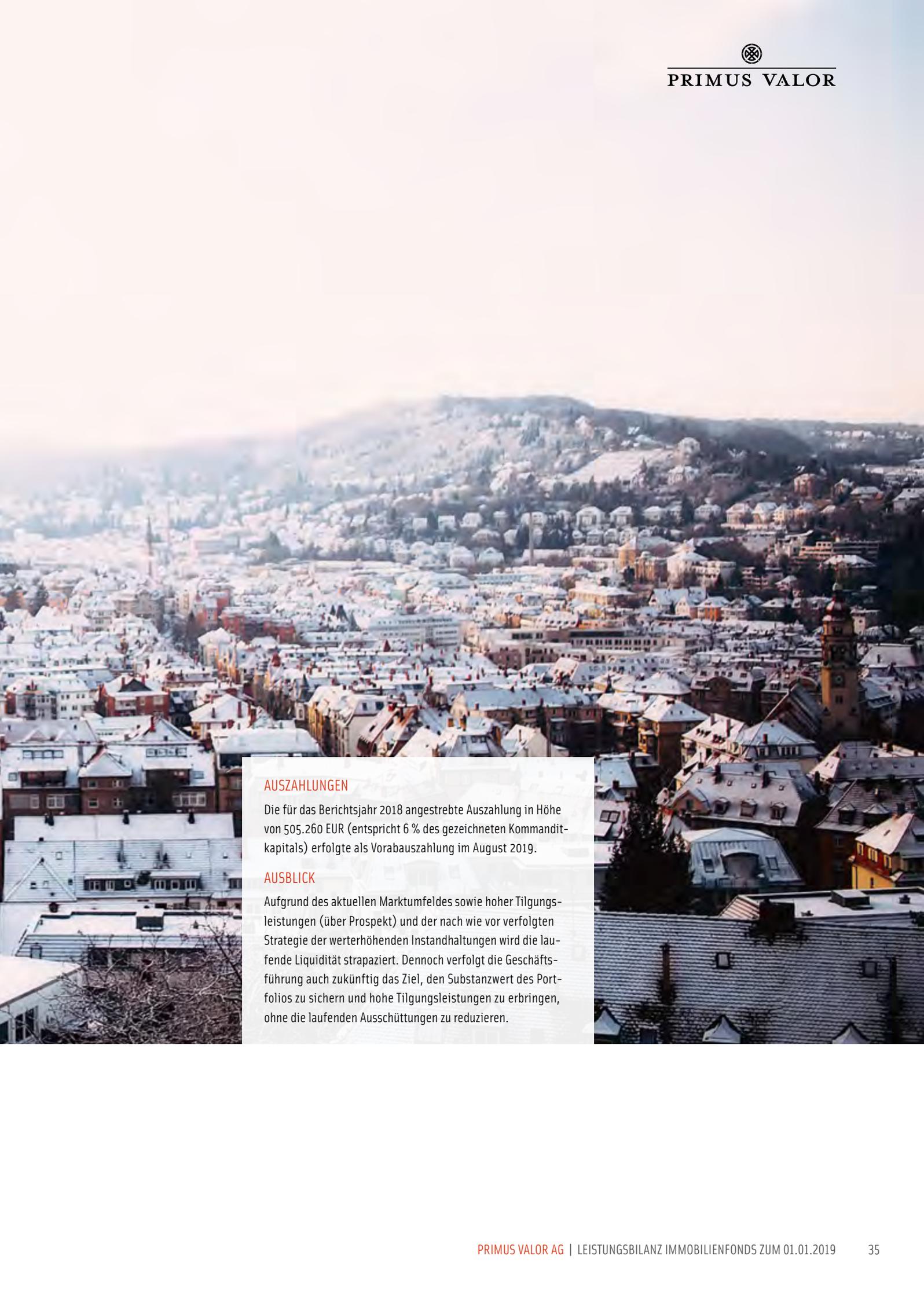
Durch den günstigen Erwerb des Immobilienportfolios in den Jahren 2011 bis 2012 haben das niedrige Zinsniveau und die gesteigerte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für eine deutliche Wertsteigerung der Immobilien gesorgt. Hinzu kommt die schnellere Entschuldung durch die hohen Tilgungsleistungen, was in Kombination mit der Wertsteigerung der Immobilien zu einem Anstieg der stillen Reserven geführt hat.



Pforzheim, Feldstraße 10



Erfurt, Stauffenbergallee 67



#### AUSZAHLUNGEN

Die für das Berichtsjahr 2018 angestrebte Auszahlung in Höhe von 505.260 EUR (entspricht 6 % des gezeichneten Kommanditkapitals) erfolgte als Vorabauszahlung im August 2019.

