

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



KURZÜBERBLICK

Stand: Januar 2019

---

# ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG



WERBEMITTEILUNG

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit einem Investment in einen der Wohnimmobilienfonds Deutschland der Primus Valor AG lagen Investoren im letzten Jahr goldrichtig. Und das war alles andere als selbstverständlich.

Konnte man in 2017 noch in so ziemlich jede Anlageklasse investieren und eine mehr oder minder hohe Rendite verbuchen, so muss man mindestens ein Vierteljahrhundert zurückblättern, um eine ähnlich unglückliche Konstellation wie in 2018 zu finden: Die meisten der weltweiten Aktienbörsen haben teilweise deutliche Verluste hinnehmen müssen. Überproportional fielen dabei z. B. US-Technologie-Aktien von Facebook, Apple, und Co. Auch der Deutsche Aktienindex DAX notierte am 23. Januar 2018 noch bei 13.559 Punkten und gab in der Folge fast exakt 3.000 Punkte bis auf einen Schlussstand von 10.558 nach.

Und die sogenannten sicheren Häfen? Sie boten ebenso wenig Schutz vor Verlusten. Eine historisch betrachtet sehr seltene Konstellation: Staatsanleihen der USA und Gold waren zwar in den größten Marktturbulenzen wie etwa im Oktober gefragt, aber per Saldo bleibt ihre Bilanz für 2018 negativ. Beim heutigen Kursniveau belaufen sich die kumulierten globalen Kursverluste der Aktien- und Anleihenmärkte auf mehr als 5 Billionen Dollar in 2018. Dies ist der grösste Rückschlag seit der Finanzkrise im Jahr 2008.

Ganz anders zeigt sich das Bild der Anlageklasse Wohnimmobilien Deutschland: Die Preise steigen 2018 bereits im achten Jahr hintereinander und zwar auf breiter Front und in gesundem Maße. Dies wird auch in 2019 und darüber hinaus von vielen Fachleuten erwartet. Das Immobilien-Internetportal „Immowelt.de“ schreibt dazu: „Die Preise für Wohnimmobilien werden bis 2020 voraussichtlich weiter steigen.“ Zum gleichen Ergebnis kommt das unabhängige Beratungs- und Forschungsinstitut GEWOS: „Der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien von Selbstnutzern wie auch Kapitalanlegern steht weiterhin ein zu geringes Angebot gegenüber, mit der Folge weiter steigender Preise und Umsätze. Während der Wohnungsbau auf der Stelle tritt, wächst die Bevölkerung – getragen von der immer noch hohen Zuwanderung nach Deutschland – weiter, trotz leichter Eintrübungen zeigt sich die Konjunktur robust, die Lage am Arbeitsmarkt ist so gut wie noch nie seit der Wiedervereinigung, auch die Einkommen steigen stetig“. Darüber hinaus stagnieren die Zinsen für Wohnungsbaukredite auf niedrigem Niveau: „Die Finanzierungsbedingungen für den Immobilienerwerb sind weiterhin sehr attraktiv und sie werden es auch mittelfristig bleiben.“

Trotzdem ist für jeden Investor Vorsicht geboten. Beim Einkauf muss besonders auf einen fairen Preis – und ein dadurch nach wie vor vorhandenes Wertsteigerungspotenzial geachtet werden. Zudem empfiehlt sich die altbekannte Anlegerregel „nicht alle Eier in einen Korb zu legen“ auch innerhalb der Anlageklasse Immobilien. Daher konzentriert sich das Management der Primus Valor AG auch weiterhin auf den Ankauf, die Verwaltung sowie den anschließenden Verkauf von Immobilien(-Portfolios) in Ober- und Mittelzentren, verteilt über ganz Deutschland. Denn hier sehen Experten weiterhin das Potenzial für steigende Preise. Seit der im Jahr 2013 emittierten Beteiligung ICD 5 ist zudem der Namenszusatz „Renovation Plus“ Programm: Denn die gekauften Immobilien sind grundsolide, aber meist noch nicht perfekt. Sie können durch vielfältige Sanierungsmaßnahmen sowie durch An- oder Neubauten weiter optimiert werden. So können zusätzliche Renditen sowohl während der Phase der Vermietung wie auch beim Verkauf – weitestgehend unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung – erwirtschaftet werden.



