# EZB-Zinssenkung: ICD 12 R+ profitiert von erleichterter Kreditaufnahme // Neuer Imagefilm ab sofort verfügbar!

Sehr geehrte Damen und Herren,

**die Europäische Zentralbank** (EZB) reagiert auf die abflauende Inflation im Euroraum und **senkt die Zinsen zum bereits zweiten Mal in diesem Jahr**. Mit der Senkung des Einlagenzinses, welcher um 0,25 Prozentpunkte auf nunmehr 3,5 Prozent sinkt, wird die Aufnahme von Krediten für Unternehmen und Privatpersonen tendenziell günstiger, wovon sich die Währungshüter **positive Wachstumsimpulse** versprechen.

Diese Entwicklung, **Fremdkapital zu noch günstigeren Konditionen zu erhalten, wird die Kreditaufnahme unseres aktuellen Fonds** ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus (und alle weiteren Fonds im Ankauf) **weiter verbessern**. Nach zahlreichen Erhöhungen senkte die EZB zuletzt im Juni

2024 erstmalig wieder den Einlagenzins auf unter 4 Prozent, was bereits zu einer leichten Reduzierung unserer Fremdkapitalkosten des ICD 12 R+ führte. Gingen wir in unserem Basisszenario von einem Fremdkapital-Zinssatz in Höhe von 4,50 Prozent und in unserem positiven Trendszenario von 4,25 Prozent für Bestandsobjekte aus, ist unser **Fonds Nr. 12 nun bessergestellt, als zum Zeitpunkt der Prospekterstellung erwartet**. Unsere bisherigen Darlehensabschlüsse des Fonds-Portfolios in Kombination mit den uns vorliegenden Angeboten für nun anstehende Abschlüsse unterschreiten im Schnitt nun den Wert von 4 Prozent, was die Ertragskraft des Fonds stärkt. **Unserer Einschätzung nach wird sich die erneute Zinssenkung mittel- bis langfristig ebenfalls positiv auswirken.**

## Basisszenario im Detail

| **Objektgesellschaft „Bestand“** | |
|---|---|
| Einkaufsrendite ohne Nebenkosten: | 5,50 % |
| Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung: | 5,91 %[1)] |
| Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung: | 6,36 %[2)] |
| Mietsteigerung | |
| (p. a. 2027 – 2029): | 2,50 % |
| (p. a. ab 2030): | 3,00 % |
| Verkaufsrendite: | 4,50 % |
| FK-Zinssatz: | 4,50 % |
| FK- Tilgung: | 2,00 % |
| FK-Zinssatz KfW-Darlehen: | 3,00 %[3)] |
| **Objektgesellschaft „Neubau“** | |
| Einkaufsrendite ohne Nebenkosten: | 5,25 % |
| Mietsteigerung: | 0,50 %[2)] |
| Verkaufsrendite: | 4,00 % |
| FK-Zinssatz: | 4,00 % |
| FK-Tilgung: | 1,50 % |

## Positives Trendszenario im Detail

| **Objektgesellschaft „Bestand“** | | **Abweichung Basisszenario** |
|---|---|---|
| Einkaufsrendite ohne Nebenkosten: | 5,75 % | (+0,25 % p.) |
| Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung: | 6,18 %[1)] | (+0,27 % p.) |
| Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung: | 6,64 %[2)] | (+0,28 % p.) |
| Mietsteigerung | | |
| (p. a. 2027 – 2029): | 3,50 % | (+1,00 % p.) |
| (p. a. ab 2030): | 3,50 % | (+0,50 % p.) |
| Verkaufsrendite: | 4,00 % | (-0,50 % p.) |
| FK-Zinssatz: | 4,25 % | (-0,25 % p.) |
| FK- Tilgung: | 2,00 % | (+0,00 % p.) |
| FK-Zinssatz KfW-Darlehen: | 2,75 %[3)] | (-0,25 % p.) |
| **Objektgesellschaft „Neubau“** | | |
| Einkaufsrendite ohne Nebenkosten: | 5,25 % | (+0,00 % p.) |
| Mietsteigerung: | 0,50 %[2)] | (+0,00 % p.) |
| Verkaufsrendite: | 3,50 % | (-0,50 % p.) |
| FK-Zinssatz: | 3,50 % | (-0,50 % p.) |
| FK-Tilgung: | 1,50 % | (+0,00 % p.) |

[1)] (2025) [2)] (2026) [3)] (tilgungsfrei)
* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung
** Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return), Erläuterungen Im Verkaufsprospekt, „Kosten“, Seite 46.

*(Auszug "Informationsbroschüre - ICD 12 R+", S. 26/27, Primus Valor)*

Zudem führt die gesenkte Zinslage zu einer **Belebung des Immobilien-Transaktionsmarktes**. Dies führt zu einer **erhöhten Liquidität und Dynamik im Markt**, von der wir durch strategische An- und Verkäufe profitieren und langfristig von ansteigenden Immobilienpreisen ausgehen können. Entsprechend schätzen wir die aktuelle Zeit als eine **Phase der Bodenbildung** ein und erwarten **keine Fortführung der zuletzt erlebten Preisabschläge am Immobilienmarkt**. Neben den bisherigen Ankäufen von insgesamt über 35.000 qm Wohn- und Nutzfläche, welcher der ICD 12 R+ bereits akquirieren konnte, bieten die kommenden Monate der weiteren Bodenbildung somit eine ideale Grundlage, um weiter von den aktuell günstigen Einstiegschancen am Markt zu profitieren.

---

## Neuer Imagefilm verfügbar!

Um Ihnen unsere Philosophie und unser tägliches Handeln näherzubringen, haben wir für Sie und alle weiteren Interessenten einen neuen Imagefilm erstellt, welchen Sie **ab sofort abrufen** können!

Unsere Fonds-Familie „ImmoChance Deutschland“ ist das **Endprodukt der engen Zusammenarbeit verschiedenster Abteilungen**, weswegen Sie im Video Aussagen von gleich drei unserer Schlüsselpersonen erhalten. So berichtet **Herr Gordon Grundler** als Vorstand der Primus Valor AG über die allgemeine Entwicklung der Unternehmensgruppe, wohingegen **Herr Sascha Müller** als Fondsgeschäftsführer auf das eigentliche Handwerk und die von uns durchgeführten Maßnahmen an unseren Objekten eingeht. **Herr Dr. Thomas Peters** erklärt als Geschäftsführer unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH, welche teils hohen regulatorischen Maßnahmen ein Alternativer Investmentfonds mit sich bringt und wie diese im Sinne des Anlegers von uns behandelt werden.

Über das Anklicken des folgenden Bildes gelangen Sie zum angesprochenen Video. Schauen Sie gerne rein!

Wir wünschen Ihnen noch einen sonnigen Spätsommer und werden uns zeitnah erneut bei Ihnen melden!

## Über Primus Valor

Die Primus Valor AG blickt auf 17 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. Mit der Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland" investierte Primus Valor bisher in ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,2 Milliarde 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 © 2024 Primus Valor AG, All rights reserved.*

**Unsere Mailing Adresse lautet:**
Primus Valor AG
Harrlachweg 1
Mannheim 68163
Germany

Nehmen Sie uns in Ihr Adressbuch auf

Sie möchten Ihre Einstellungen für den Empfang dieses Newsletters ändern?
Sie können Ihre Einstellungen aktualisieren oder den Newsletter abbestellen.