#### AUSBLICK

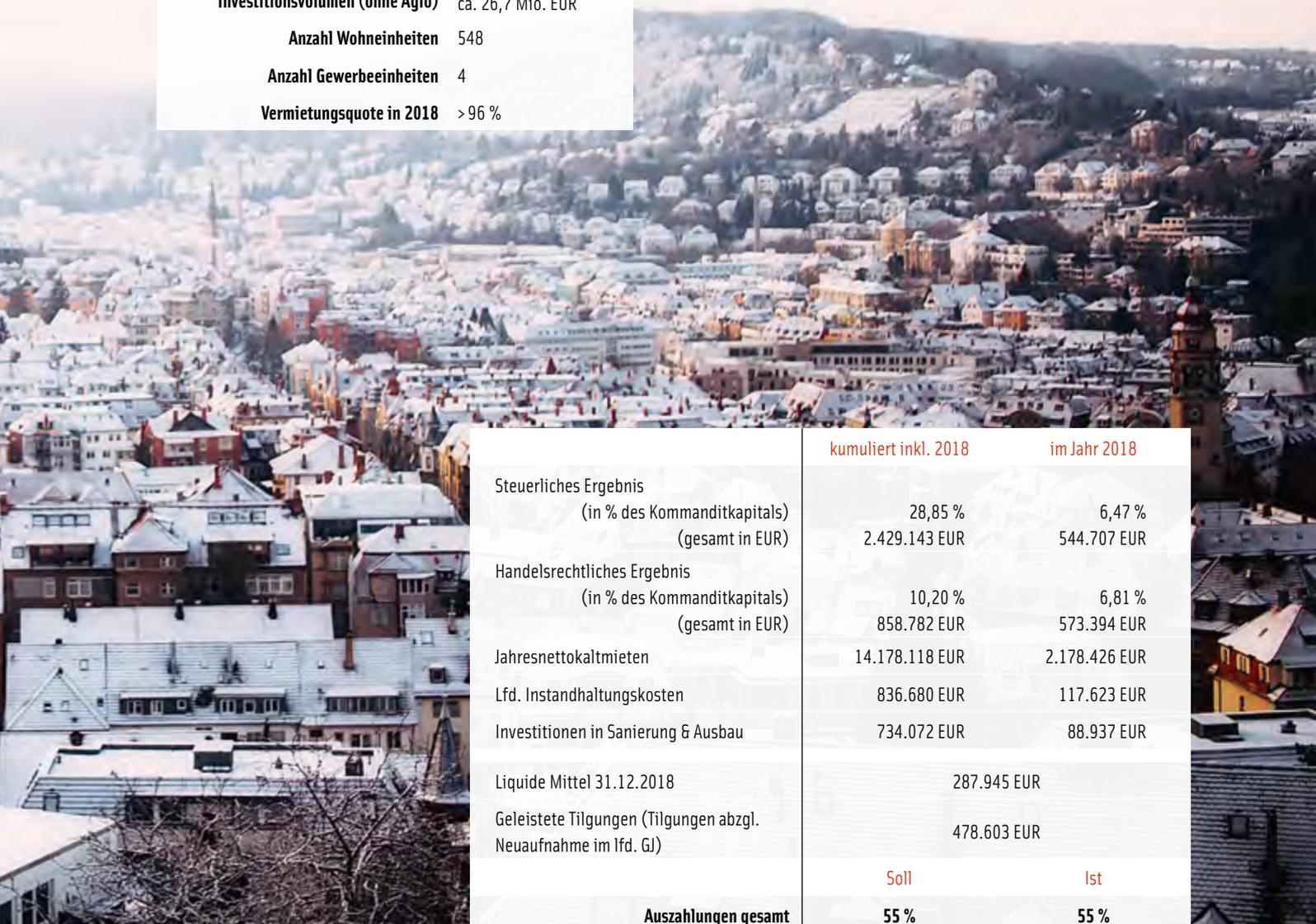
Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes sowie hoher Tilgungsleistungen (über Prospekt) und der nach wie vor verfolgten Strategie der werterhöhenden Instandhaltungen wird die laufende Liquidität strapaziert. Dennoch verfolgt die Geschäftsführung auch zukünftig das Ziel, den Substanzwert des Portfolios zu sichern und hohe Tilgungsleistungen zu erbringen, ohne die laufenden Ausschüttungen zu reduzieren.

# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.4 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2019

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Dorsten, Sandkamp 8 – 22, 28 – 32, Harsewinkel 50 – 54	66	–	3.042 m <sup>2</sup>
Dresden, Münzteichweg 33, Eutschützer Straße 12, 14, 16	27	–	1.504 m <sup>2</sup>
Dresden, Torgauer Straße 42	13	–	649 m <sup>2</sup>
Erfurt, Auenstraße 72	8	–	350 m <sup>2</sup>
Erfurt, Liebknechtstraße 28, 29	15	1	1.007 m <sup>2</sup>
Erfurt, Stauffenbergalle 67	8	–	686 m <sup>2</sup>
Fulda, Schumannstraße 9 – 11	12	–	757 m <sup>2</sup>
Gera, Theaterstraße 11 – 17, 34 – 40	60	–	3.669 m <sup>2</sup>
Hildesheim, Pepperworth 8A, Butterborn 68	21	–	2.016 m <sup>2</sup>
Kassel, Struthbachweg 19 – 25	55	1	4.821 m <sup>2</sup>
Kaufungen, Eschenstruther Straße 1 – 11, Zierenbergerstraße 23	64	–	4.878 m <sup>2</sup>
Magdeburg, Liebknechtstraße 46 a, b	17	–	1.017 m <sup>2</sup>
Pforzheim, Feldstraße 10	6	–	402 m <sup>2</sup>
Schwerin, Friesenstraße 49 – 55	32	–	2.034 m <sup>2</sup>
Schwerin, Grüne Straße 12	10	1	726 m <sup>2</sup>
Schwerin, Schelfstraße 34, 34a	16	–	957 m <sup>2</sup>
Schwerin, Schwälkenbergstraße 25 – 37	50	1	1.905 m <sup>2</sup>
Steinau an der Straße, Bellinger Tor 41, Niederzeller Straße 4 – 18, Burgweg 2, Harzstraße 2 + 4, Sudetenstraße 13, 15	68	–	3.877 m <sup>2</sup>



<b>Platzierungsbeginn</b>	09.2010
<b>Schließung</b>	08.2012
<b>Ausrichtung</b>	Vermögensverwaltend
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	317
<b>Kommanditkapital</b>	8.421.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 26,7 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	548
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	4
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	> 96 %



	kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	28,85 % 2.429.143 EUR	6,47 % 544.707 EUR
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals) (gesamt in EUR)	10,20 % 858.782 EUR	6,81 % 573.394 EUR
Jahresnettokalmmieten	14.178.118 EUR	2.178.426 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	836.680 EUR	117.623 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	734.072 EUR	88.937 EUR
Liquide Mittel 31.12.2018	287.945 EUR	
Geleistete Tilgungen (Tilgungen abzgl. Neuaufnahme im lfd. GJ)	478.603 EUR	
	<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>55 %</b>	<b>55 %</b>



Hildesheim, Pepperworth 8A/Butterborn 68



Fulda, Schumannstraße 9 – 10

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5 RENOVATION PLUS GMBH & CO. KG i. L.