# IMMOBILIEN-AIF PRIMUS VALOR IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS

Im Mai 2018 wurde der Vorgänger-Fonds ICD 8 R+ mit dem Rekordergebnis von knapp EUR 84,7 Mio. Eigenkapital nach nur 15 Monaten geschlossen. Seit 1. Oktober ist nun endlich der Nachfolger verfügbar: ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus. Erstmals stehen schon jetzt ca. 1.000 Wohneinheiten mit über 83.000 qm Fläche in Mittel- und Oberzentren in ganz Deutschland als Investitionsziel fest. Die geplante Mietrendite der Objekte liegt bei ca. 6,5 Prozent - und damit deutlich über den Planungen der Kalkulation. Im Gegensatz zum Sparer können Anleger des ICD 9 R+ von den aktuell historisch günstigen Finanzierungszinsen inkl. KfW-Förderprogrammen sogar noch zusätzlich profitieren.

## DIE RENOVATION-PLUS-BETEILIGUNGEN IN DER PRAXIS

- + Aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur ca. drei bis vier Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent bzw. bis zu 11 Prozent p. a. Kalkuliert war die Laufzeit mit sechs Jahren.
- + Die Auszahlung des ICD 7 liegt 25 Monate nach Fondsschließung durch den Verkauf der Immobilien-Portfolios Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei bis zu 65,5 Prozent - gegenüber prognostizierten 19,5 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte in der kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent.

## „VON UNTEN BETRACHTET“ - TRACK RECORD

Die drei verkauften Immobilien mit der bisher geringsten Wertsteigerung alle Primus-Valor-Investments Dortmund, Krefeld und Hilden weisen zwischen An- und Verkauf eine Entwicklung von +19,60 Prozent auf; und das bei einer maximalen Investitionszeit von ca. drei Jahren.

Stadt	Verkaufsgewinn	Rendite p. a.
Dortmund	22,09 %	7,17 %
Krefeld	14,83 %	6,36 %
Hilden	21,87 %	8,75 %
<b>Durchschnitt</b>	<b>19,60 %</b>	<b>7,43 %</b>

Die bisherigen Wertentwicklungen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

## PRIMUS-VALOR-IMMOBILIEN VORHER UND NACHHER



Immobilien-Portfolio Wetzlar (Fondsgesellschaft ICD 7 R+) | Immobilien-Portfolio Leipzig (Fondsgesellschaft ICD 5 R+)

## FONDSGESELLSCHAFT

- + 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 2018, 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020\*\*
- + Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer\* von 145,06 %\*\*+ Gewerbesteueranrechnung
- + Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich
- + Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %

## RISIKEN DER BETEILIGUNG

- + Höhere Kosten durch Fremdfinanzierung
- + Änderung steuerlicher oder rechtlicher Rahmenbedingungen
- + Umfangreichere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als kalkuliert
- + Objektankauf und -verkauf sowie Vermietung nicht realisierbar oder zu schlechteren Konditionen als prognostiziert
- + Wertentwicklung des Portfolios unter der planmäßigen Annahme

Eine ausführliche Darstellung der möglichen Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt

\* 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



# PLATZIERTE FONDS - ÜBERSICHT

Entsprechend der im Prospekt dargestellten Planung werden die Ausschüttungen für ein Geschäftsjahr im Folgejahr getätigt. Folglich wurden die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2017 (SOLL) den Gesellschaftern im Jahr 2018 (IST) ausgezahlt. Dementsprechend sind in den unten dargestellten SOLL-Ständen (zum 31.12.2018) noch nicht die für das Jahr 2018 geplanten Auszahlungen enthalten.












