



# IMMOBILIEN-AIF PRIMUS VALOR IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS



Mit einem geplanten Eigenkapital von EUR 25 Mio. im Jahr 2017 gestartet, konnte der Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) bisher mehr als EUR 60 Mio. platzieren. Investiert wird vor allem in bezahlbaren Wohnraum in deutschen Mittelzentren. Im Verhältnis günstige Einkaufspreise sowie ein weitestgehend marktunabhängiges, zusätzliches Rendite-Potential durch aktive Sanierungs- und Renovierungsarbeiten kennzeichnen die bisherigen 13 Objekte der Fondsgesellschaft. Die Mietrenditen betragen in der Regel 6 Prozent oder mehr. Die Zeichnungsphase läuft nur noch bis 31. Mai 2018.

## Süddeutsche Zeitung

23.11.2016

Die beste Investition, die man in den vergangenen 140 Jahren unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten machen konnte, waren Wohnimmobilien. Zu diesem Ergebnis kommt Moritz Schularick, Ökonomieprofessor an der Universität Bonn. Mit durchschnittlich 8,7 Prozent Jahresrendite schneiden Wohnimmobilien von 1870 bis 2015 besser ab als Aktien (7,8 Prozent), Anleihen (1,46 Prozent) und Bankeinlagen (0,3 Prozent).

### PRIMUS VALOR IN ZAHLEN

- + Gründung im Jahr 2007
- + Über EUR 600 Mio. investiertes Gesamtanlagevermögen
- + Auszahlungen aller 7 Immobilieninvestments in oder über den Planungen
- + 35 Mitarbeiter
- + 3.500 Wohneinheiten/2.700 in der eigenen Verwaltung
- + Immobilien an über 40 Standorten/mehr als 250.000 qm vermietbare Fläche
- + voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinarum

### STANDORTE MIT WACHSTUMSPOTENTIAL: DEUTSCHE MITTELZENTREN

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen 2018 bereits im achten Jahr hintereinander. Daher ist für jeden Investor Vorsicht geboten. Das Management der Fondsgesellschaft konzentriert sich deshalb auf den Ankauf, die Verwaltung sowie den anschließenden Verkauf von Immobilien(-Portfolien) in deutschen Mittelzentren. Denn hier sehen Experten weiterhin das Potential für steigende Preise.

Stadt	Erwartetes Preiswachstum 2016 - 2030 p. a.	Preis pro qm 2016
Heilbronn	4,0 %	2.182 €
Berlin	0,3 %	3.247 €

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2017

### AKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT

Seit der im Jahr 2013 emittierten Beteiligung ICD 5 ist 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.

### DIE RENOVATION PLUS-BETEILIGUNGEN IN DER PRAXIS

- + Aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur ca. drei Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent oder 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-Portfolien Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei bis zu 65,5 Prozent – gegenüber prognostizierten 13 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte in der kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent.

Emissions-jahr	Investment	Soll	Ist
2007	G.P.P.1	60,0 %*	83,0 %
2007	G.P.P.2	54,0 %*	56,0 %
2008	G.P.P.3	48,5 %*	49,0 %
2010	G.P.P.4	42,0 %*	43,0 %
2012	ICD 5		136,5 %
2014	ICD 6	117,25 %	117,25 %
2015	ICD 7	13,0 %	65,5 %

Stand: 05/2018; die bisherigen Wertentwicklungen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung  
\* Investitionen teilweise später erfolgt als im Verkaufsprospekt geplant. Aufgrund steuerlich-optimierter Haltedauer der Immobilien von mindestens 10 Jahren ist der Soll-Wert gegenüber der ursprünglichen Planung im Prospekt in zeitlicher Hinsicht angepasst.

### „VON UNTEN BETRACHTET“ - TRACK RECORD

Die drei verkauften Immobilien mit der bisher geringsten Wertsteigerung aller 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.

Objekt	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+)



**ANGEKAUFTE IMMOBILIEN(-PORTFOLIEN) IM DETAIL**

Objektgesellschaft (OG)	Standort	Vermietbare Fläche in qm	Grundstück in qm	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Geplanter Gesamtaufwand	Prognostizierte Mietrendite
1	Siegen	5.444	12.614	106	0	3.806.000 €	8,62 %
2	Ludwigshafen/Hartmannstr.	954	245	12	1	1.247.000 €	7,12 %
	Ludwigshafen/Oberstr.	3.178	2.119	26	6	4.163.500 €	8,18 %
	Solingen	944	520	17	0	983.000 €	7,89 %
3	Dillenburg	1.023	2.381	12	0	877.000 €	*
	Herborn	354	1.029	0	3	456.000 €	7,19 %
	Limburg	5.472	15.534	77	0	5.341.000 €	7,41 %
4	Heilbronn	2.052	819	0	7	3.661.000 €	7,50 %
5	Detmold	22.627	57.059	344	11	21.866.000 €	7,24 %
6	Bad Kreuznach	4.512	9.946	86	0	5.996.500 €	6,32 %
7	Nürnberg	3.589	3.090	0	1	9.503.500 €	6,69 %
8	Heidelberg	496	328	8	0	2.706.000 €	**
9	Fulda	2.593	2.340	44	0	4.712.000 €	5,56 %
<b>Gesamt:</b>		<b>53.238</b>	<b>108.024</b>	<b>732</b>	<b>29</b>	<b>65.318.500 €</b>	

\* Gerade erst im April 2018 angekauft

\*\* Aktuell nicht vermietet; Verkauf direkt nach Fertigstellung der Sanierung geplant

**FONDSGESELLSCHAFT**

- + Geschlossener Publikums-AIF
- + Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittelzentren
- + Bereits 13 Immobilien-Portfolien, verteilt über ganz Deutschland, angebunden; weitere Objekte in der Ankaufphase
- + Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- + Bei vorzeitigem Objektverkauf sofortige Ausschüttung (keine Wiederanlage)
- + Erste Ausschüttung für neue Anleger bereits für 2018 in Höhe von anteilig 5,5 Prozent p. a. (Auszahlung in 2019)
- + Vorsichtig prognostizierte Gesamtausschüttung von 137,09 Prozent
- + Geplante Laufzeit bis 31. Dezember 2023 (Verlängerungsoption bis max. 31. Dezember 2026)
- + Platzierungsphase bis 31. Mai 2018
- + Gleichgerichtete Interessen von Investoren und Management durch Gewinnbeteiligung ab Erreichen der Prospektprognose
- + Mindestbeteiligungssumme von EUR 10.000
- + Agio von 3 Prozent

**RISIKEN DER BETEILIGUNG (AUSZUG)**

- + 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.

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) 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.



PRIMUS VALOR

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