Seit der ersten Auflage eines ImmoChance-Deutschland-Fonds im Jahr 2007 hat sich der Immobilienmarkt gewandelt. Neuwertige Immobilien ohne Renovierungstau sind inzwischen erheblich schwerer zu identifizieren. Primus Valor stellte sich frühzeitig darauf ein und kreierte die Produktvariante „Renovation Plus“. Im Vergleich zu den Vorgängerfonds liegt hier der Schwerpunkt noch stärker auf Renovierung und Aufwertung der Liegenschaften, einer Kernkompetenz des Hauses. Auch die energetische Sanierung, der altersgerechte Umbau und die generelle Optimierung der Wohnflächen wurden intensiviert. Der zeitnahe Weiterverkauf der renovierten, aufgewerteten Immobilien bedeutet für Anleger einen früheren Kapitalrückfluss, die wirtschaftliche Prägung des Fonds wird gewerblich.

Nach der Ausplatzierung des Fonds im Jahr 2013 wurden die Objekte über die folgenden Jahre hinweg sukzessive veräußert. Zum Stichtag 01.01.2019 befindet sich der Fonds rein formell noch in Liquidation, jedoch ist das Investment für den Anleger bereits abgeschlossen. So konnte der Fonds in nur ca. drei bis vier Jahren eine Gesamtauszahlung von bis zu 136,5 % (Kommanditeinlage ohne Agio, vor Steuern) leisten, was – je nach Beitrittszeitpunkt – einer erzielten Rendite (IRR) von bis zu 11 % p. a. vor Steuern entspricht.

<b>Platzierungsbeginn</b>	07.2012
<b>Schließung</b>	10.2013
<b>Ausrichtung</b>	Gewerblich
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	348
<b>Kommanditkapital</b>	9.556.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 29,0 Mio. EUR
<b>Auszahlungen gesamt in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)</b>	136,5 %



Dortmund, Provinzialstraße 195 b – e



Hilden, Gerresheimer Straße 104



Objekt (Portfolio wurde vollständig aufgelöst)	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Dillenburg, Berliner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	36	–	2.291 m <sup>2</sup>
Dillingen, Albertalstraße 15 – 18	36	–	2.615 m <sup>2</sup>
Dortmund, Provinzialstraße 195 b – e	32	–	2.308 m <sup>2</sup>
Dresden, Freiburger Straße 95, 97, 99	26	3	2.037 m <sup>2</sup>
Fulda, Karl-Phillip-Arnd-Straße 2 – 32 + 8a, Michael-Henkel-Straße 11	128	–	7.237 m <sup>2</sup>
Hennef, Am Steinweg 19 + 21, Willi-Lindlar-Straße 18 + 20	14	–	896 m <sup>2</sup>
Hilden, Ellerstraße 17	12	–	793 m <sup>2</sup>
Hilden, Gerresheimer Straße 104	14	–	840 m <sup>2</sup>
Kassel, Ziegenhainerstraße 6 – 16	36	–	1.693 m <sup>2</sup>
Krefeld, Potsdamerstraße 5	10	–	697 m <sup>2</sup>
Köln, Von-Sparr-Straße 31	10	–	708 m <sup>2</sup>
Köln, Wissmannstraße 22	9	–	520 m <sup>2</sup>
Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 30	17	–	1.320 m <sup>2</sup>
Marburg, Hahnbergstraße 12 + 14, Goldbergstraße 17, 19, 21, 23, Im Sohlgraben 18 + 20	54	–	4.498 m <sup>2</sup>
Schweinfurt, Wilhelmstraße 13 + 15, Gabelsbergerstraße 10, Seestraße 18 – 24	56	–	2.928 m <sup>2</sup>



Krefeld, Potsdamerstraße 5



Köln, Wissmannstraße 22



Dresden, Freiburger Straße 95, 97, 99

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 6 – DIE ANLEIHE i. L.

Primus Valor emittierte nach fünf platzierten Geschlossenen Immobilienfonds die sechste Vermögensanlage der Produktfamilie ImmoChance Deutschland in Form einer Anleihe. Auch mit diesem Investitionsangebot wurde der Strategie „Günstiger Ankauf im Segment des bezahlbaren Wohnens“ gefolgt. Über eine systematische Aufwertung, Renovierung oder Sanierung von Immobilien soll Wertschöpfung betrieben werden.

## ANLAGEOBJEKT

Im Mai 2014 erwarb die ICD 6 GmbH das ehemalige Gewerbeobjekt „Alte Buchbinderei“ in Heilbronn. Nach einer Kernsanierung entstanden dort auf 5.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche 93 neue Wohneinheiten, die an den Bedürfnissen einer breiten Zielgruppe ausgerichtet sind. Das Objekt liegt zentrumsnah im offiziellen Sanierungsgebiet der Innenstadt und wurde durch die Stadt Heilbronn als „Erhaltenswerte Bausubstanz“ ausgewiesen.