	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG		ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG		ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG		ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG		ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG		ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe		ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	
	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	IST	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
Platzierungszeitraum	03 / 2007 – 01 / 2008		12 / 2007 – 08 / 2010		12 / 2008 – 05 / 2010		09 / 2010 – 08 / 2012		07 / 2012 – 10 / 2013		07 / 2014 – 03 / 2015		04 / 2015 – 05 / 2016		02 / 2017 – 05 / 2018	
Anzahl der Zeichner	204		238		243		314		347		295		1.365		ca. 2.300	
Investitionsvolumen (ohne Agio)	12.611.000 EUR		18.850.000 EUR		20.214.000 EUR		26.679.528 EUR		28.939.352 EUR		ca. 18 Mio. EUR		ca. 71 Mio. EUR		ca. 150 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		7.677.000 EUR		39.985.000 EUR		84.598.000 EUR	
Tilgungssatz FK p.a. (Stand: 31.12.2016, gewichtet)	2,59%		2,75%		2,22%		2,50%		100,00%				ca. 2,60% <sup>4</sup>			
<b>Auszahlungen gesamt SOLL/IST- zum 31.12.2018</b>	<b>66%</b>	<b>86%<sup>1</sup></b>	<b>60,5%</b>	<b>58%<sup>2</sup></b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>	<b>136,5%<sup>3</sup></b>	<b>117,25%</b>	<b>19,5%</b>	<b>65,5%<sup>5</sup></b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>		

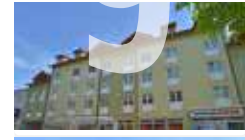










<sup>1</sup> inkl. Sonderausschüttung von 44% (im Jahr 2018) durch Verkauf des Immobilienportfolios Crailsheim  
<sup>2</sup> Rücklage gebildet zur Vorbereitung von ersten Liegenschaftsverkäufen  
<sup>3</sup> vorzeitiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beitrittszeitpunkt beträgt die erzielte Rendite (IRR) der Anleger vor Steuern bis zu 11% p.a.  
<sup>4</sup> Aufnahme von Darlehen zum Großteil im Geschäftsjahr  
<sup>5</sup> Effekt der Sonderausschüttung in 2017 und 2018 durch Verkauf der Immobilienportfolios Wetzlar, Rheine und Leverkusen



# KURZÜBERBLICK – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS





(STAND 01.01.2019)

9	Standort	Fläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen
	Bochum	2.436 m <sup>2</sup>	- Erneuerung der Heizanlage - Teilweise Sanierung der Balkone - Erneuerung der Fallrohre - Wohnungssanierungen
	Bonn	521 m <sup>2</sup>	- Instandsetzung Fassade - Malermäßige Instandsetzung der Fenster
	Bottrop	2.386 m <sup>2</sup>	- Allgemeine Instandhaltung - Überarbeitung der Außenanlagen
	Düren	1.712 m <sup>2</sup>	- Instandsetzung der Hofdurchfahrt
	Essen	1.458 m <sup>2</sup>	- Austausch der Fenster - Erneuerung der Briefkastenanlage
	Gelsenkirchen	1.128 m <sup>2</sup>	- Instandsetzung von Fassadenabbrüchen
	Grevelsberg	841 m <sup>2</sup>	- Erneuerung der Heizanlage
	Hagen	10.608 m <sup>2</sup>	- Renovierung der Treppenhäuser - Optische Aufwertung der Fassaden - Wohnungssanierungen
	Solingen	1.610 m <sup>2</sup>	- Allgemeine Instandhaltung - Sanierung des Daches
	Witten	2.274 m <sup>2</sup>	- Erneuerung der Stromzähleranlage - Instandsetzung des Dachstuhls
	Wuppertal	5.673 m <sup>2</sup>	- Geschosdeckendämmung - Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser - Wohnungssanierungen

