

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



KURZINFORMATION

# ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

9

DIESE PRODUKTINFORMATION  
DIENT WERBEZWECKEN



PRIMUS VALOR







# INHALTSVERZEICHNIS

5	Vorwort
6	Wichtige Daten und Fakten
8	Investieren in stabile Sachwerte
9	Pressespiegel
10	Die Erfolgsstrategie
13	Risiken der Beteiligung
14	Primus Valor Leistungsbilanz (Auszug)
16	Wesentliche Vertragspartner
18	Liquiditätsplanung
19	Das Angebot im Überblick
21	Auszahlungen für einen Anleger
23	ICD Investitionsstandorte
25	Chancen der Beteiligung





# VORWORT

Die beste Investition der vergangenen 140 Jahre unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten waren Wohnimmobilien. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung der Universität Bonn in insgesamt 16 Industrieländern. Mit durchschnittlich 8,7 Prozent Jahresrendite schneiden diese sogar besser ab als Aktien (7,8 Prozent), Anleihen (1,46 Prozent) und Bankeinlagen (0,3 Prozent). Der Grund: Mieten sind auch in einer Rezession sehr stabil.

Mit dem vorliegenden Alternativen Investmentfonds (AIF) ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) verfolgt Primus Valor schon im elften Jahr den Ankauf von Bestandsimmobilien in deutschen Mittelzentren. Hier sind die Preise nach wie vor in der Regel wesentlich niedriger als in den Metropolregionen. Seit der Emission des ICD 5 R+ und dem gleichzeitigen Start der Renovation-Plus-Beteiligungsreihe fokussieren wir uns nun bereits mit unserem dritten Alternativen Investmentfonds und unserem vierten „Renovation Plus“-Fonds auf Objekte, bei denen wir durch gezielte Sanierung, Renovierung sowie Aus- und Umbauten das Renditepotenzial der Liegenschaften oftmals noch deutlich steigern können. Durch dieses aktive Handeln kann unser Asset Management zusätzliche Erträge – überwiegend unabhängig von der allgemeinen Entwicklung der Immobilienmärkte – generieren.

Wie sehr sich unsere Strategie in der Vergangenheit bewährt hat, das belegt ganz objektiv unsere Ausschüttungs-Historie. Alle unserer acht Emissionen liefen besser als oder exakt wie ursprünglich prospektiert. Zwei unserer Investments wurden sogar bereits vorzeitig aufgelöst und an die Anleger zurückgezahlt. So hat z.B. unser Fonds ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus nach nur drei bis vier Jahren Laufzeit seinen Anlegern eine durchschnittliche jährliche Rendite von über 10% erwirtschaftet – ein Wert, der in Zeiten von Nullzinsen beweist, dass es mit viel Erfahrung und hohem Einsatz durchaus möglich ist, äußerst lukrative Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt zu bieten.

Für den bis zum 31. Mai 2018 platzierten ICD 8 R+ standen bereits während der Platzierungsphase 15 Immobilien-Portfolios, verteilt über ganz Deutschland, fest. Binnen etwas mehr als 15 Monaten konnte ein Eigenkapital von ziemlich genau 85 Mio. Euro platziert werden. Vorsichtig geplant waren 25 Mio. Euro. Mit einem Plus von über 385 Prozent ist Primus Valor damit das Emissionshaus mit dem größten Platzierungswachstum im Jahr 2017 in ganz Deutschland.

Ein wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie war 2015 die Gründung der eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Voll reguliert durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) entsprechen unsere Fonds seit dem ICD 7 R+ den hohen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). So wird in Ihrem Sinne für staatlich kontrollierte Sicherheit und Transparenz gesorgt, vom Ankauf der Immobilien, über die gesamte Haltedauer bis hin zum erfolgreichen Verkauf.

In diesem Sinne freuen wir uns, Ihnen mit dem neuen Immobilienfonds ICD 9 R+ eine weitere Emission aus der erfolgreichen Renovation-Plus-Reihe vorlegen zu können.



# WICHTIGE DATEN UND FAKTEN

- + Wohnimmobilien als Fokus, ergänzt durch einzelne Gewerbeeinheiten
- + Investitionen in renditestarken Mittelzentren an verschiedenen Standorten in Deutschland
- + Breite Streuung auf zahlreiche Einzelmietler und Einzelimmobilien
- + Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich
  - + Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
  - + Barrierefreiheit
  - + Wohnqualität
- + Staatlich geförderte Finanzierungsprogramme
- + Investition in reale Werte – Sachwerte
- + Einfaches, transparentes Konzept
- + Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement



Objektportfolio Siegen



Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produkt	Alternativer Investmentfonds (AIF) nach Kapitalanlagegesetzbuch (KABG)
Investitionsgegenstand	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG
Eigenkapital	30.000.000 EUR (Aufstockung auf bis zu 100 Mio. möglich)
Gesamtkapital (AIF + Objektgesellschaftsebene)	70.085.000 EUR
Mindesteinlage	10.000 EUR
Agio	3 %
Platzierungsphase	Bis zum 31.12.2018 mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2019
Einzahlung	100 % + Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Auszahlungsbeteiligung	Ab Folgemonat der Einzahlung
Auszahlungen *	3,0 % p.a. für 2018; 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020 **
Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer *	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

\* 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.