Sanierungsmaßnahmen: Umwidmung von gewerblicher zu wohnwirtschaftlicher Nutzung, Neu-Aufteilung in Wohneinheiten mit funktionalen Grundrissen, Gestaltung und Erneuerung Treppenhaus, Ausstattung mit modernen Sanitäreinrichtungen, Erneuerung der Dacheindeckung, Sanierung und Vollwärmeschutz der Außenfassade, Fenster mit Isolierverglasung, neue Heizungsanlagen mit effizienter Technik, Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationsanlagen.

## FINANZIERUNG

Durch altersgerechten Umbau und energetische Sanierung konnten staatlich geförderte Finanzierungsprogramme (KfW) zur Finanzierung des Kaufpreises genutzt werden mit entsprechend günstigen Finanzierungskonditionen.

## OBJEKTVERKAUF

Ende Dezember 2014 startete der Vertrieb der Wohneinheiten des Bauprojekts „Alte Buchbinderei Heilbronn“. Bereits nach acht Wochen waren 90 % der angebotenen Wohneinheiten notariell beurkundet, der Verkauf ist inzwischen abgeschlossen. Das Verkaufsvolumen beträgt insgesamt, inkl. Stellplätze und Einrichtung, ca. 18,3 Mio. EUR.

**In den Jahren 2015 und 2016 erfolgten jeweils Auszahlungen in prospektierter Höhe von 5,5%. 2017 wurde eine weitere Ausschüttung über 6,25% geleistet und 100% des jeweils eingezahlten Kapitals an die Anleger ausgekehrt. Das Investment ist somit abgeschlossen und die Vermögensanlage befindet sich in Liquidation.**

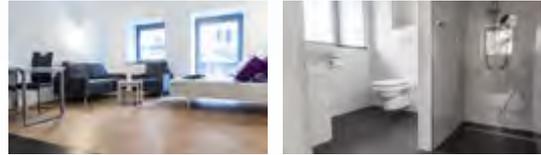


# KERNSANIERUNG SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM IN HEILBRONN

ANKAUF



FERTIGSTELLUNG



FERTIGSTELLUNG





# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

## ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Als erster Fonds der ImmoChance-Deutschland-Reihe ist der ICD 7 R+ ein Alternativer Investmentfonds und unterliegt den Auflagen des 2013 beschlossenen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Neben zahlreichen Regulierungen bringt die Bezeichnung „AIF“ eine strenge Regulierung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit sich. Ausgerichtet ist der Fonds, wie auch seine Vorgänger, auf deutsche Wohnimmobilien.

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2015 gestartet und endete am 08.04.2016. Die Investmentgesellschaft hat sich demnach während des Berichtsjahres 2018 in der Bewirtschaftungsphase befunden. Zum Bilanzstichtag hatte das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital einen Wert von 41.509.350 EUR inkl. Agio. Bis zum Bilanzstichtag waren keine Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals mehr offen.

### PORTFOLIOSTRUKTUR

Nach den Veräußerungen der Objekte an den Standorten Crailsheim, Rheine und Leverkusen sowie des Teilverkaufs der Objekte am Standort Minden, werden zum Ende des Berichtsjahres noch 32 Fondsobjekte direkt von der Investmentgesellschaft gehalten. Das Portfolio ist weiterhin über sechs Standorte verteilt.

### FREMDKAPITAL

Im Berichtsjahr sind keine neuen Darlehen aufgenommen worden, jedoch wurde das noch ausstehende KfW-Darlehen für das Portfolio Siegen I + II in Höhe von 500.000 EUR abgerufen. Zusätzlich konnte ein Teil der 1.200.000 EUR, welche noch zum Abruf für das Objekt in Frankfurt bereitstanden, für vorbereitende Maßnahmen in 2018 abgerufen werden.



Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 13 – 39



Mit Veräußerung der Immobilienportfolios in Crailsheim und Leverkusen löste die Geschäftsleitung die jeweils dazugehörigen Darlehen in Höhe von insgesamt 4.070.238 EUR vollständig ab. Zusätzlich wurde mit der Veräußerung des Portfolios in Rheine ein Teil des Kombinationsdarlehens „Rheine + Lingen“ bei der DZ Bank in Höhe von 4.048.052 EUR abgelöst.

Beim Standort Minden konnte die Investmentgesellschaft durch die noch im Berichtsjahr erfolgten Teilverkäufe und die daraufhin erhaltenen Kaufpreiszahlungen das Darlehen in Höhe von 1.479.156 EUR bereits vollständig zurückführen. Lediglich das KfW-Darlehen bei der Sparkasse Minden-Lübbecke in Höhe von 150.000 EUR steht noch zum Ausgleich aus.

#### AUSZAHLUNGEN

Die Auszahlungen des Geschäftsjahres 2017 erfolgten im April und Juni 2018 und beliefen sich auf insgesamt 30 % des Kommanditkapitals.

#### AUSBlick

Bis zum Stichtag 31.12.2019 konnten bereits 115,50 % an die Anleger ausgezahlt werden.



# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – PER 01.01.2019

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH  
KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Würzburg, Prager Ring 2	7	–	843 m <sup>2</sup>
Minden, Dombrede 54 – 64	27	–	1.785 m <sup>2</sup>
Lingen, Mühlenbachstraße 21 – 35, Glogauer Straße 1 – 7, Langbielauer Straße 1 – 8, 10 – 16	127	–	8.018 m <sup>2</sup>
Frankfurt am Main, Münchener Straße 47	26	5	2.711 m <sup>2</sup>
Fulda, Weserstraße 12 – 18, Mainstraße 11 – 17, Ronsbachstraße 31 – 37, Moselstraße 2 – 24	166	–	8.003 m <sup>2</sup>
<b>Siegen I Portfolio</b>			
Siegen, Wittgensteiner Straße 100 – 110, 116 – 122	68	–	4.706 m <sup>2</sup>
Siegen, Breitscheidstraße 2, 2a, 2b	20	–	1.392 m <sup>2</sup>
Siegen, Am Rothenberg 25, 27, 29	18	–	1.314 m <sup>2</sup>
Siegen, Am Kornberg 54, 56	30	–	2.015 m <sup>2</sup>
<b>Siegen II Portfolio</b>			
Siegen, Am Bauhof 8	4	–	259 m <sup>2</sup>
Siegen, Anton-Delius-Straße 46 – 52	16	–	767 m <sup>2</sup>
Siegen, Batterieweg 12 – 14, Lützowstraße 32 – 42	15	–	931 m <sup>2</sup>
Siegen, Brüderweg 25, Im Neuenhof 2	13	–	819 m <sup>2</sup>
Siegen, Corvinusstraße 47	3	–	169 m <sup>2</sup>
Siegen, Ernstweg 10 – 12	6	–	366 m <sup>2</sup>



Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Siegen, Grabettstraße 118 – 124	12	–	581 m <sup>2</sup>
Siegen, Hermelsbacher Weg 106	6	–	403 m <sup>2</sup>
Siegen, Hermelsbacher Weg 107 – 109	12	–	870 m <sup>2</sup>
Siegen, Hermelsbacher Weg 108	6	–	407 m <sup>2</sup>
Siegen, Liegnitzstraße 66, 74, 88	18	–	1.077 m <sup>2</sup>
Siegen, Lothar-Ihrle-Straße 3 – 5	6	–	324 m <sup>2</sup>
Siegen, Marienbornerstraße 212	4	–	224 m <sup>2</sup>
Siegen, Rappenweiher 6	5	–	434 m <sup>2</sup>
Siegen, Schlachthausstraße 4 – 6, Wiesenstraße 91 – 95, Frankfurter Straße 120	18	–	1.195 m <sup>2</sup>
Siegen, Siegstraße 93, 95, 97	14	–	921 m <sup>2</sup>
<b>Teilveräußerte Objekte</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>
Minden, Dombrede 54 – 64	29	–	2.125 m <sup>2</sup>
<b>Veräußerte Objekte</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>
Crailsheim, Trutenbacherweg 6, 8, 10	18	–	1.067 m <sup>2</sup>
Rheine, Felsenstraße 11 – 59, Dutumer Straße, Nienbergstraße	164	–	12.179 m <sup>2</sup>
Leverkusen, Kopernikusstraße 20a/22	20	–	1.353 m <sup>2</sup>
Crailsheim II, Julie-Pöhler-Straße 1 – 11	36	–	3.350 m <sup>2</sup>



Fulda, Kohlhäuserfeld



Crailsheim, Julie-Pöhler-Straße 1 – 11



# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – PER 01.01.2019

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH  
KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

<b>Platzierungsbeginn</b>	03.2015
<b>Schließung</b>	04.2016
<b>Ausrichtung</b>	Gewerblich
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	1.371
<b>Kommanditkapital</b>	39.985.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 65,0 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	647
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	5
<b>Anzahl Stellplätze</b>	127
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	ca. 90 %



		kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)		14,50 %	6,11 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)		4,85 %	13,36 %
Jahresnettokaltmieten		9.788.409 EUR	2.867.432 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten		2.542.226 EUR	1.230.449 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau			2.382.084 EUR
Liquide Mittel zum 31.12.2018			1.381.527 EUR
Bruttofondsvermögen zum 31.12.2018			44.472.584 EUR
Entwicklung	Fremdkapital	Immobilienbestand gem. KAGB	Kommanditkapital
2014			1.000 EUR
2015	4.915.412 EUR	10.763.420 EUR	30.216.000 EUR
2016	28.782.361 EUR	59.556.500 EUR	39.985.000 EUR
2017	30.753.334 EUR	57.850.000 EUR	39.985.000 EUR
2018	21.357.511 EUR	40.905.600 EUR	39.985.000 EUR
Entwicklung des Nettoinventarwertes		NIW	(NIW + Auszahlungen) Kommanditkapital in %
2015		26.953.663 EUR	
2016		36.417.490 EUR	92,60 %
2017		30.803.153 EUR	107,00 %
2018		23.115.073 EUR	117,77 %
		Soll	Ist
<b>Auszahlungen gesamt</b>		<b>26 %</b>	<b>115,5 %</b>



Rheine, Felsenstraße, Dutumer Straße und Nienbergstraße



Siegen, Wittgensteiner Straße 100 – 122

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

## ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2017 gestartet und endete zum 31.05.2018. Durch die Beendigung des Platzierungszeitraumes befindet sich die Investmentgesellschaft zum Ende des Berichtsjahres in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 86.495.310 EUR inkl. Agio.

### PORTFOLIOSTRUKTUR

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasst insgesamt 19 Objektgesellschaften, wovon 13 der 19 Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.172 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 84.744 m<sup>2</sup> halten. Das Immobilienvermögen von 102.840.000 EUR war zum 31.12.2018 auf 58 Fondsobjekte und über 18 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie.

### ANLAGEGESCHÄFTE UND WERTENTWICKLUNG

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen dazu genutzt, die umfangreichen Ankäufe über die Objektgesellschaften im Berichtsjahr zu finanzieren. An den Standorten Solingen, Ludwigshafen, Heilbronn, Kassel, Heidelberg, Fulda, Bad Salzuflen, Duisburg, Gelsenkirchen, Frankfurt oder auch Magdeburg wurden diverse Objekte erworben und die damit einhergehenden Kaufpreise beglichen.

