LEISTUNGSBILANZ IMMOBILIENFONDS ZUM 01.01.2016

PRIMUS VALOR

LEISTUNGSBILANZ IMMOBILIENFONDS ZUM 01.01.2016

INHALT

Vorwort	05
Zahlen und Fakten der Primus Valor-Gruppe	06
Analysten-Stimmen	07
Das Management	08
Die Gesellschaften	10
Konzeptionelle Grundlagen	12
Beispiele für die systematische Aufwertung	14
Ein Geschäftsmodell – drei Varianten	16
Pressemitteilungen	17
Die Fonds im Überblick	18
Die Fonds im Detail:	
ImmoChance Deutschland G.P.P.1	20
ImmoChance Deutschland G.P.P.2	24
ImmoChance Deutschland G.P.P.3	28
ImmoChance Deutschland G.P.P.4	32
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus	36
ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe	40
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus	42
Plausibilitätsprüfung	44
Wichtige Hinweise	45

Foto: emanoo / Quelle: PHOTOCASE

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

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

die beste Investition, die man in den vergangenen 140 Jahren unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten machen konnte, waren Wohnimmobilien. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung der Universität Bonn in insgesamt 16 Industrieländern. Mit durchschnittlich 8,7 % Jahresrendite schneiden Wohnimmobilien sogar besser ab als Aktien (7,8 %), Anleihen (1,46 %) und Bankeinlagen (0,3 %). Den Grund für diese Tatsache liefern die Wissenschaftler gleich mit: Mieten sind auch in einer Rezession sehr stabil.

Allerdings ist Vorsicht geboten: Die Preise für Immobilien in Deutschland steigen bereits im achten Jahr hintereinander. Die Primus Valor-Gruppe konzentriert sich bereits seit über zehn Jahren auf den Ankauf von Bestandsimmobilien in deutschen Mittelzentren. Hier sind die Preise teilweise wesentlich niedriger als in den Metropolregionen und bieten einen entsprechenden Sicherheitspuffer. Zudem können wir die Rendite unserer Objekte durch Sanierung, Renovierung sowie Aus- und Umbauten oftmals noch steigern. Ein aktives Handeln, durch das wir auch unabhängig von der allgemeinen Entwicklung der Immobilienmärkte positive Renditen erwirtschaften können.

Wie sehr sich unsere Strategie bereits in der Vergangenheit bewährt hat, das belegen wir Ihnen gerne mit unserer Leistungsbilanz: Zum Redaktionsschluss liegen die Auszahlungen von sechs unserer bisher sieben Immobilien-Investments über dem Plan. Auch unser „Erstling", der G.P.P.1, wird durch den bereits notariell beurkundeten Verkauf der Liegenschaft Crailsheim und den daraus resultierenden Ausschüttungen im ersten Quartal 2018 die Prospektprognose erfüllen.

Insbesondere die ImmoChance Deutschland (ICD)-Fonds zeigen in den letzten Jahren und Monaten, was sie können: So wurde der ICD 5 R+ bereits drei Jahre nach dem Ende der Platzierungsphase wieder aufgelöst. Die Rendite: Je nach Zeitpunkt des Beitritts zwischen 11 % und 13 % p.a. Und der erst im April 2016 geschlossene ICD 7 R+ hat bereits 35,5 % ausgeschüttet – eine Liegenschaft konnte schon mit hohem Gewinn veräußert werden.

Für den aktuellen ICD 8 R+ stehen bereits acht Zielinvestments fest. Die Mietrendite der einzelnen Objekte soll nach Sanierung bei über 8 % p.a. liegen.

Mit der Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) haben wir die Unternehmens-Weichen konsequent in Richtung Zukunft gestellt. Voll reguliert durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) entsprechen unsere Fonds seit dem ICD 7 R+ den hohen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

In diesem Sinne freuen wir uns, Ihnen unsere Leistungsbilanz zu überreichen.

Gordon Grundler
Vorstand Primus Valor AG

PRIMUS VALOR

ZAHLEN UND FAKTEN DER PRIMUS VALOR-GRUPPE

- Gründung im Jahr 2007
- Über EUR 600 Mio. investiertes Gesamtanlagevermögen
- 30 Mitarbeiter
- Mehr als 2.700 Wohneinheiten in der eigenen Hausverwaltung
- Immobilien an über 40 Standorten
- Unternehmenssitz in Mannheim, eine Niederlassung in Crailsheim
- Fokussierung auf den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Mittelzentren
- Direkt-Investments in Photovoltaikanlagen und Verwaltung dieser
- Schwesterunternehmen: Voll regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum

Foto: Navens / Quelle: PHOTOCASE

ANALYSTEN-STIMMEN

DEXTRO-STABILITÄTSANALYSE
„IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS", 11. OKTOBER 2017

Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung und Hausverwaltung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators und Umsetzung von umfangreichen Sanierungskonzepten bei Wohnimmobilien wird durch die positive Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote belegt."

G.U.B.-ANALYSE
„IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS", 26. JULI 2017

Das Management der Gruppe verfügt über langjährige branchenspezifische Erfahrung und hat in mehreren Vorläuferfonds die Fähigkeit zur Umsetzung des Fondskonzepts nachgewiesen: Erwerb von Immobilien mit Aufwertungspotenzial, vornehmlich Wohnobjekten aus Bestand, die einerseits laufende Mieteinnahmen generieren und andererseits durch Sanierung bzw. Modernisierung im Wert gesteigert und innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von fünf bis sechs Jahren wieder verkauft werden sollen. Immobilien in sieben Städten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 37,4 Millionen Euro wurden bereits erworben, so dass der Realisierungsgrad des Fonds bereits entsprechend fortgeschritten ist. Für den Erfolg des Fonds sind neben den allgemeinen Marktgegebenheiten insbesondere die Kompetenz des Managements bei der Auswahl und Verwaltung der Objekte sowie bei der tatsächlichen Realisierung von Wertsteigerungen entscheidend."

KAPITAL-MARKT INTERN, PROSPEKT-CHECK
„IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 8 RENOVATION PLUS"

Die Anleger von Primus Valor sind mit der Anlagestrategie des Anbieters bislang gut gefahren. Durch die diversifizierte Investition in Wohnimmobilien in deutschen Mittelzentren sind u. E. weiterhin attraktive Renditen möglich bei gleichzeitig hohen Sicherheitsanforderungen und überschaubarer Laufzeit. Dass Primus Valor das entsprechende Know-how hat, um diese Strategie in der Praxis erfolgreich umzusetzen, hat der Anbieter durch seinen Track-Record bereits unter Beweis gestellt. Pluspunkte des Angebots zur Reduzierung von Blind-pool-Risiken sind weiterhin die relativ detaillierten Anlagebedingungen sowie das Vorhandensein eines Startportfolios, so dass das Angebot zur breiteren Risikostreuung geeignet ist."

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.