# INVESTIEREN IN STABILE SACHWERTE

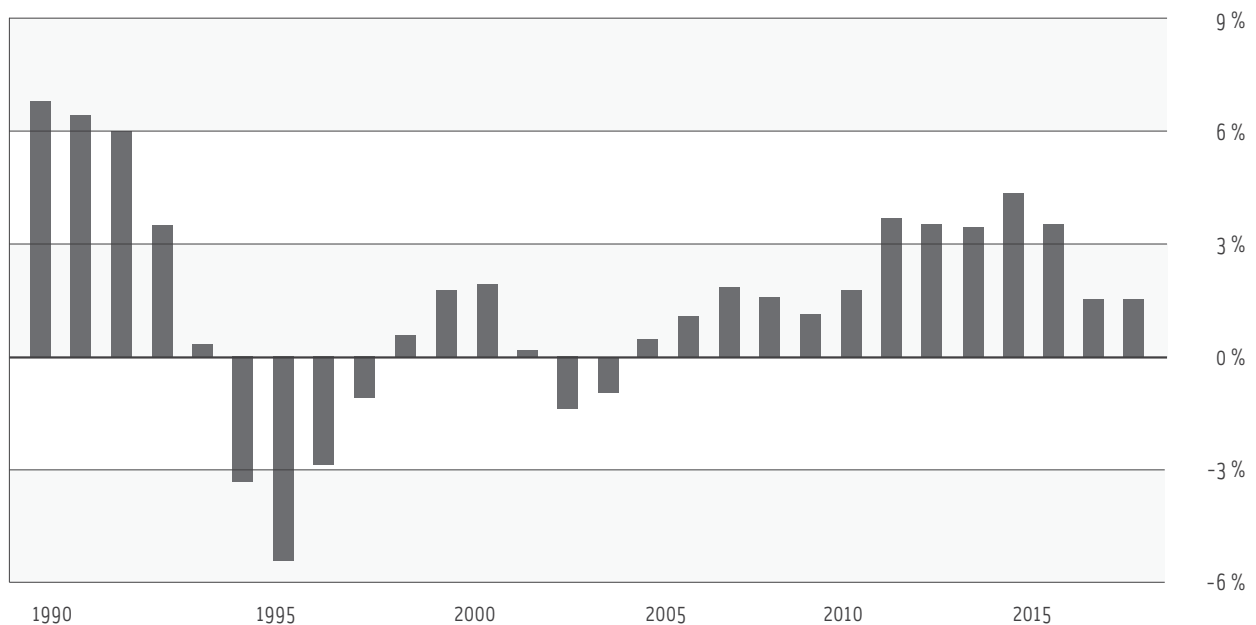
Die Tendenzen an Kapitalmärkten und Börsen unterliegen in den letzten Jahren starken Schwankungen. Die Suche nach Alternativen gestaltet sich schwierig, denn konservative Geldanlagen bieten infolge der konstanten Niedrigzinspolitik nur bescheidene Erträge.

Angesichts der anhaltenden Auswirkungen der Schuldenkrise in Europa wird das Vertrauen der Anleger in die Institutionen des Marktes und die Stabilität des Euro auf eine harte Probe gestellt. Auch vor diesem Hintergrund sind wertstabile, konservative Anlageformen gefragt, denn je.

In einem derartigen Spannungsfeld erscheint die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt wenig überraschend. Die Angebotspreise für deutsche Wohnimmobilien legen zu, der Wohnungsmarkt entwickelt sich zum Wachstumsmotor.

Gute Gründe für Privatanleger, von diesen Chancen zu profitieren und eine stabile Anlagevariante in Immobilien-Sachwerte zu wählen. Nicht zuletzt durch die Streuung auf eine Vielzahl von Einzelobjekten und auf mehrere Hundert Mieter erwirbt der Anleger eine Beteiligung, die neben dem ausgeprägten Sicherheitsaspekt interessante Renditechancen eröffnet.

## Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland Veränderungsrate p.a. in %



Quelle: bulwiengesa-Immobilienindex



# PRESSESPIEGEL

07.08.2017 | DEAL Wirtschaftsmagazin

Real Estate Investment Finance

## ICD 7 erhöht Ausschüttung 2017 auf 25 Prozent

Der 2015 aufgelegte und bis Mai 2016 platzierte Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 7 (ICD 7) schüttet Mitte August 25 Prozent an Anleger aus. (...) Damit liegt die Gesamtausschüttung aktuell bei 31,5 Prozent gegenüber prospektierten 13 Prozent.