Innerhalb des Berichtsjahres wurden noch einige Ankäufe verhandelt, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang jedoch nicht mehr vor dem 31.12.2018 erfolgte. Beispielsweise hat die ICD 8 OG 9 am 31.08.2018 den Ankauf eines Objektes in Öhringen über 2.205.000 EUR beurkundet, jedoch trat die Kaufpreisfälligkeit erst nach dem 31.12.2018 ein. Auch die ICD 8 OG 10 hat noch im Berichtsjahr den Erwerb einer Immobilie in Bonn verhandelt. Am 11.07.2018 wurde für die Immobilie in der Rochusstraße ein Kaufpreis in Höhe von 4.250.000 EUR vereinbart und beurkundet. Die Kaufpreisfälligkeit trat jedoch erst im Dezember 2018 ein und die tatsächliche Kaufpreiszahlung erfolgte im Februar 2019. Bei der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 wurde am 19.01.2018 der Ankauf des sogenannten „AGORA“-Portfolios beurkundet. Das Portfolio umfasst 32 Liegenschaften, welche sich deutschlandweit an 8 Standorten befinden. Aufgrund des enormen Umfangs traten die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen erst im Wirtschaftsjahr 2019 ein.



### AUSZAHLUNGEN

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -7.784.828 EUR (Vorjahr: -7.189.885 EUR). Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung und Haftungsvergütung.

Die Auszahlungen des Geschäftsjahres 2017 erfolgten im August 2018 und beliefen sich gemäß Prospektangabe auf insgesamt 4,0 % pro rata temporis des Kommanditkapitals.

### AUSBLICK

Die geplante Auszahlung über 5,5 % für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte im August 2019.



Kassel, Breithauptstraße 9

Chemnitz, Abraham-Werner 17 – 21

# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – PER 01.01.2019

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH  
KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
<b>ICD 8 OG 1 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
<b>Portfolio Siegen</b>			
Adolf-Saenger-Straße 30, 31	8	–	647 m <sup>2</sup>
Alte-Dreisbach-Straße 3 – 5	8	–	439 m <sup>2</sup>
Brombergerstraße 7 – 20, Heidenbergstraße 10, 26, 28	72	–	3.380 m <sup>2</sup>
Burgstraße 2, Pfarrstraße 9, Höhstraße 6	18	–	979 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 2 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Ludwigshafen, Hartmannstraße 10	12	1	954 m <sup>2</sup>
Solingen Freiligrathstraße 34, Augustastraße 21	17	–	994 m <sup>2</sup>
Solingen, Mittelstraße 5, 5a, Hochstraße 35, 35 a – d	41	–	2.593 m <sup>2</sup>
Ludwigshafen, Oberstraße 16, 18	26	6	3.295 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 3 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Limburg a. d. Lahn, Ringstraße 14 – 16, Rosenstraße 2, Limburgerstraße, Leipzigerstraße 12, 14	33	–	2.404 m <sup>2</sup>
Herborn, Friedrich-Ebert-Straße 21	–	3	354 m <sup>2</sup>
Dillenburg, Königsberger 4, 6	12	–	1.023 m <sup>2</sup>
Limburg, In der Schwarzerde 2	11	–	649 m <sup>2</sup>
<b>Immobilienprojekt Staffel GmbH</b>			
Limburg a. d. Lahn, Elzer Straße 17, Friedhofstraße 1, 3, 5, 7, 11, Gartenstraße 15, 17, 19, 21	44	–	3.068 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 4 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Heilbronn, Sülmer Straße 64, Schellengasse 2	–	7	2.051 m <sup>2</sup>
Heilbronn, Gustav-Binder 1 – 9	33	11	2.841 m <sup>2</sup>



Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
<b>ICD 8 OG 5 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
<b>Portfolio Detmold</b>			
Hornscher Straße 61a + 61b	7	4	668 m <sup>2</sup>
Johannettentaler Straße 1, 2, 4 + 6, 12, Pöppinghauser Straße 1, 3, 5/7, 15, 2 + 4 + 6, 8, 10	94	-	5.634 m <sup>2</sup>
Berliner Allee 46, Emil-Peter-Straße 7	8	-	667 m <sup>2</sup>
Kissinger Straße 43, 45, 47, 49	13	4	1.228 m <sup>2</sup>
Im Lindenort 6 + 8, 10 + 12, 14 + 16	36	-	2.764 m <sup>2</sup>
Fritz-Reuter-Straße 12 + 14 + 16	12	-	1.330 m <sup>2</sup>
Am Dolzer Teich 1, 6, Willi-Hoffmann-Straße 41 – 51, 50, 52, 40 + 44, 46 + 48	95	-	5.181 m <sup>2</sup>
Südholzstraße 28 + 30 + 32, 54 + 56 + 58, 60, Georgstraße 45	54	-	3.121 m <sup>2</sup>
Marienstraße 66 + 68	12	-	856 m <sup>2</sup>
Ellernstraße 22 + 24	12	1	775 m <sup>2</sup>
Humboldtstraße 18c + d, 20a + b	2	2	344 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 6 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Bad Kreuznach, Baumstraße 24, Philippstraße 15	11	-	644 m <sup>2</sup>
Bad Kreuznach, Steinkaut 5 – 15	75	-	3.756 m <sup>2</sup>
Kassel, Zierenberger 3 – 35, Philippstraße	128	1	10.827 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 7 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Nürnberg, Gartenstraße 12 – 14, Kohlenhofstraße 26	-	2	4.506 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 8 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Heidelberg, Klingentorstraße 16	8	-	496 m <sup>2</sup>