9	Standort	Fläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen
	Eisenach	5.680 m <sup>2</sup>	- Optische Aufwertung der Fassadenflächen - Erneuerung der Abwasserleitungen - Überarbeitung der Außenanlagen
	Gera	3.141 m <sup>2</sup>	- Allgemeine Instandhaltung - Umbau Gewerbe in Wohnen
	Berlin	290 m <sup>2</sup>	- Erhaltungssanstrich - Instandsetzung der Fenster / Kellerfenster - Erneuerung des Terrassenaufbaus
	Jena	2.386 m <sup>2</sup>	- Malermäßige Instandsetzung der Vordach- konstruktion - Umbau Gewerbe in Wohnen
	Coburg	1.580 m <sup>2</sup>	- Malermäßige Instandsetzung von Allgemein- flächen - Sanierung der Garagen
	Chemnitz	12.888 m <sup>2</sup>	- Laufende Instandhaltung - Teilweise Überarbeitung der Außenanlagen - Leerwohnungssanierung - Malermäßige Instandsetzung der Fenster
	Weimar	1.341 m <sup>2</sup>	- Malermäßige Instandsetzung der Fassade und Dachgiebel
	Gotha	2.907 m <sup>2</sup>	- Erneuerung des Vordaches - Überarbeitung der Außenanlagen
	Barsinghausen	1.990 m <sup>2</sup>	- Modernisierung des Vordaches - Umbau Büro in Wohnen - Wohnungssanierungen
	Braunschweig	900 m <sup>2</sup>	- Einbau neuer Haustür - Einbau neuer Klingel- u. Briefkastenanlage
	Burgwedel	2.247 m <sup>2</sup>	- Erneuerung der Heizungsanlage - Erneuerung der Fenster - Anbringung WDVS

# KURZÜBERBLICK – IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 9 RENOVATION PLUS

(STAND 01.01.2019)

9	Standort	Fläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen
	Gehrden	1.299 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Malermäßige Instandsetzung der Hauseingangstüren einschl. Vordach</li> <li>- Erneuerung der Briefkastenanlage</li> <li>- Erneuerung der Heizungstechnik</li> </ul>
	Hildesheim	7.179 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau Büro in Wohnen</li> <li>- Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser</li> <li>- Erneuerung der Briefkastenanlage</li> <li>- Wohnungssanierungen</li> </ul>
	Seelze	2.914 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzanstrich der Fachwerkkonstruktion (Holz)</li> <li>- Instandsetzung der Dachflächenfenster</li> </ul>
	Wolfenbüttel	2.817 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung der Wärmeerzeuger</li> </ul>
	Wolfsburg	2.540 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovierung des Treppenhauses</li> <li>- Parkplatzmarkierungen</li> <li>- Leerwohnungssanierungen</li> </ul>

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung



## PRIMUS VALOR

Primus Valor Konzeptions GmbH  
 Harrlachweg 1  
 68163 Mannheim  
 Telefon 06 21 – 49 09 66 0  
 Fax 06 21 – 49 09 66 600  
 E-Mail [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)  
 Internet [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)



Alpha Ordinatum GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)  
 Harrlachweg 1  
 68163 Mannheim  
 Telefon: 06 21 – 49 08 12 0  
 Telefax: 06 21 – 49 08 12 44 4  
 E-Mail: [info@alpha-ordinatum.de](mailto:info@alpha-ordinatum.de)  
 Internet: [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de)

© Fotografien: Ralf Kobert | istockphoto.com: n\_prause | Tomml

### Wichtige Hinweise/Disclaimer

Diese Übersicht 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. Das Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlageinformationen sowie die Beitrittserklärung sind in deutscher Sprache bei der Primus Valor Konzeptions GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim oder unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) sowie bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim oder unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in der vorliegenden Übersicht können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Stand: 01.01.2019