15.11.2017 | Cash.Online

## Primus Valor macht Rendite in Rheine

Die vom Mannheimer Emissionshaus Primus Valor AG aufgelegte Beteiligung ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus (ICD 7) hat rund 18 Monate nach ihrer Platzierung bereits die zweite Immobilie verkauft. (...) Bei dem Objekt in Rheine wird 25 Monate nach Ankauf ein Gewinn von 2,5 Millionen Euro auf Objektebene erzielt, teilt Primus Valor mit. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital resultiere daraus ein Gewinn von 60 Prozent.

Quartal 01.2018 | BeteiligungsReport

## Erfolg bei Immobilienfonds ist kein Zufall

Primus Valor konnte gegen den Markttrend bei Alternativen Investmentfonds in Sachwerte zulegen und platzierte 2017 rund 50 Millionen Euro Eigenkapital. (...) Das auf deutsche Wohnimmobilien und Photovoltaikanlagen spezialisierte Emissionshaus schaffte mit dem Erfolg 2017 in seinem 10. Jahr seit der Gründung eine erneute Steigerung des platzierten Eigenkapitals sowie das erfolgreichste Jahr in der Unternehmensgeschichte.

13.03.2018 | ImmobilienZeitung

## Primus Valor verkauft Objekt in Crailsheim mit 100 Prozent Rendite

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

# DIE ERFOLGSSTRATEGIE – DAS IMMOCHANCE GESCHÄFTSMODELL



## Günstiger Einstieg

Objekte / Grundstücke jenseits hochpreisiger Boom-Standorte

- Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur
- Segment bezahlbaren Wohnraums
- Objekte mit funktionalen Grundrissen
- Mietermarkt sehr breit und stabil

Schlüssel liegt im richtigen Einkauf

- Sondersituationen: Verkäufer wünscht eilige Veräußerung
- Günstiger Erwerb durch Portfoliokauf
- Systematische Ankaufsprüfung entdeckt bekannte Risiken oder Umweltlasten
- Fachkundige Bewertung der Energieeffizienz
- Einschätzung zum Entwicklungspotenzial der Objekte

## Startvorteil

durch professionellen Ankauf



## Anbau, Neubau, Renovation

Systematische Maßnahmen zur Entfaltung des Entwicklungspotenzials

- + Energetische Sanierung
  - Wärmedämmfassaden nach aktueller EnEV
  - Erneuerung Heizungsanlagen und Wohnungstüren
  - Wärmedämmende Hauseingangstüren
- + Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen
  - Erschließung ungenutzter Wohnbereiche
  - Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum
  - Anbau von Dachgauben, Balkonen oder ganzer Gebäudeteile
  - Aufstockung kompletter Etagen
  - Neubau (Nachverdichtung)

## Optimierung der Wohnfläche und Gebäudeausstattung

hinsichtlich Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Wohnqualität

## Zunahme des werterhöhenden Wohnraums





## Kontinuierliche Aufwertung, Mietmanagement, Hausverwaltung

Netzwerk kompetenter Partner für professionelle Bewirtschaftung

- Kurze Wege zur Realisierung aktueller Projekte
- Erfahrenes Vermietungsmanagement schafft zuverlässige Mieterstrukturen
- Dauerhaft hoher Vermietungsstand
- Ständige Begleitung sämtlicher Objekte
- Beachtung des „Wohlfühlfaktors“ für Mieter

Höchstmögliche Wertschöpfung

- Umfassender Ansatz bei der Veredelung der Immobilien
- Sorgfältige, konstante Kontrolle der Objekte vor Ort



## Erfolgreicher Exit: Erfahrung im Objektvertrieb

Objekterwerb aus dem Fonds –  
drei attraktive Szenarien für Investoren:

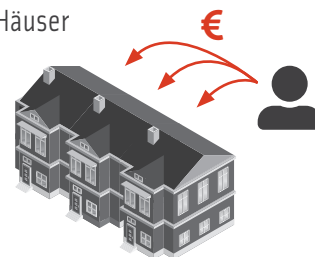
+ Einzelwohnung



+ Haus



+ Mehrere Häuser



## Laufende Überschüsse

während die Liegenschaften im Bestand gehalten werden

## Lukrativer Immobilienverkauf

Prognostizierter Gesamtrückfluss\*

**145,06 % + Gewerbesteueranrechnung**

\* Inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio  
Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft







# RISIKEN DER BETEILIGUNG

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die neben zahlreichen Chancen auch mit unterschiedlichen Risiken verbunden ist:





- Die Fremdfinanzierung verursacht höhere Kosten als prognostiziert, Anschlussfinanzierungen können nicht abgeschlossen werden.
- Vermietungsprognosen können nicht realisiert werden: erzielbare Mieten sind niedriger, Leerstandsquote höher als prognostiziert.
- Steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen ändern sich mit negativen Auswirkungen auf den Fonds und die Auszahlungen an die Anleger.
- Die Wertentwicklung des gesamten Portfolios liegt unter der planmäßigen Annahme.
- Bedarf an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen höher als kalkuliert, Gebäudemängel werden erst nach Ankauf entdeckt.
- Maximalrisiko: Bei ungünstigem Verlauf kann es zur Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen kommen bis hin zu einem kompletten Verlust der Kapitaleinlage (Totalverlust).
- Der Ankauf der Objekte erfolgt zu schlechteren Konditionen als prognostiziert, der Verkauf ist nicht oder nur zu schlechteren Konditionen möglich.