Herborn, Friedrich-Ebert-Straße 21



Heidelberg, Klingentorstraße 16



Limburg, In der Schwarzerde 2

# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – PER 01.01.2019

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH  
KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
<b>ICD 8 OG 9 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Fulda, Blücherstraße 15 – 19, Scharnhorststraße 11	44	–	2.593 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 10 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Bad Salzuflen, Lagesche Straße 10	6	–	455 m <sup>2</sup>
Duisburg, Berchumer Straße 16, 18	12	–	632 m <sup>2</sup>
Duisburg, Hagenauer 3 – 7, Sundgaustraße 14 – 18, Wasgaustraße 6, 8	90	–	6.872 m <sup>2</sup>
Gelsenkirchen, Ebertstraße 5	4	2	615 m <sup>2</sup>
<b>ICD 8 OG 11 GmbH &amp; Co. KG, Crailsheim</b>			
Frankfurt am Main, Zum Gipelhof 5	12	–	1.641 m <sup>2</sup>
<b>Lekova 7 GmbH</b>			
Magdeburg, Neinstedter Straße 6	52	2	3.467 m <sup>2</sup>

<b>Platzierungsbeginn</b>	02.2017
<b>Schließung</b>	05.2018
<b>Ausrichtung</b>	Gewerblich
<b>Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)</b>	2.968
<b>Kommanditkapital</b>	84.598.000 EUR
<b>Investitionsvolumen (ohne Agio)</b>	ca. 150,0 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1.122
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	46
<b>Vermietungsquote in 2018</b>	ca. 89 %



Bad Kreuznach, Steinkaut 5 – 15



		kumuliert inkl. 2018	im Jahr 2018
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)		-17,22 %	-8,70 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)		-17,71 %	-9,20 %
Jahresnettokalnmieten		4.727.276 EUR	3.802.764 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten		866.600 EUR	753.788 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau		3.872.752 EUR	
Liquide Mittel zum 31.12.2018		3.868.587 EUR	
Bruttofondsvermögen zum 31.12.2018		124.811.209 EUR	
Entwicklung	Fremdkapital	Immobilienbestand gem. KAGB	Kommanditkapital
2017	25.115.625 EUR	44.893.000 EUR	48.998.000 EUR
2018	55.850.751 EUR	102.840.000 EUR	84.598.000 EUR
Entwicklung des Nettoinventarwertes		NIW	$\frac{(\text{NIW} + \text{Auszahlungen})}{\text{Kommanditkapital}}$ in %
2017		42.810.192 EUR	87,37 %
2018		72.856.967 EUR	87,00 %
		Soll	Ist
<b>Auszahlungen gesamt</b>		<b>9,5 %</b>	<b>9,5 %</b>



Neunkirchen, Homburgerstraße 7



Ludwigshafen, Ludwigstraße 38

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2019

## ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist in 2018 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund 78,1 Mrd. EUR gegenüber 72,8 Mrd. EUR im Vorjahr, und stieg damit weiter deutlich an. Die hohe Nachfrage sollte auch in 2019, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2018, anhalten. Die Gründe liegen unter anderem in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum steht weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter Bonität Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

### FONDSOBJEKTE

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel erzielen. Aufgrund der laufenden Platzierungsphase sind keine Erträge aus Beteiligungen im Berichtsjahr zu verzeichnen.

Folglich hat sich die Investmentgesellschaft im vergangenen Geschäftsjahr an der Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG am 16.10.2018 mit 94,9 % der Anteile beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2018 verhandelte und beurkundete die Geschäftsleitung der Investmentgesellschaft den Erwerb eines Immobilienportfolios mit Liegenschaften an 27 Standorten innerhalb Deutschlands. Die größten Standorte mit der höchsten Anzahl an Liegenschaften waren unter anderem Hagen, Chemnitz, Eisenach und Hildesheim. Aufgrund der fehlenden Fälligkeitsvoraussetzungen wurden zum Bilanzstichtag bis auf die Sicherheit in Höhe von 5.000.000 EUR keinerlei Kaufpreise gezahlt. Die Objektgesellschaft bezeichnete demnach noch keinen Nutzen-Lasten-Übergang und hat keine weiteren An- oder Verkäufe getätigt.



Essen, Gervinusstraße 4



Bottrop, Schneiderstraße 69



### FREMDKAPITAL/TILGUNG

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die sogenannte Fremdkapital-Leverage-Grenze gilt gemäß Anlagebedingungen § 4 Abs. 3 jedoch nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

### AUSZAHLUNGEN

Aufgrund der laufenden Platzierungsphase wurde für das vergangene Geschäftsjahr noch keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgenommen.

### AUSBLICK

Die geplante Ausschüttung über 3 % für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte im August 2019.



Weimar, Rathenauplatz 6

Gotha, Gartenstraße 44

# PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – PER 01.01.2019

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH  
KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

**Objekt** **Wohneinheiten** **Gewerbeeinheiten** **Vermietbare Fläche**

**ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG**

– – – –

Mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2018 hat die Objektgesellschaft ICD 9 OG 1 GmbH & Co. KG einen Teil des Immobilienportfolios „Agora“ erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand für 70 Objekte am 01. April 2019 und für weitere 13 Objekte am 01. Mai 2019 statt. Für vier Objekte des Portfolios wird der Übergang von Nutzen und Lasten voraussichtlich am 01. Juli 2019 stattfinden.