STEPHAN HUSS
verfügt über jahrelange Erfahrung im Bereich der Hausverwaltung und Immobilienentwicklung. Bereits seit 2000 befasst er sich mit dem Thema Objekterwerb aus Zwangsversteigerungen. Nach verschiedenen Managementpositionen bei diversen mittelständischen Unternehmen gründete er im Jahr 2002 (zusammen mit seinem Bruder Axel Huß) die A&S Immobilien GmbH.

Im Unternehmensverbund der Primus Valor AG ist Stephan Huß als Mitglied des Vorstandes verantwortlich für den Sektor Finanzen sowie die Kernkompetenzen Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien und Photovoltaikanlagen.

Gordon Grundler Stephan Huß

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.

Sascha Müller

PRIMUS VALOR

DIE GESELLSCHAFTEN

Die Anbieterin der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4 sowie ImmoChance Deutschland 5 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 betreibt sie die Anleihekapitalvermittlung, das Marketing und die Prospekterstellung.

Die **Invest & Asset GmbH** (Tochtergesellschaft der Primus Valor AG) übernimmt als Geschäftsbesorgerin der Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.4 sowie ImmoChance Deutschland 5 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** obliegt die treuhänderische Übernahme und Verwaltung von Kommanditbeteiligungen zu den Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.1 – 4 sowie ImmoChance Deutschland 5 und 7 Renovation Plus.

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

Das Objektmanagement obliegt, in Kooperation mit regionalen Hausverwaltungsgesellschaften, der **Primus Valor Objektverwaltung**.

Foto: www.photoshop.com

PRIMUS VALOR

PRIMUS VALOR AG
Vorstand: Gordon Grundler / Stephan Huß

Primus Valor Konzeptions GmbH
Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Prospekterstellung, Anbieterin verschiedener Fonds

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

Officium Treuhand GmbH
Treuhänderische Übernahme und Verwaltung von Kommanditbeteiligungen

Sachwert Verwaltungs-UG
Assetmanagement verschiedener Fonds

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

Primus Valor Objektverwaltung
Objektmanagement (Immobilien), Hausverwaltung

KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

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

A. INVESTITIONEN IN MITTELZENTREN

Die Liegenschaften werden bewusst nicht im hochpreisigen Segment einer Großstadt gesucht. Standorte in 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 …"

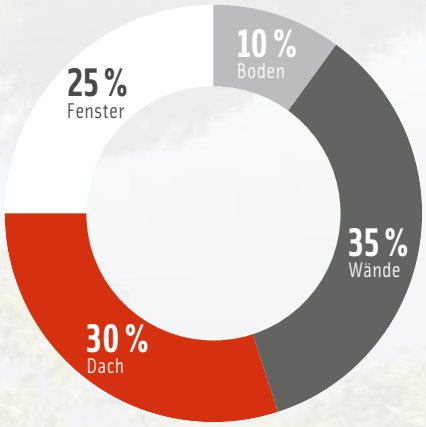
Quelle: CBRE Research Deutschland, 2014

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.

Kassel, Ziegenhainerstr., ICD 5
Maßnahmen: Sanierung Außenfassade mit Installation eines Wärmedämmverbundsystems gemäß aktueller EnEV

Wärmeverluste nach Hausteilen



Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV)

Foto: www.gettyimages.de

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.

AUSBAU VON ZWEI ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGEN

Plauen, Hradschin 1 (Fonds-Objekt 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 Immo-Chance-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.

Beispiele für die systematische Aufwertung auf den Folgeseiten

PRIMUS VALOR

BEISPIELE FÜR DIE SYSTEMATISCHE AUFWERTUNG

MARBURG, IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5 RENOVATION PLUS

- Sanierung der Fassadenflächen durch die Installation eines Wärmedämmverbundsystems inkl. sämtlicher Nebenleistungen gemäß aktueller EnEV
- Erweiterung der Dachüberstände an den Giebelseiten und Instandsetzung der Dachkästen durch einen Malerfachbetrieb
- Überarbeitung der auskragenden Balkondecken inkl. Erneuerung der Balkonfüllungen sowie sämtlicher Nebenleistungen
- Umfangreiche Dämmung der Dachböden gemäß den Richtlinien der aktuellen EnEV
- Erneuerung von Fensterbänken, Heizungsanlage, Kellertüren sowie der Haustürelemente mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage
- Instandsetzung der Treppenhäuser inkl. Absetzung im Handlaufbereich durch einen abwaschbaren Anstrich
- Überarbeitung der Garagenanlage sowie Neugestaltung der Außenanlage inkl. Stellplätze und Errichtung eines neuen Spielplatzes
- Renovierung zahlreicher Wohnungen bei Leerstand

ANKAUF

FERTIGSTELLUNG

Foto: emanoo / Quelle: PHOTOCASE

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

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 Mittelzentren 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 UND 7 RENOVATION PLUS

Für diese beiden 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. Der ICD 6 hat bisher 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–Fonds profitieren von hohen Rückflüssen. 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:

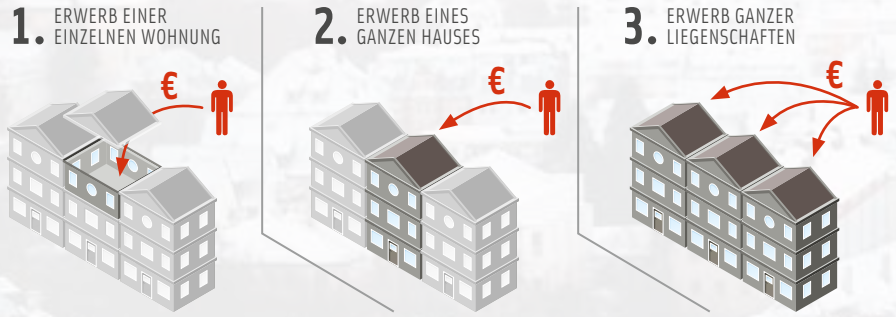


Foto: www.gettyimages.de

PRESSEMITTEILUNGEN

PRIMUS-VALOR-BETEILIGUNG IMMOCHANCE DEUTSCHLAND (ICD) 7 ERHÖHT AUSSCHÜTTUNG IN 2017 AUF 29 %

Die Fondsgesellschaft ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus erhöht 17 Monate nach ihrer Schließung die Gesamtausschüttung auf 35,5 %. Möglich ist dies durch den Verkauf des Immobilienportfolios Wetzlar, das gerade einmal 13,7 % der gesamten Investitionssumme von insgesamt rund EUR 65 Mio. der Beteiligungsgesellschaft ausmacht. Die Liegenschaft wurde für den Preis von ziemlich genau EUR 5 Mio. zzgl. Erwerbsnebenkosten bereits im Frühjahr 2015 erworben. Binnen 28 Monaten konnte das Objekt für ca. EUR 4,1 Mio. umfassend saniert und anschließend erfolgreich für den Betrag von rund EUR 14 Mio. verkauft werden. Das entspricht einer Wertsteigerung des inkl. aller Erwerbsnebenkosten sowie Aufwendungen von etwa 50 %.