Eine ausführliche Darstellung der möglichen Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.





# AUSZUG – PRIMUS VALOR LEISTUNGSBILANZ (ZUM 1.1.2017)

	 <b>ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH &amp; Co. KG</b>		 <b>ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH &amp; Co. KG</b>		 <b>ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH &amp; Co. KG</b>		 <b>ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH &amp; Co. KG</b>	
	Platzierungszeitraum		Platzierungszeitraum		Platzierungszeitraum		Platzierungszeitraum	
Anzahl der Zeichner	204		238		243		314	
Investitionsvolumen (ohne Agio)	12.611.000 EUR		18.850.000 EUR		20.214.000 EUR		26.679.528 EUR	
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	4.586.000 EUR		6.383.000 EUR		7.178.000 EUR		8.421.000 EUR	
Tilgungssatz FK p.a. (Stand: 31.12.2016, gewichtet)	2,59 %		2,75 %		2,22 %		2,50 %	
<b>Auszahlungen gesamt SOLL/IST- zum 01.01.2018</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
	<b>66 %</b>	<b>86 %<sup>1</sup></b>	<b>60,5 %</b>	<b>58 %<sup>2</sup></b>	<b>55 %</b>	<b>52 %<sup>3</sup></b>	<b>48 %</b>	<b>49 %</b>

<sup>1</sup> inkl. Sonderausschüttung von 44 % (im Jahr 2018) durch Verkauf des Immobilienportfolios Crailsheim

<sup>2</sup> erste Liegenschaftsverkäufe in Vorbereitung

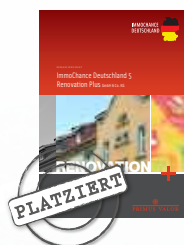
<sup>3</sup> zweite Ausschüttung von 3% im vierten Quartal 2018

<sup>4</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>5</sup> Aufnahme von Darlehen zum Großteil im Geschäftsjahr

<sup>6</sup> Effekt der Sonderausschüttung in 2017 und 2018 durch Verkauf der Immobilienportfolios Wetzlar, Rheine und Leverkusen