**Platzierungsbeginn** 10.2018

**Schließung** 12.2019

**Ausrichtung** Gewerblich

**Anzahl Zeichnungen bis 01.01.2019** 544

**Kommanditkapital bis 01.01.2019** ca. 17.780.000 EUR

**Investitionsvolumen bis 01.01.2019** 0

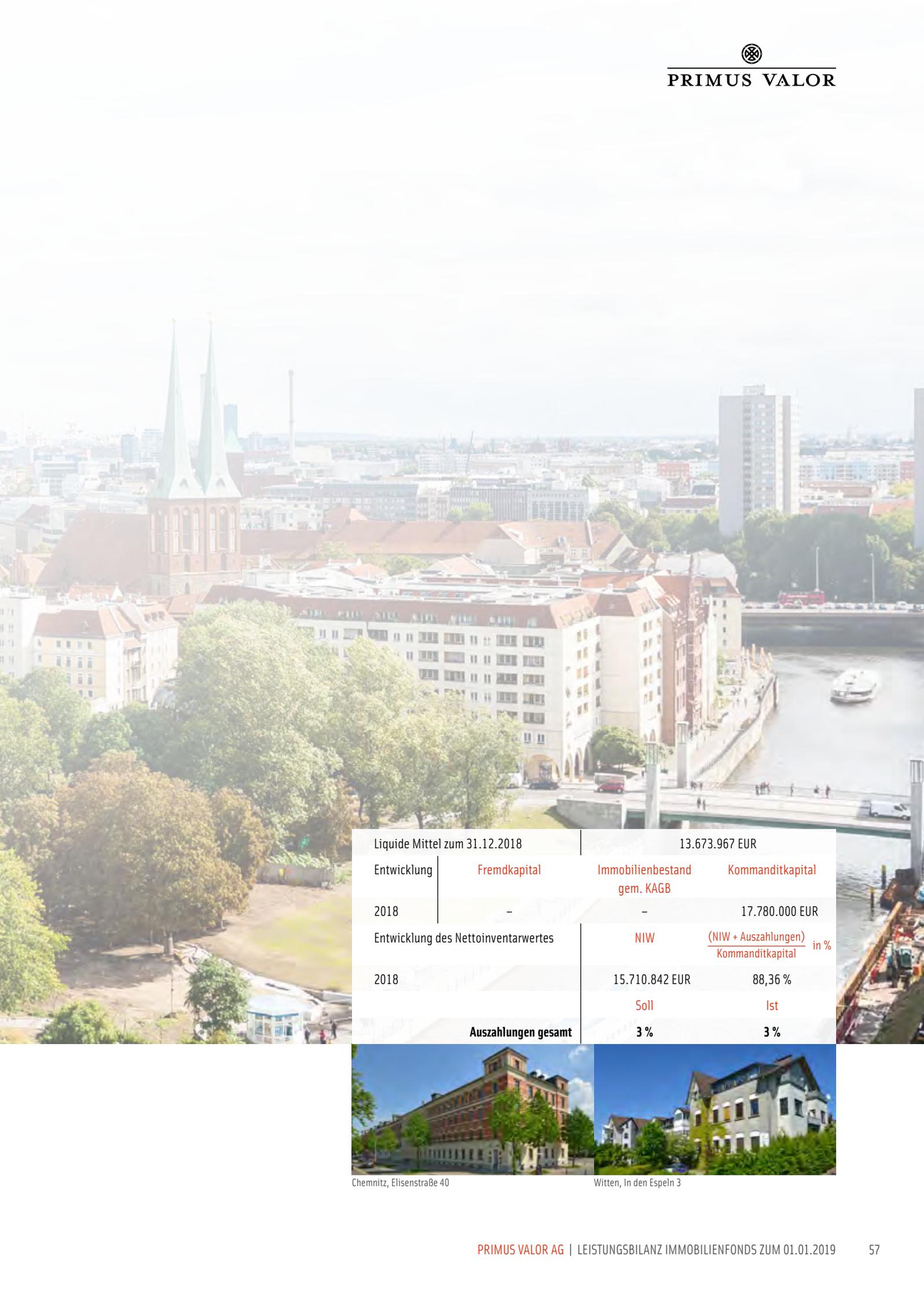
**Anzahl Wohneinheiten bis 01.01.2019** 0

**Anzahl Gewerbeeinheiten bis 01.01.2019** 0

**Vermietungsquote in 2018** –



Gera, Clara-Zetkin-Strasse 6



Liquide Mittel zum 31.12.2018		13.673.967 EUR	
Entwicklung	<b>Fremdkapital</b>	<b>Immobilienbestand gem. KAGB</b>	<b>Kommanditkapital</b>
2018	-	-	17.780.000 EUR
Entwicklung des Nettoinventarwertes		<b>NIW</b>	<b>(NIW + Auszahlungen) Kommanditkapital</b> in %
2018		15.710.842 EUR	88,36 %
<b>Auszahlungen gesamt</b>		<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
		<b>3 %</b>	<b>3 %</b>



Chemnitz, Eisenstraße 40



Witten, In den Espeln 3

## PLAUSIBILITÄT

Die angegebenen Zahlen und Fakten zu den dargestellten Fonds wurden von einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Plausibilität überprüft.

Ein diesbezügliches Schreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kann gegen Auskunftvereinbarung angefordert werden.

Im Ergebnis werden die Darstellungen als plausibel erachtet.





## WICHTIGE HINWEISE

Diese Leistungsbilanz wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung, noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Die Aussagen in der vorliegenden Leistungsbilanz können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Angaben zu Wertentwicklungen in der Vergangenheit und Prognosen lassen keine Rückschlüsse auf künftige Erträge zu. Die vollständige Darstellung der in dieser Leistungsbilanz aufgeführten Fonds – insbesondere der damit verbundenen Risiken – entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Verkaufsprospekt. Die Leistungsbilanz kann im Internet unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) und bei der Primus Valor AG, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim bezogen werden.

**Primus Valor Gruppe, Dezember 2020**



---

## PRIMUS VALOR

### **PRIMUS VALOR AG**

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)

Internet: [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)