TRACK RECORD „VON UNTEN BETRACHTET"

Die Immobilien Dortmund, Krefeld und Hilden haben absolut betrachtet die bisher „geringste Wertsteigerung" aller seit der Gründung des Emissionshauses im Jahr 2007 verkauften Immobilien erfahren. Trotzdem liegt die Differenz zwischen An- und Verkauf bei durchschnittlich +19,60 %. Die Haltedauer der drei Objekte lag gerade einmal zwischen zwei Jahren und fünf Monaten sowie drei Jahren und einem Monat.

ZWEI JAHRE HALTEDAUER UND MEHR ALS 60 % GEWINN – BETEILIGUNG IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS VERKAUFT IMMOBILIENPORTFOLIO RHEINE

Der bis April 2016 platzierte AIF ImmoChance Deutschland (ICD) 7 Renovation Plus hat die bereits die zweite Immobilie aus ihrem Portfolio verkauft. Dieses Mal das Objekt in Rheine. Erworben wurde es zum Preis von knapp EUR 8,8 Mio. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte zum 1. März 2016. Zusätzlich wurden EUR 550.000 in die Sanierung investiert. Insgesamt sind das ca. EUR 9,4 Mio. Jetzt konnte die Immobilie für den Preis von EUR 12 Mio. veräußert werden. Der Kaufvertrag ist bereits notariell beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Übergang wurde auf den 31. März 2018 terminiert. Abzüglich der Nebenkosten für den Verkauf von etwas über EUR 100.000 wird für die Fondsgesellschaft ein Gewinn von EUR 2,5 Mio. auf Objektebene erwirtschaftet. Für die Immobilie Rheine wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 5 Mio. aufgenommen. Bis heute sind davon bereits ca. EUR 300.000 getilgt. Bezogen auf den Eigenkapitaleinsatz beträgt der Gewinn damit mehr als 60 % – binnen gerade einmal ca. zwei Jahren – und damit deutlich früher als im Verkaufsprospekt ursprünglich geplant.

Objekt	Ankauf inkl. Nebenkosten + Sanierung	Datum Ankauf	Verkauf inkl. Nebenkosten	Datum Verkauf	Gewinn in Euro	Gewinn in %	Rendite p.a.
Dortmund	1.945.208,84 EUR	01.05.2013	2.375.000,00 EUR	31.05.2016	429.791,16	22,09 %	7,17 %
Krefeld	544.281,61 EUR	01.12.2013	625.000,00 EUR	11.04.2016	80.718,39	14,83 %	6,36 %
Hilden	590.800,86 EUR	01.11.2013	720.000,00 EUR	30.04.2016	129.199,14	21,87 %	8,75 %
Durchschnitt						**19,60 %**	**7,43 %**

PRIMUS VALOR

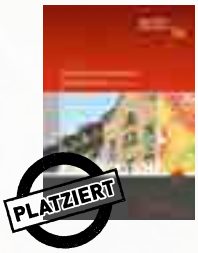
DIE FONDS IM ÜBERBLICK

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

	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	
Platzierungszeitraum	03 / 2007 – 01 / 2008		12 / 2007 – 12 / 2008; Erhöhung 07 / 2010		12 / 2008 – 05 / 2010	
Anzahl der Zeichner	204		238		243	
Investitionsvolumen (ohne Agio)	12.611.000 EUR		18.850.000 EUR		20.214.000 EUR	
Kommandit- bzw. Anleihekapital	4.586.000 EUR		6.383.000 EUR		7.178.000 EUR	
Tilgungssatz FK p.a. (Stand: 31.12.2015, gewichtet)	2,36 %		2,33 %		2,02 %	
	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
Auszahlungen gesamt SOLL/IST zum 01.01.2017	**60 %**	**39 %***	**54 %**	**56 %****	**48,5 %**	**49 %**

* Sonderausschüttung von 45 % durch bereits notariell beurkundeten Verkauf des Immobilienportfolios Crailsheim im Februar 2018 geplant.
** Zweite Ausschüttung in 2017 ist erfolgt.
*** Vorzeitiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beitrittszeitpunkt beträgt die erzielte Rendite (IRR) der Anleger vor Steuern bis zu 11 % p.a.
**** Effekt der Sonderausschüttungen in 2017 durch Verkauf des Immobilienportfolios Wetzlar mit einer Wertsteigerung von ca. 50 % inkl. Erwerbsneben- sowie Umbau- und Renovierungskosten gerade einmal 17 Monate nach Platzierungsende der Fondsgesellschaft.

Foto: www.gettyimages.de

					
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**		
09 / 2010 – 08 / 2012	07 / 2012 – 10 / 2013	07 / 2014 – 03 / 2015	04 / 2015 – 09 / 2015; 1. Erhöhung 12 / 2015; 2. Erhöhung 04 / 2016		
314	347	295	1.365		
26.679.528 EUR	28.939.352 EUR	ca. 18 Mio. EUR	ca. 71 Mio. EUR		
8.421.000 EUR	9.556.000 EUR	7.677.000 EUR	39.971.000 EUR		
2,41 %	2,41 %		2,50 %		
SOLL	IST	IST	IST	SOLL	IST
42 %	**43 %**	**136,5 %*** **	**11 %**	**13 %**	**35,5 %**** **

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.1 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

Das Immobilienportfolio umfasst 14 Objekte mit insgesamt 251 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Mietfläche von 15.029 qm. Die Immobilien befinden sich aufgrund der in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführten, wertsteigernden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem guten Zustand. Die gegenüber der Prognose höheren Instandhaltungsinvestitionen führten zu einer Aufwertung der Objekte mit der Intention, einen höheren Verkaufserlös zu erzielen.

FONDSOBJEKTE

Ähnlich dem Vorjahr erwirtschaftete der Fonds eine stabile Kaltmieteneinnahme in Höhe von EUR 890.473. Daraus ergibt sich ein leichter Rückgang in Höhe von 0,13 % bzw. EUR 1.169 gegenüber dem Vorjahr.

So wurde z. B. in Erfurt (Stauffenbergallee) und Jena (Spitzweidenweg 3 + 5) eine jeweils ca. EUR 5.000 höhere Jahresnettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr erzielt. Hingegen gab es in Gotha (Seebergstraße) und Eisenach (Marienstraße) leichte Rückgänge zu verbuchen. Der Immobilienbestand ist unverändert. Die Fondsgesellschaft erwirtschaftete erneut stabile, wiederkehrende Erträge. Die Leerstandsquote des Immobilienbestandes liegt mit ca. 4 % weiter niedrig.

FREMDKAPITAL / TILGUNG

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 7.408.074 auf EUR 7.482.643 erhöht.

Einerseits wurden laufende Tilgungen in Höhe von EUR 175.432 geleistet, andererseits wurde ein zusätzliches Darlehen in Höhe von EUR 250.000 aufgenommen. Dieses Darlehen dient der Rückführung des im Jahr 2007 aufgenommenen Zins- und Währungsswaps [damals in Höhe von EUR 200.000 (CHF 300.250)] und der damit verbundenen Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 130.967 (getätigt im August 2015) an den Vertragspartner Landesbank Hessen-Thüringen. Der Restbetrag des Darlehens wurde für notwendige Sanierungsarbeiten an den im Fonds befindlichen Objekten verwendet.