**ImmoChance Deutschland 5  
Renovation Plus  
GmbH & Co. KG**

07 / 2012 – 10 / 2013

347

28.939.352 EUR

9.556.000 EUR

100,00 %

IST

136,5 %<sup>4</sup>



**ImmoChance Deutschland 6  
– Die Anleihe**

07 / 2014 – 03 / 2015

295

ca. 18 Mio. EUR

7.677.000 EUR

IST

117,25 %



**ImmoChance Deutschland 7  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

04 / 2015 – 05 / 2016

1.365

ca. 71 Mio. EUR

39.985.000 EUR

2,60 %<sup>5</sup>

SOLL

19,5 %

IST

65,5 %<sup>6</sup>



**ImmoChance Deutschland 8  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

02 / 2017 – 05 / 2018

ca. 2.300

ca. 150 Mio. EUR

84.598.000 EUR

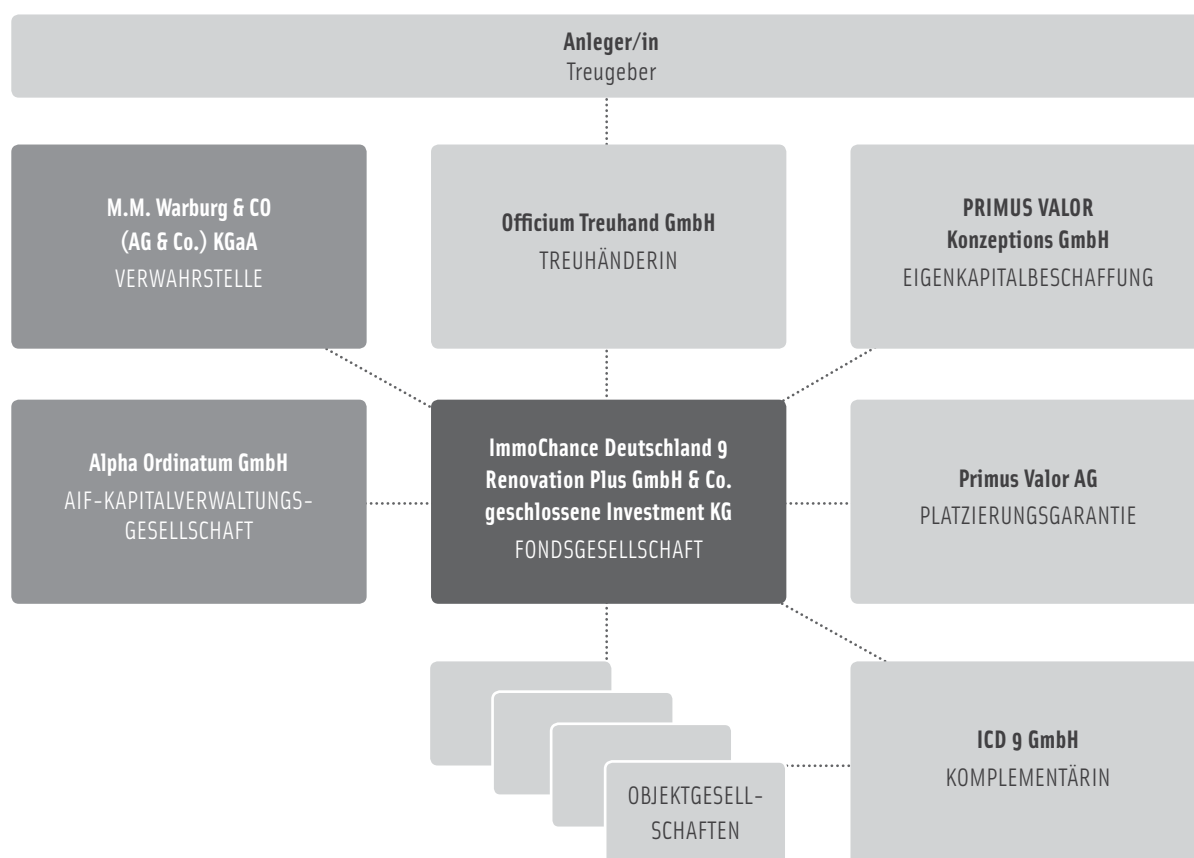
SOLL

4 %

IST

4 %

## WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER







## PRIMUS VALOR

### Emissionshaus PRIMUS VALOR

Die Gründung des Emissionshauses Primus Valor AG erfolgte im Jahr 2007 mit dem Ziel, das langjährig erprobte Geschäftsmodell der Initiatoren für Anleger Geschlossener Fonds zu öffnen. Im Rahmen der Neuordnung durch das Kapitalanlagegesetz bringt sich die Primus-Valor-Gruppe als Partner in den verschiedensten Bereichen ein: Die Primus Valor AG wurde mit der Stellung einer Platzierungsgarantie betraut. Die Primus Valor Konzeptions GmbH erhielt den Auftrag zur Einwerbung des Kommanditkapitals.



## alpha ordinatum KAPITALVERWALTUNG

### Kapitalverwaltungsgesellschaft ALPHA ORDINATUM GmbH

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Gesellschaft verwaltet derzeit die Publikumsfonds ImmoChance Deutschland 7 und ImmoChance Deutschland 8.

## OFFICIUM TREUHAND

### Treuhandkommanditistin OFFICIUM TREUHAND GmbH

Die Officium Treuhand GmbH fungiert als Treuhänderin und ist gleichzeitig Gründungskommanditistin der Investmentgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin hält nach Maßgabe des Treuhandvertrages die Kommanditanteile für Rechnung der Treugeber und wird als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen.



## M.M. WARBURG & CO BANK

### Verwahrstelle M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Die im Jahr 1798 gegründete Privatbank M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit Sitz in Hamburg betreut aktuell 26 Publikums- und Spezialfonds im Segment Alternative Investmentfonds mit einem verwalteten Vermögen von ca. 1 Mrd. EUR. Die Summe des insgesamt verwalteten Nettofondsvermögens beträgt rund 23 Mrd. EUR. Die Verwahrstelle übt grundsätzlich eine Verwahrpflicht für die Vermögenswerte des AIF aus und verfügt über weitreichende Kontroll- und Prüfpflichten gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

# LIQUIDITÄTSPLANUNG

PROGNOSE (Angaben in Euro)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Kumuliert
<b>Einnahmen und Zuflüsse:</b>								
Kommanditeinlagen inkl. Agio	30.900.000							
Auszahlungen aus Objektgesellschaften	0	500.000	1.850.000	2.000.000	2.050.000	2.100.000	37.863.324	46.363.324
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>30.900.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.850.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.050.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>37.863.324</b>	
<b>Aufwand und Abflüsse:</b>								
Beteiligung an Objektgesellschaften	25.000.000							25.000.000
Initialkosten/Gebühren	4.770.000							
<b>Gesamtaufwand Einmalkosten</b>	<b>29.770.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Buchhaltung/Jahresabschluss/Testierung	59.877	61.562	70.343	75.000	75.000	75.000	75.000	491.782
Treuhänder	23.951	24.625	28.137	30.000	30.000	30.000	30.000	196.713
Verwahrstelle/KVG	266.282	273.025	308.146	326.775	326.775	326.775	326.775	2.154.552
Komplementärvergütung/Geschäftsführung	119.753	123.125	140.685	150.000	150.000	150.000	150.000	983.564
Sonstiges	17.963	18.469	21.103	22.500	22.500	22.500	22.500	147.535
<b>Gesamtaufwand fondsinduzierte Kosten</b>	<b>487.826</b>	<b>500.806</b>	<b>568.414</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>3.974.145</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>30.257.826</b>	<b>500.806</b>	<b>568.414</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>33.744.145</b>
Liquidität der Periode	642.174	-806	1.281.586	1.395.725	1.445.725	1.495.725	37.259.049	
Liquiditätskonto vor Auszahlung	642.174	641.369	1.545.455	1.591.180	1.536.905	1.532.630	37.291.679	
Auszahlung in % (Fondsebene)		1,26%	4,50%	5,00%	5,00%	5,00%	124,31%	145,06%
Auszahlung in Euro		377.500	1.350.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	37.291.679	
<b>Liquiditätskonto nach Auszahlung</b>	<b>642.174</b>	<b>263.869</b>	<b>195.455</b>	<b>91.180</b>	<b>36.905</b>	<b>32.630</b>	<b>0</b>	
<b>Nachrichtlich:</b>								
Anrechnung Gewerbesteuer komplett 2022							3.077.590	
							10,26%	155,32%

Auszug aus den Planungsparametern mit den prognostizierten Werten der Bestands-Immobilieninvestments:

Einkaufsrendite inkl. Kaufnebenkosten 5,81 % auf IST-Miete bei Einkauf  
 Verkaufsrendite 5,5 % auf jeweilige IST-Miete  
 Laufende Instandhaltungskosten 7,00 % der prognostizierten Miete  
 Kalkulatorischer Mietausfall 5,00 % der prognostizierten Miete  
 Leerstandskosten 0,75 % der prognostizierten Miete  
 Verwaltungskosten/Wohnungsmanagement 7,00 % der prognostizierten Miete

Prognostizierter Zinssatz für Bankdarlehen 2,30 % p.a.  
 Prognostizierte anfängliche Tilgung 2,00 % p.a.  
 Prognostizierter Zinssatz für KfW-Darlehen 1,00 % p.a.  
 Tilgung KfW-Darlehen innerhalb 17 Jahren nach 3 tilgungsfreien Jahren



# DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## Anlageobjekte

- + Deutsche Wohnimmobilien (ggf. einzelne Gewerbeeinheiten), im Regelfall fertiggestellt und vermietet, breite Streuung auf mehrere Hundert Einheiten. Nach Ankauf gezielte Optimierung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Ziel: Aufwertung zur systematischen Steigerung von Mieteinnahmen und Objektwert
- + Ankauf der Immobilien erfolgt durch Objektgesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 9 mehrheitlich beteiligt

## Direkterwerb durch Fondsgesellschaft (AIF)

- + Fondsgesellschaft erwirbt unmittelbar Objekt bzw. mittelbar Objektgesellschaft. Der AIF fungiert als Eigentümer, steuert selbst – in enger Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft – sowohl Baumaßnahmen als auch Bewirtschaftung und Vertrieb

## Fremdfinanzierung (innerhalb Objektgesellschaften)

- + Geplante Fremdmittel in Höhe von insgesamt 39.185.000 EUR

## Gesamtkapital, Gesamtkommanditkapital, Emissionskapital

- + Gesamtkapital nach Vollplatzierung: 70.085.000 EUR, davon 30.900.000 EUR Gesamtkommanditkapital inkl. Agio (Aufgeld) in Höhe von 3 %
- + Emissionskapital: 29.999.000 EUR
- + Vom geplanten Gesamtkapital entfallen
  - + ca. 80,91 % auf den Erwerb der Anlageobjekte
  - + ca. 3,66 % auf die Liquiditätsreserve
  - + ca. 15,44 % auf den fondsinduzierten Aufwand (Details Seite 33–36 des Verkaufsprospekts)
- + Erhöhung des Gesamtkommanditkapitals auf bis zu 100 Mio. EUR möglich

## Zeichnungsfrist

- + Beginn: nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts
- + Ende: 31.12.2018, mit Verlängerungsoption 31.12.2019

## Art der Vermögensanlage

- + Kommanditanteil an der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## Einkunftsart

- + Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein

## Mindesteinlage

- + 10.000 EUR zzgl. 3 % Agio

## Einzahlung

- + 100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin

## 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

## Haftung und Nachschusspflicht

- + Die Haftsumme des Anlegers beträgt 1 % der Kommanditeinlage, es besteht keine vertragliche Nachschusspflicht (Details im Verkaufsprospekt, „Risikohinweise“, Seite 37 ff.)