Die laufende Tilgungsquote beträgt 2,36 % und liegt damit deutlich höher als im Prospekt angenommen. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 3,83 % p.a.

Die Zinszahlungen für die langfristigen Immobiliendarlehen belaufen sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 409.787 nach EUR 408.715 im Vorjahr. Die Zinsbelastung liegt aktuell bei durchschnittlich 5,50 %.

Foto: www.chonline.de

Erfurt, Johannesstraße 158

AUSZAHLUNGEN

Im Jahr 2015 wurde eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 137.520 (3 % des gezeichneten Kommanditkapitals) an die Anleger vorgenommen. Die für das Geschäftsjahr 2015 angestrebte Auszahlung von ebenfalls 3 % des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgte als Vorabausschüttung im September 2016.

WERTENTWICKLUNG

Das Immobilienportfolio konnte, aus heutiger Sicht, zu teilweise sehr günstigen Preisen erworben werden. Bedingt durch das niedrige Zinsniveau und die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, haben die Immobilien seitdem eine deutliche Wertsteigerung erfahren. Dies äußert sich unter anderem durch Kaufangebote, die wiederholt an die Gesellschaft herangetragen wurden. Bei einzelnen Objekten sind Wertzuwächse von bis zu 80 % zu verzeichnen.

AUSBLICK

Der im Jahr 2007 emittierte Fonds erwarb am 28.08.2007 das erste Objekt des heute aus 14 Liegenschaften bestehenden Portfolios. Das 48 Wohneinheiten umfassende Investment in Crailsheim ist zusätzlich der erste Einkauf der gesamten ImmoChance Deutschland-Reihe und befindet sich nun – entsprechend der strategischen Ausrichtung des Fonds – seit nahezu zehn Jahren im Bestand des Fonds. Seit Ende August 2017 ist es nun erstmalig möglich, Einheiten der Objekte in Crailsheim steuerfrei zu veräußern. Ebenfalls läuft die Finanzierung des Objekts am 31.12.2017 aus, wodurch bei einem Verkauf keine Vorfälligkeitsentschädigung bzgl. der Finanzierung zu entrichten ist.

HINWEIS

Zum Redaktionsschluss (Januar 2018) ist der angesprochene Abverkauf der Liegenschaft Crailsheim bereits gewinnbringend abgewickelt worden.

Crailsheim, Kreuzbergstr. 20 – 24

Gera, Joliot Curie Straße 10

PRIMUS VALOR

PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.1 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2016

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Arnstadt, Dr.-Robert-Koch-Str. 7	8	–	604 qm
Arnstadt, Neideckstraße 4	8	–	674 qm
Crailsheim, Kreuzbergstraße 20 – 24	48	–	3.003 qm
Eisenach, Marienstraße 39, 43, 45	8	2	920 qm
Erfurt, Eugen-Richter-Straße 2 – 4	30	–	1.914 qm
Erfurt, Johannesstraße 158	17	1	1.038 qm
Erfurt, Stauffenbergallee 44 – 45	42	–	1.632 qm
Erfurt, Waldemarstraße 3	9	–	595 qm
Gera, Joliot Curie Straße 10	12	1	711 qm
Gera, Talstraße 15	3	1	237 qm
Gotha, Querstraße 16	4	3	529 qm
Gotha, Seebergstraße 6	12	1	813 qm
Jena, Spitzweidenweg 3 – 9	40	–	2.332 qm
Leipzig, Burgauenstraße 15	1	–	54 qm

Platzierungsbeginn	01.03.2007
Schließung	28.01.2008
Ausrichtung	Vermögensverwaltend
Anzahl der Anleger	202
Kommanditkapital	4.586.000 EUR
Investitionsvolumen (ohne Agio)	12.611.000 EUR
Anzahl Wohneinheiten	242
Anzahl Gewerbeeinheiten	9
Vermietungsquote in 2015	> 93 %

Foto: www.ftonline.de

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

	kumuliert bis 2014	in 2015
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 16,84 %	– 4,05 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 38,55 %	– 3,59 %
Jahresnettokaltmieten	6.040.213 EUR	890.473 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	358.116 EUR	55.249 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	712.109 EUR	43.377 EUR
Geleistete Tilgungen	616.926 EUR	175.432 EUR
Liquide Mittel 31.12.2015	172.972 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	8.025.000 EUR	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	7.482.643 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	1,00 %	
Tatsächlicher Tilgungssatz im ersten Jahr	1,37 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2,36 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2007	6,00 %	6,00 %
2008	6,00 %	6,00 %
2009	6,00 %	6,00 %
2010	6,00 %	3,00 %
2011	6,00 %	3,00 %
2012	6,00 %	3,00 %
2013	6,00 %	3,00 %
2014	6,00 %	3,00 %
2015	6,00 %	3,00 %
Gesamt	**54,00 %**	**36,00 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.05.2007	105.000 EUR	
Auszahlungen ab 2008 bis 2015 kumuliert*	31.000 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	74.000 EUR	

*Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

Eisenach, Marienstraße 39, 43, 45

Leipzig, Burgauenstraße 15

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.2 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

Das Immobilienportfolio der Fondsgesellschaft umfasst zum 31.12.2015 insgesamt zwölf Liegenschaften mit 189 Wohn- sowie 22 Gewerbeeinheiten und eine vermietbare Fläche von insgesamt 17.722 qm.

FONDSOBJEKTE

Die dem Fonds im Jahr 2015 zugeflossene Miete betrug EUR 1.130.750, wobei sich die Forderungen aus Nettojahreskaltmieten (Soll–Miete) auf EUR 1.204.689 belaufen.

Die offenen Mietforderungen konnten in 2015 um ca. EUR 13.000 gesenkt werden und stehen zum 31.12. des Jahres bei insgesamt EUR 158.273. Im Wesentlichen umfassen diese Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern sowie Forderungen gegenüber den Hausverwaltungen aus noch nicht weitergeleiteten Mieten und Nebenkosten.

Wie schon in den Vorjahren lag die Leerstandsquote des Immobilienbestandes im Berichtsjahr unterhalb der Prospektannahme von 4 %.

FREMDKAPITAL / TILGUNG

Im Geschäftsjahr 2015 haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen um EUR 292.249 auf EUR 10.480.032 erhöht. Parallel konnten jedoch laufende Tilgungszahlungen über EUR 244.591 sowie eine Sondertilgung in Höhe von EUR 2.163.160 geleistet werden.

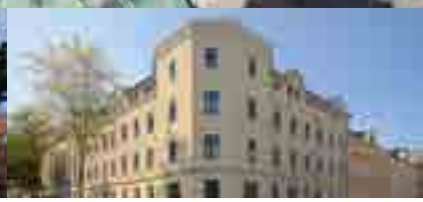
Diese hohen Tilgungsleistungen reduzieren die Liquidität, ermöglichen jedoch eine schnelle Entschuldung der Fondsgesellschaft.

Wie bereits in den Vorjahren liegt die Tilgungsquote somit deutlich über den Prospektannahmen. Sie beträgt (ohne Sondertilgung) 2,33 % p.a. Bezogen auf die Kommanditeinlagen sind das 3,83 % p.a.