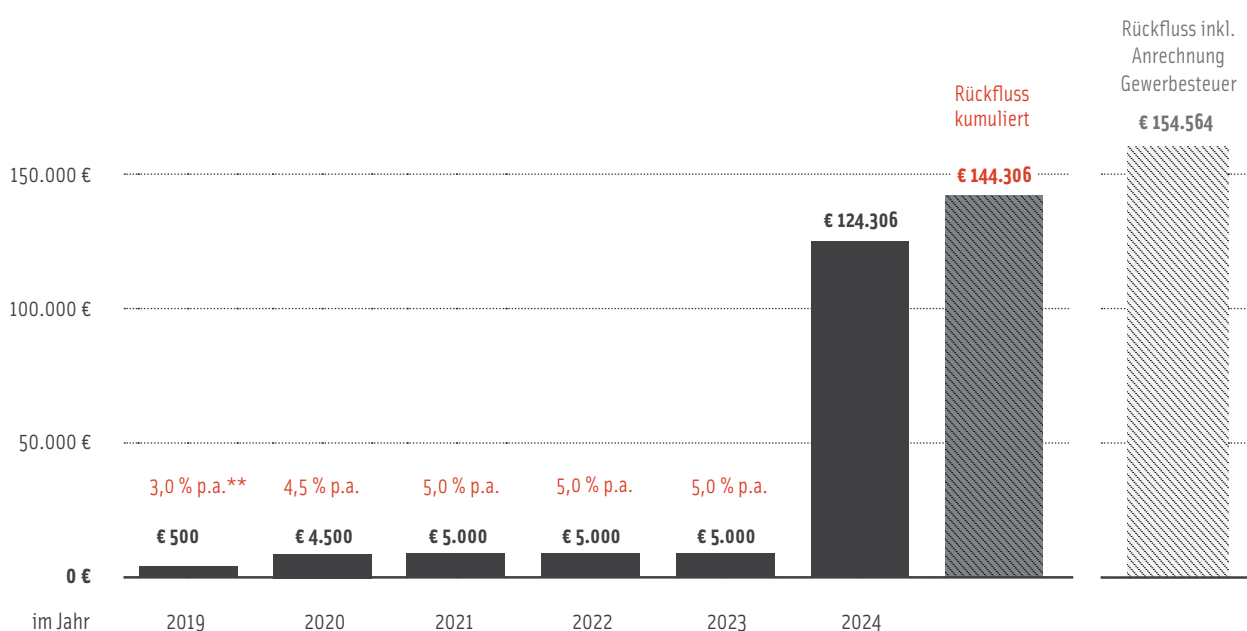




# AUSZAHLUNGEN FÜR EINEN ANLEGER

Die Grafik stellt die prognostizierten Auszahlungen (pro rata temporis; vor Einkommensteuer) für einen Anleger mit einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zzgl. 3 % Agio an der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus dar, angenommener Beitritt im Oktober 2018.

## Prognostizierte Auszahlungen \*



\*\* Beitritt Okt. 18

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung; vor Einkommensteuer

Diese Darstellung basiert auf den Prognoserechnungen des AIF für einen exemplarisch beschriebenen Anleger. Die Zahlungen treten in der ausgewiesenen Höhe und zu den entsprechenden Zeitpunkten ein, wenn sich die Beteiligung wie im Prognosezenario angenommen entwickelt. In den Auszahlungen ist die Rückführung des eingesetzten Kapitals enthalten. Für den Auszahlungsverlauf wird unterstellt, dass ein Anleger im Oktober 2018 der Fondsgesellschaft beiträgt und im gleichen Monat seine Einzahlungsverpflichtung (100 % der Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio) erfüllt hat.

Die Betrachtung zum Rückfluss inkl. Anrechnung Gewerbesteuer geht von einem Anleger aus, der seine Beteiligung im Privatvermögen hält und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Nähere Erläuterungen zur Anrechnung der Gewerbesteuer auf Anlegerebene siehe Verkaufsprospekt, Kapitel „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Absatz 2.5, Seite 53.

Die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein.

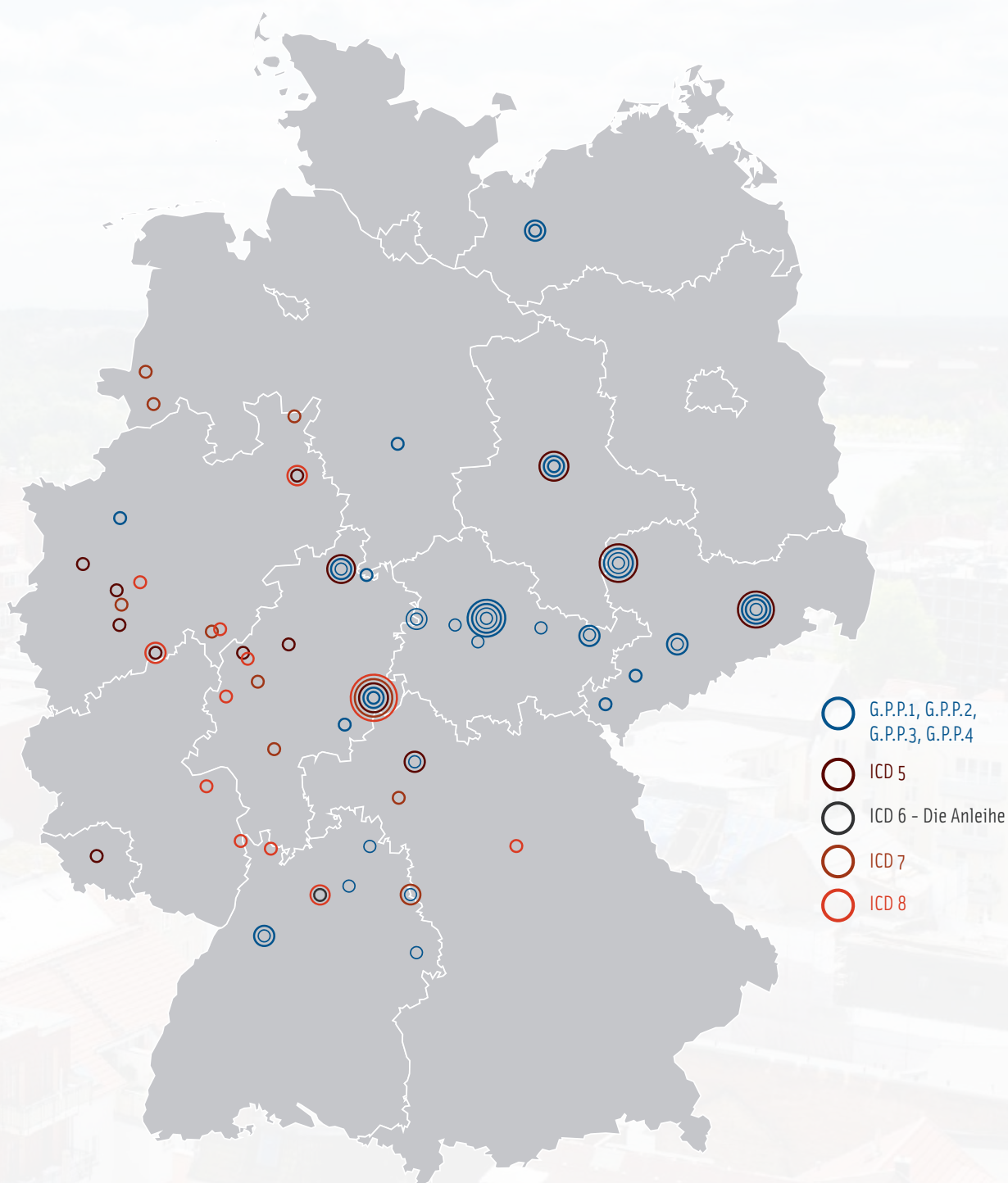






# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

## INVESTITIONSSTANDORTE









# CHANCEN DER BETEILIGUNG

- + Die Fremdfinanzierung kann bei anhaltend niedrigem Zinsniveau zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden als prognostiziert.
- + Geplante gesetzliche Neuerungen zur Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen Förderquoten der energetischen Sanierung.
- + Das Potenzial bei der Wohnflächenoptimierung ist höher als angenommen, die Bildung zusätzlicher stiller Reserven ist möglich.
- + Der Objektankauf erfolgt in sogenannten Mittelzentren abseits der boomenden Städte, die Einstiegspreise sind günstiger und es findet sich ein stabiler, breit angelegter Mietermarkt.
- + Der Bedarf an Wohnfläche und die Anzahl der Haushalte steigen, daher können die Immobilien zu besseren Konditionen veräußert werden als geplant.
- + Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, die Immobilien werden nach Optimierung besser vermietet als prognostiziert, die Leerstandsquote ist niedriger.
- + Günstigerer Einstieg, energetische Sanierung und barrierearmer Umbau können zu einer Wertentwicklung des Portfolios über die Planannahme hinaus führen.







## 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)

© Fotografien: Ralf Kobert | istockphoto.com: Teka77 | n\_prause |  
Iurii Buriak | Nikada | RicoK69 | instamatics | Mariha-kitchen | piart

### Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre wurde von der Primus Valor Konzeptions GmbH verfasst, sie ist als eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation zu sehen und dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt somit keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über die ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG geben.

Es handelt sich bei den in dieser Broschüre enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse von Anlegern angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Maßgeblich für die Beteiligung an dieser Investition ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Beteiligung. Der Verkaufsprospekt sowie die vorgenannten Unterlagen (in deutscher Sprache) werden bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, im Internet unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) oder bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand: September 2018

9