Bei einem jährlich näherrückenden Verkauf der Immobilien ergeben sich hieraus, aufgrund der niedrigeren Restschuld, höhere Überschüsse als durch die ursprünglich kalkulierte Tilgungsleistung prognostiziert.

Foto: www.istockphoto.com

Eisenach, Karlsplatz 20



Chemnitz, Ricarda-Huch-Str. 1

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

AUSZAHLUNGEN

Durch Ausschüttungen in 2011 und 2012 von jeweils 7 % (Prognose bei 6 %) weist der Fonds weiterhin eine kumulierte Gesamtausschüttung oberhalb der Prospektangaben auf. Durch die Veräußerung der Objekte in Bad Mergentheim und Erfurt fehlen der Gesellschaft natürlich mittlerweile die entsprechenden Erlöse aus Mieten abzüglich Kosten. Dennoch hat die Fondsgesellschaft wie schon im Vorjahr auch für das Geschäftsjahr 2015 (in 2016) die volle Ausschüttung von 6 % geleistet (EUR 382.860). Dies erfolgte wieder in zwei Teilausschüttungen: im September 3 % und Dezember 3 %.

WERTENTWICKLUNG

Das erste Objekt des Fonds wurde bereits im Herbst 2008 erworben. Der Ablauf der 10-jährigen Haltefrist für eine steuerfreie Veräußerung einzelner Objekte rückt näher. Das im Geschäftsjahr 2014 veräußerte Objekt in Bad Mergentheim (Clemens-August-Straße 28) mit einem Verkaufsgewinn von ca. 38 % (bezogen auf die ursprünglichen Anschaffungskosten des Objekts) zeigt, dass das Portfolio des Fonds beste Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen (Teil-)Exit bietet.

AUSBLICK

Das erfolgreiche Fondskonzept der werterhöhenden Instandhaltung hat bereits zu einer deutlichen Aufwertung der Immobilien beigetragen. Durch kontinuierliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird auch zukünftig ein dauerhaft hoher Vermietungsstand erreicht. Die Substanz der Liegenschaften ist gut, die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft ist stabil.

PRIMUS VALOR

PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.2 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2016

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

* Das Objekt Clemens-August-Straße 26 wurde im Jahr 2013 veräußert; Clemens-August-Straße 28 im Jahre 2014.
** Das Objekt Stauffenbergallee 49 in Erfurt wurde im Jahr 2012 veräußert.

Platzierungsbeginn	10.12.07
Schließung	11.12.08
Ausrichtung	Vermögensverwaltend
Anzahl der Anleger	232
Kommanditkapital	6.383.000 EUR
Investitionsvolumen (ohne Agio)	18.850.000 EUR
Anzahl Wohneinheiten	198
Anzahl Gewerbeeinheiten	22
Vermietungsquote in 2015	> 97 %

Foto: www.istockphoto.com

Öhringen, Spitalhof, Altstadt 36

Leipzig, Pfeilstraße 10

Kassel, Ysenburgstraße 25 – 27

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

	kumuliert bis 2014	in 2015
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	12,09 %	0,42 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 13,47 %	0,84 %
Jahresnettokaltmieten	6.886.348 EUR	1.204.689 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	421.717 EUR	46.147 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	448.497 EUR	73.467 EUR
Geleistete Tilgungen	2.279.217 EUR	244.591 EUR
Liquide Mittel zum 31.12.2015	158.773 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	12.467.000 EUR	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	10.480.032 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	1,20 %	
Tatsächlicher Tilgungssatz im ersten Jahr	1,86 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2,33 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2008	6,00 %	6,00 %
2009	6,00 %	6,00 %
2010	6,00 %	6,00 %
2011	6,00 %	7,00 %
2012	6,00 %	7,00 %
2013	6,00 %	6,00 %
2014	6,00 %	6,00 %
2015	6,00 %	6,00 %
Gesamt	**48,00 %**	**50,00 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.01.2008	105.000 EUR	
Auszahlungen ab 2009 bis 2015 kumuliert*	44.000 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	61.000 EUR	

*Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.3 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

Das Immobilienportfolio umfasst 17 Liegenschaften mit insgesamt 350 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von 24.166 qm. Insbesondere durch die in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen befinden sich die Immobilien in einem guten bis sehr guten Zustand.

FONDSOBJEKTE

Die Forderungen aus Nettojahreskaltmieten betrugen im Geschäftsjahr 2015 EUR 1.463.254. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen geringfügigen Anstieg in Höhe von 0,44 % (EUR 6.408). Die dem Fonds tatsächlich zugeflossene Miete betrug im genannten Geschäftsjahr EUR 1.445.312. Folglich konnten nahezu alle Ansprüche auf Mieten auch erfolgreich realisiert werden. Wie schon in den Vorjahren lag die Leerstandsquote des Immobilienbestandes im Berichtsjahr unterhalb der Prospektannahme von 4 %. Die Geschäftsleitung geht auch in den kommenden Jahren von einer Leerstandsquote aus, die innerhalb oder unterhalb der Prospektannahme liegt.

FREMDKAPITAL / TILGUNG

Im Berichtsjahr konnten Tilgungen in Höhe von EUR 245.622 geleistet werden. Das ermöglichte eine Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen von EUR 12.183.239 (Vorjahr) auf EUR 11.937.617. Die bisher insgesamt geleistete Tilgungssumme beläuft sich zum 31.12.15 auf EUR 1.098.382.

Die laufende Tilgungsquote beträgt 2,02 % und liegt damit deutlich höher als im Prospekt angenommen. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 3,42 %. Kaufmännisch betrachtet können Überschüsse, die ausgeschüttet werden, mit geleisteten Tilgungen gleichgesetzt werden. Die hohen Tilgungsleistungen reduzieren zwar die Liquidität, ermöglichen jedoch eine schnellere Entschuldung der Fondsgesellschaft. Bei einem Verkauf der Immobilien ergeben sich hieraus, aufgrund der niedrigeren Restschuld, höhere Überschüsse als durch die ursprünglich kalkulierte Tilgungsleistung prognostiziert. Die ersten Objekte wurden bereits 2009 angekauft und ein möglicher Abverkauf rückt nun in den kommenden Jahren mehr und mehr in den Fokus der Fondsgesellschaft. Auch die Zinszahlungen für langfristige Immobiliendarlehen reduzierten sich im Geschäftsjahr 2015 um EUR 12.946 auf EUR 516.975. Die durchschnittliche Zinsbelastung beträgt 4,29 % p.a. und liegt damit unterhalb der prospektierten Höhe von 6 % p.a.

Foto: www.shutshop.com

Erfurt, Rathenaustraße 63

Sinsheim, Hauptstraße 98

AUSZAHLUNGEN

Die für das Geschäftsjahr 2015 angestrebte Auszahlung in Höhe von EUR 430.560 (entspricht 6 % des gezeichneten Kommanditkapitals) erfolgte als Vorabausschüttung im September 2016. Aufgrund der um 1 %-Punkt über der Prognose liegenden Ausschüttung im Jahr 2010 (7 % statt 6 %) liegt der Fonds in seiner Gesamtperformance oberhalb der Prospektierung.

WERTENTWICKLUNG

Das Immobilienportfolio konnte in den Jahren 2009 – 2011 zu relativ günstigen Preisen erworben werden. Bedingt durch das niedrige Zinsniveau und die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, erfuhren die Immobilien seitdem eine deutliche Wertsteigerung. Darüber hinaus hat das erfolgreiche Fondskonzept der werterhöhenden Instandhaltung zu einer Aufwertung der Immobilien beigetragen. Durch kontinuierliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein dauerhaft hoher Vermietungsstand erreicht und die Substanz positiv beeinflusst.

AUSBLICK

Die bisherige Entwicklung des Immobilienportfolios ist aus wirtschaftlicher Sicht ausgesprochen zufriedenstellend. Das erfolgreiche Fondskonzept der werterhöhenden Instandhaltung wird auch in den kommenden Geschäftsjahren zu einer weiteren Aufwertung der Fondsimmobilien beitragen. Zusätzliche positive Impulse resultieren aus dem aktuell sehr günstigen Marktumfeld mit niedrigem Zinsniveau und steigenden Immobilienpreisen.

PRIMUS VALOR

PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.3 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2016

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

Platzierungsbeginn	15.12.2008
Schließung	28.05.2010
Ausrichtung	Vermögensverwaltend
Anzahl der Anleger	240
Kommanditkapital	7.178.000 EUR
Investitionsvolumen (ohne Agio)	20.214.000 EUR
Anzahl Wohneinheiten	350
Anzahl Gewerbeeinheiten	14
Vermietungsquote in 2015	> 97 %

Foto: www.shotshop.com

Magdeburg, Schellheimer Platz 1

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

	kumuliert bis 2014	in 2015
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	4,16 %	3,19 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 17,20%	4,31 %
Jahresnettokaltmieten	6.187.964 EUR	1.463.254 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	316.671 EUR	77.341 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	480.178 EUR	59.661 EUR
Geleistete Tilgungen	852.761 EUR	245.622 EUR
Liquide Mittel zum 31.12.2015	74.483 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	13.036.000 EUR	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	11.937.617 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	1,31 %	
Tatsächlicher Tilgungssatz im ersten Jahr	1,68 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2.02 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2009	6,00 %	6,00 %
2010	6,00 %	7,00 %
2011	6,00 %	6,00 %
2012	6,00 %	6,00 %
2013	6,00 %	6,00 %
2014	6,00 %	6,00 %
2015	6,00 %	6,00 %
Gesamt	**42,00 %**	**43,00 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.01.2009	105.000 EUR	
Auszahlungen ab 2010 bis 2015 kumuliert*	37.000 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	68.000 EUR	

*Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

Leipzig, Karl-Liebknecht-Str. 65

Fulda, Bonhoefferstr. 1 – 11

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.4 GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

Das Immobilienportfolio umfasst 18 Liegenschaften mit insgesamt 548 Wohn- und- vier Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von 34.297 qm. Das Portfolio wurde unter der Maßgabe zusammengestellt die Objekte zu optimieren, baulich aufzuwerten und dadurch möglichst die Mieteinnahmen nicht nur zu sichern sondern auch kontinuierlich zu steigern.

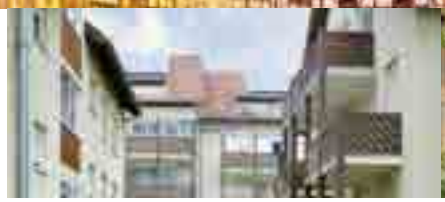
FONDSOBJEKTE

Die Forderungen aus Nettojahreskaltmieten betrugen im Geschäftsjahr 2015 EUR 2.032.724 und die dem Fonds tatsächlich zugeflossene Miete belief sich auf EUR 1.969.266. Die offenen und noch als einbringlich definierten Mietforderungen betrugen in 2015 EUR 134.750. Die Leerstandsquote des Immobilienbestandes liegt im Berichtsjahr unterhalb der Prospektannahme von 4 %. Auch für die zukünftigen Wirtschaftsjahre geht die Geschäftsleitung von einer Leerstandsquote aus, die innerhalb oder unterhalb der Prospektannahme liegt.

FREMDKAPITAL / TILGUNG

Die laufenden Tilgungsleistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr und belaufen sich nun auf EUR 406.161. Dem gegenüber steht die gleichzeitige Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 69.423. Als Resultat belaufen sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobiliendarlehen im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 16.871.612 – eine Reduktion von EUR 336.738 gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend erhöht sich die laufende Tilgungsquote im Berichtsjahr auf 2,41 %. Im Verhältnis zu den Kommanditeinlagen entspricht dies einer Quote von 4,82 %. Die hohen Tilgungsleistungen reduzieren zwar die Liquidität, ermöglichen jedoch eine zügige Entschuldung der Fondsgesellschaft. Bei einem Verkauf der Immobilien ergeben sich hieraus, aufgrund der niedrigeren Restschuld, Überschüsse und damit zusätzliche Liquiditätsrückflüsse an die Anleger. Die durchschnittliche Zinsbelastung sinkt im Geschäftsjahr unter die 4 %-Marke auf 3,99 % p.a. Dies resultiert aus den reduzierten Zinsaufwendungen für die langfristigen Immobiliendarlehen um EUR 19.833 auf EUR 673.406.

Foto: www.istockphoto.com



Pforzheim, Feldstraße 10

Erfurt, Stauffenbergallee 67

AUSZAHLUNGEN

Die für das Geschäftsjahr 2015 angestrebte Auszahlung in Höhe EUR 503.940 (entspricht 6 % des gezeichneten Kommanditkapitals) erfolgte als Vorabausschüttung im August 2016. Aufgrund der im August 2015 bereits getätigten Sonderausschüttung von 1 % in Bezug auf das Geschäftsjahr 2014 liegt der Fonds in seiner Gesamtperformance oberhalb der Prospektierung.

WERTENTWICKLUNG

Das Immobilienportfolio konnte in den Jahren 2011 und 2012 zu relativ günstigen Preisen erworben werden. Bedingt durch das niedrige Zinsniveau und die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, erfuhren die Immobilien seitdem eine deutliche Wertsteigerung. Darüber hinaus hat das erfolgreiche Fondskonzept der werterhöhenden Instandhaltung zu einer deutlichen Aufwertung der Immobilien beigetragen. Durch kontinuierliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein dauerhaft hoher Vermietungsstand erreicht und die Substanz positiv beeinflusst.

AUSBLICK

Die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft ist sehr erfreulich. Die Mieterlöse können derzeit kontinuierlich gesteigert werden. Die hohen Liquiditätsüberschüsse werden dazu verwendet, die Substanz der Immobilien weiter zu optimieren sowie mittels höherer Tilgungsleistungen eine schnellere Entschuldung der Fondsgesellschaft zu erreichen. In den kommenden Geschäftsjahren ist weiterhin von einem Wertzuwachs des Portfolios und erfreulichen Liquiditätsüberschüssen auszugehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Fonds bisher stabil und oberhalb der prospektierten Parameter entwickelt.

PRIMUS VALOR

PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND G.P.P.4 GMBH & CO. KG – PER 01.01.2016

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

Foto: www.istockphoto.com

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Platzierungsbeginn	17.09.2010
Schließung	27.08.2012
Ausrichtung	Vermögensverwaltend
Anzahl der Anleger	227
Kommanditkapital	8.421.000 EUR
Investitionsvolumen (ohne Agio)	26.679.528 EUR
Anzahl Wohneinheiten	548
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Vermietungsquote in 2015	> 96 %

	kumuliert bis 2014	in 2015
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	5,97 %	4,50 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	–14,05 %	4,84 %
Jahresnettokaltmieten	5.805.758 EUR	2.032.724 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	356.114 EUR	120.291 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	407.872 EUR	119.148 EUR
Geleistete Tilgungen	1.050.178 EUR	406.161 EUR
Liquide Mittel zum 31.12.2015	386.347 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	18.258.528 EUR	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	16.871.612 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	1,60 %	
Tatsächlicher Tilgungssatz im ersten Jahr	2,00 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2,41 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2010	6,00 %	6,00 %
2011	6,00 %	6,00 %
2012	6,00 %	6,00 %
2013	6,00 %	6,00 %
2014	6,00 %	7,00 %
2015	6,00 %	6,00 %
Gesamt	**36,00 %**	**37,00 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.10.2010	105.000 EUR	
Auszahlungen ab 2011 bis 2015 kumuliert*	26.500 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	78.500 EUR	

*Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

Hildesheim, Pepperworth 8A / Butterborn 68

Fulda, Schumannstraße 9 – 10

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5 RENOVATION PLUS GMBH & CO. KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

Seit der ersten Auflage eines ImmoChance-Fonds 2007 hat sich der Immobilienmarkt gewandelt. Neuwertige Immobilien ohne Renovierungsstau 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.

FONDSOBJEKTE

Der im vorherigen Geschäftsbericht angesprochene Abverkauf des Immobilienportfolios wurde im Jahr 2015 wie erwartet zügig fortgesetzt. Der Fonds wurde im Februar 2014 ausinvestiert und zu diesem Zeitpunkt belief sich die Gesamtwohnfläche auf 31.307 qm, verteilt auf 15 Liegenschaften.

Das Immobilienportfolio umfasste nun – zum 31.12.2015 – noch insgesamt sieben Liegenschaften mit 138 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von 9.483 qm. Somit konnten bereits ca. 70 % der gesamten Wohnfläche veräußert werden. Die konkreten Verkäufe des Geschäftsjahres 2015 umfassen vier komplette Liegenschaften sowie Abverkäufe einzelner Objekte in Dillingen und Dillenburg.

FREMDKAPITAL / TILGUNG

Nach Abzug der geleisteten Tilgungszahlungen (EUR 6.714.461) beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Immobiliendarlehen zum 31.12.2015 auf EUR 7.635.702. Dies ist eine Reduktion gegenüber dem Vorjahr (EUR 14.279.188) von über 46 %. Dieser starke Rückgang basiert im Wesentlichen auf der Ablösung der Darlehen im Zusammenhang mit den oben erläuterten Objektverkäufen. Die angefallenen Zinsaufwendungen bezüglich der Verbindlichkeiten betrugen im Berichtsjahr EUR 347.783.

Foto: www.shotshop.com

AUSZAHLUNGEN

Im August 2015 erfolgte die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe EUR 1.098.825 (entspricht 11,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals). Zusätzlich erhielten die Anleger im Oktober 2015 eine Sonderauszahlung in Höhe von EUR 2.388.750 (entspricht 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals). Im Geschäftsjahr 2015 ergibt sich ein steuerlicher Jahresüberschuss in Höhe von EUR 841.719.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Wie schon im Geschäftsbericht 2014 angesprochen, konnten die lukrativen Veräußerungen der Objekte im Jahr 2015 fortgesetzt werden. Die Strategie des Fonds wurde konsequent verfolgt und so konnte der Wert der Objekte für den Wiederverkauf systematisch gesteigert werden. Konkret zeigte sich die positive Entwicklung des Portfolios durch die im Oktober 2015 geleistete Sonderausschüttung.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten schließlich alle weiteren Liegenschaften erfolgreich verkauft werden.

AUSBLICK

Mit dem bisherigen Verlauf des Fonds konnte unter Beweis gestellt werden, dass eine effiziente Aufwertung sowie ein lukrativer Abverkauf der Immobilien sehr zügig umzusetzen ist. Das gute Marktumfeld für deutsche Wohnimmobilien konnte optimal genutzt werden. Entstehende Liquiditätsüberschüsse wurden nicht reinvestiert, sondern so schnell wie möglich an die Kommanditisten ausgeschüttet. Die Fondsgesellschaft veräußert im Geschäftsjahr 2016 sämtliche Objekte und tritt im Sommer 2016 in Liquidation.

Krefeld, Potsdamerstraße 5

Köln, Wissmannstraße 22

Dresden, Freiberger Straße 95, 97, 99

PRIMUS VALOR

PORTFOLIO IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5 RENOVATION PLUS GMBH & CO. KG – PER 01.01.2016

Objekt	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietbare Fläche
Dillenburg, Berliner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11*	36	–	2.291 qm
Dillingen, Albertalstraße 15 – 18 *	36	–	2.615 qm
Dortmund, Provinzialstraße 195 b – e **	32	–	2.308 qm
Dresden, Freiberger Straße 95, 97, 99 **	26	3	2.037 qm
Fulda, Karl-Phillip-Arnd-Str. 2 – 32 + 8a, Michael-Henkel-Str. 11***	128	–	7.237 qm
Hennef, Am Steinweg 19 + 21, Willi-Lindlar-Straße 18 + 20 ***	14	–	896 qm
Hilden, Ellerstraße 17 **	12	–	793 qm
Hilden, Gerresheimer Straße 104 ***	14	–	840 qm
Kassel, Ziegenhainerstraße 6 – 16 ***	36	–	1.693 qm
Krefeld, Potsdamerstraße 5 **	10	–	697 qm
Köln, Von-Sparr-Straße 31***	10	–	708 qm
Köln, Wissmannstraße 22 ***	9	–	520 qm
Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 30***	17	–	1.320 qm
Marburg, Hahnbergstr. 12 + 14, Goldbergstr. 17, 19, 21, 23, Im Sohlgraben 18 + 20***	54	–	4.498 qm
Schweinfurt, Wilhelmstr. 13 + 15, Gabelsbergerstr. 10, Seestr. 18 – 24***	56	–	2.928 qm

* Teilverkauf in 2015
** Im Bestand 2016
*** Verkauf bis 31.12.2015

Foto: www.shotshop.com

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Platzierungsbeginn	20.07.2012
Schließung	29.10.2013
Ausrichtung	Gewerblich
Anzahl der Anleger	347
Kommanditkapital	9.556.000 EUR
Investitionsvolumen (ohne Agio)	28.939.352 EUR
Anzahl Wohneinheiten	490
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Vermietungsquote in 2015	> 93 %

	kumuliert bis 2014	in 2015
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	11,38 %	10,58 %
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 6,10 %	18,02 %
Jahresnettokaltmieten	2.255.661 EUR	1.071.863 EUR
Lfd. Instandhaltungskosten	235.051 EUR	224.335 EUR
Investitionen in Sanierung & Ausbau	2.546.147 EUR	1.040.682 EUR
Geleistete Tilgungen	2.551.782 EUR	6.741.461 EUR
Liquide Mittel zum 31.12.2015	1.743.699 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	19.383.352 EUR	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	7.635.702 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	2,00 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2,41 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2012	6,50 %	6,50 %
2013	10,00 %	10,00 %
2014	11,50 %	56,50 %
2015	9,00 %	25,00 %
Gesamt	**37,00 %**	**98,00 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.09.2013	103.000 EUR	
Auszahlungen ab 2013 bis 2015 (inkl. 45 % Sonderauszahlung am 19.11.2014)*	84.833 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	18.167 EUR	

*Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

Dortmund, Provinzialstraße 195 b – e

Hilden, Gerresheimer Straße 104

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 6 – DIE ANLEIHE

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 entstehen dort auf 5.800 qm 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.

Geplante 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.

AUSZAHLUNGEN

Für das Jahr 2015 erfolgten Auszahlungen in prospektierter Höhe von 5,5 %.

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. EUR 18,3 Mio.

KERNSANIERUNG SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM IN HEILBRONN

ANKAUF

FERTIGSTELLUNG

FERTIGSTELLUNG

PRIMUS VALOR

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 7 RENOVATION PLUS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG – ÜBERBLICK ZUM 01.01.2016

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF) NACH KAPITALANLAGEGESETZBUCH (KAGB)

BEGINN UND VERLÄNGERUNG DER VERTRIEBSPHASE

Das öffentliche Beteiligungsangebot hat am 16. März 2015 begonnen. Seit diesem Datum besteht für die ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG eine Vertriebserlaubnis nach dem KAGB.

Der Platzierungszeitraum begann mit Veröffentlichung des Prospektes und sollte mit Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31.12.2015 enden. Aufgrund des Vertriebserfolges wurde das maximale Platzierungsvolumen von EUR 20 Mio. auf EUR 40 Mio. erhöht und der Platzierungszeitraum, in Ausübung der Verlängerungsoption durch die Komplementärin gem. § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages, bis zum 31.12.2016 verlängert.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Immobilien (Wetzlar, Crailsheim I, Würzburg und Minden) erworben. Für weitere fünf Immobilien (Rheine, Lingen, Crailsheim II, Leverkusen und Frankfurt am Main) wurden Anzahlungen geleistet.

MIETERTRÄGE

Im Jahr 2015 wurden Mieterträge in Höhe von EUR 336.902 erzielt.

FINANZIERUNG

Die maximal zulässige Fremdkapitalquote beträgt 60 % und wurde im Geschäftsjahr 2015 nicht ausgeschöpft. Einzig das Darlehen für die Immobilie in Wetzlar und deren Zwischenfinanzierung, welche während des Geschäftsjahres abgelöst wurde, sowie das Darlehen für das Objekt Würzburg kamen bis zum 31.12.2015 zur Auszahlung. Die weiteren Darlehen für die bereits im Bestand befindlichen Immobilien wurden im Jahr 2016 valutiert.

ANTEILSWERT

Der Anteilswert zum 31.12.2015 je EUR 1,00 beträgt EUR 0,89.

Portfolioübersicht zum 31.12.2015

Straße	PLZ	Ort	Übergang von Nutzen und Lasten zum:	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Wohnfläche
Magdalenenhäuser Weg 13 – 17, 19 – 21, 31 – 39, 33a	35578	Wetzlar	01.05.2015	108	–	10.620 qm
Trutenbachweg 6, 8, 10	74564	Crailsheim	01.11.2015	18	–	1.067 qm
Prager Ring 2	97084	Würzburg	01.10.2015	7	–	843 qm
Dombrede 54 – 64	32423	Minden	01.12.2015	56	–	3.795 qm

Foto: Timmitom / Quelle: PHOTOCASE

Abbildungen: Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Platzierungsbeginn	16.03.2015
Schließung	08.04.2016
Ausrichtung	Gewerblich
Anzahl Anleger bis 31.12.2015	1.008
Kommanditkapital bis 31.12.2015	30.216.000 EUR
Investitionsvolumen bis 31.12.2015	38.473.622 EUR
Anzahl Wohneinheiten bis 31.12.2015	189
Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Vermietungsquote in 2015	ca. 68 %*

* Beabsichtigter Leerstand beim Objekt in Wetzlar; Leerwohnungen werden renoviert

	in 2015	
Steuerliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	0,22 %	
Handelsrechtliches Ergebnis (in % des Kommanditkapitals)	– 18,08 %	
Jahresnettokaltmieten	336.902 EUR	
Lfd. Instandhaltungskosten	62.672 EUR	
Investitionen in Sanierung & Ausbau	1.668.041 EUR	
Geleistete Tilgungen	34.627 EUR	
Liquide Mittel zum 31.12.2015	3.083.074 EUR	
Anfängliches Fremdkapital bei Vollinvestition	Vollinvestition in 2015 noch nicht erfolgt	
Fremdkapital aktuell zum 31.12.2015	4.915.412 EUR	
Prospektierter Tilgungssatz im ersten Jahr	2,00 %	
Tatsächlicher Tilgungssatz im ersten Jahr	2,50 %	
Aktueller Tilgungssatz zum 31.12.2015	2,50 %	
Auszahlung p.a. für	Soll	Ist
2015	6,50 %	6,50 %
Gesamt	**6,50 %**	**6,50 %**
Kapitalrückflussrechnung		
Beteiligung 100 TEUR inkl. 5 % Agio Beteiligt ab 01.07.2015	105.000 EUR	
Auszahlungen 2015 *	3.250 EUR	
Kapitalbindung zum 31.12.2015	101.750 EUR	
Nettoinventarwert zum 31.12.2015	26.953.662 EUR	

* Ohne Berücksichtigung der individuellen Steuerzahlungen des Anlegers

PLAUSIBILITÄT

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

Ein diesbezügliches Schreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kann gegen Auskunftsvereinbarung angefordert werden.

Im Ergebnis werden die Darstellungen als plausibel erachtet.

AUF PLAUSIBILITÄT GEPRÜFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Foto: joexx / Quelle: PHOTOCASE

PRIMUS VALOR

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** und bei der Primus Valor AG, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim bezogen werden.

Primus Valor Gruppe, Januar 2018

PRIMUS VALOR

PRIMUS VALOR AG
Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim
Telefon 0621 / 49 09 66 0
Fax 0621 / 49 09 66 600
Mail info@primusvalor.de
Internet www.primusvalor.de

Weitere Informationen zum Angebot des Initiators finden Sie im Internet und unter:
https://www.hansetrust.de/immobilienfonds/primus-valor-immochance-deutschland-9/

© Primus Valor AG, 01/2018