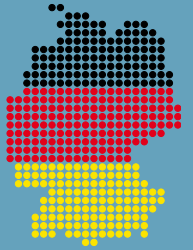


IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



KURZINFORMATION

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

## *Portfolio Invest G.P.P.2*



PRIMUS VALOR



# Immobilien

— rentabel und inflations sicher

Mit einem Anteil von nahezu der Hälfte des Gesamtvermögens sind Immobilien traditionell die beliebteste Anlageklasse der Deutschen. Sie bilden das Rückgrat vieler Anlagestrategien sowohl institutioneller Anleger als auch privater Haushalte.

Das Hauptargument für diese Form der Kapitalanlage ist der Inflationsschutz. Inflation bedeutet die fortlaufende Preisniveausteigerung und den Kaufkraftverlust des Geldes. Im Rahmen von inflationären Prozessen steigen auch die Kosten für den Bau neuer Objekte, folglich auch der Preis für bestehende Immobilien.

Nicht zuletzt erfährt die Immobilie – solide und langfristig kalkuliert – wachsende Beliebtheit im Rahmen der privaten Altersvorsorge.

## Spiegel Online

28. März 2008

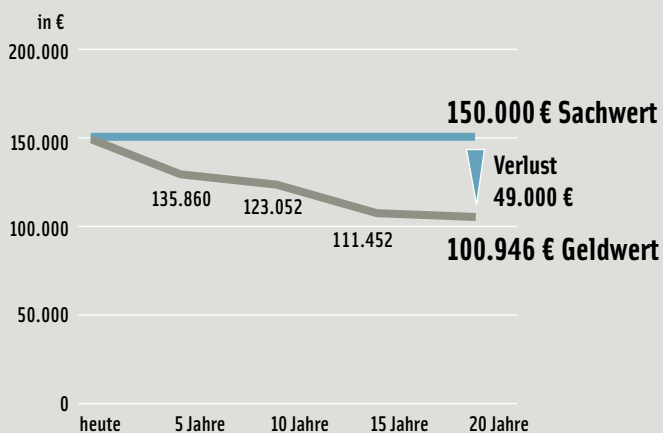
### VERBRAUCHERPREISE 2008

Inflation steigt über drei Prozent

*Die meisten Ökonomen gehen inzwischen davon aus, dass die Kosten für die Lebenshaltung in diesem Jahr so schnell steigen werden wie seit 1994 nicht mehr.*

Betongold trotz der Inflation und gleicht Kaufkraftverlust aus.

**Vereinfachtes Beispiel für 150.000 € und 2% Inflationsrate jährlich**



Quelle: eigene Berechnung



# Deutschland

— ein sicherer und lukrativer Investitionsstandort

Viele der aktuell angebotenen Investments locken mit der Beteiligung an hochdynamischen Wachstumsmärkten. Länder wie China, Indien, Brasilien werden häufig genannt, aber auch Dubai, Russland und andere wirtschaftlich jüngst erwachte Nationen erfreuen sich des Zuspruchs deutscher Anleger. Sicher haben diese Angebote auch ihren Platz im Markt der Beteiligungen.

Einer der lukrativsten Anlagestandorte liegt jedoch direkt vor unserer Haustür: Deutschland. Die Bundesrepublik Deutschland überzeugt im internationalen Vergleich in vielen Punkten. Ein stabiles Wachstum – ausgehend von hohem Niveau – wird ergänzt durch sehr wichtige Sicherheitsaspekte, die den meisten jungen Wachstumsnationen fehlen:

- stabile politische Rahmenbedingungen
- stabiles gesellschaftliches Umfeld
- stabile wirtschaftliche Voraussetzungen

Daher ist Deutschland für internationale Investoren nach wie vor ein lukrativer Markt. In vielen internationalen Studien liegt die Bundesrepublik auf den vorderen Plätzen der wirtschaftsstarken Nationen und es werden unserem Heimatland weiterhin positive Aussichten attestiert.

## Performance-Vergleich der Standorte (2006)\*

Basiert auf Untersuchung der Faktoren: wirtschaftliche Leistungskraft, wirtschaftliche Dynamik, Verfügbarkeit von Kapital, Arbeit und technologischem Wissen sowie Nachhaltigkeit der fiskalischen und ökologischen Entwicklung

	Platz
Schweden	1
Deutschland, USA	8
Euro-Raum	10
China	13
Brasilien	14
Russland	15
Indien	17

\*Auswahl aus 17 einbezogenen Ländern, die insgesamt ca. 80% der weltwirtschaftlichen Wertschöpfung repräsentieren  
Quelle: Allianz Dresdner Economic Research

## Handelsblatt

10. März 2008

### IN KRISENZEITEN IST STABILITÄT GEFRAGT Investoren aller Art fliegen plötzlich auf deutsche Wohnimmobilien

*Was lockt sie an? Vor allem die Stabilität...  
...zeichne sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt durch niedrige Einstiegskosten, eine relativ stabile Markt- und konservative Mietpreisentwicklung aus.*

## Rangliste der Länder bzgl. wahrgenommener bzw. erfahrener Korruption (2005)\*

Index gebildet aus 17 unterschiedlichen Studien von 13 unabhängigen Institutionen. Korruption wird als Ausnutzung öffentlicher Ämter zur eigenen Vorteilserzielung definiert.

	Platz
Finnland	2
Deutschland	16
Brasilien	62
China	78
Indien	88
Russland	126

\*Auswahl aus 159 untersuchten Ländern insgesamt  
Quelle: Transparency International

## Rangliste der Länder bzgl. internationaler Wettbewerbsfähigkeit (2005)\*

Index setzt sich zusammen aus den Komponenten: makro-ökonomische Rahmenbedingungen, Qualität der staatlichen Institutionen und technologischer Fortschritt

	Platz
Finnland	1
Deutschland	15
China	49
Indien	50
Brasilien	65
Russland	75

\*Auswahl aus 102 einbezogenen Ländern insgesamt, die ca. 97,8 % des weltweiten BIP entsprechen  
Quelle: World Economic Forum

# Deutschland ist unterbewertet

Im internationalen Vergleich besitzen deutsche Immobilien eine extrem hohe Attraktivität. Internationale Investoren kauften in den vergangenen zwei Jahren so viele deutsche Immobilien wie nie zuvor.

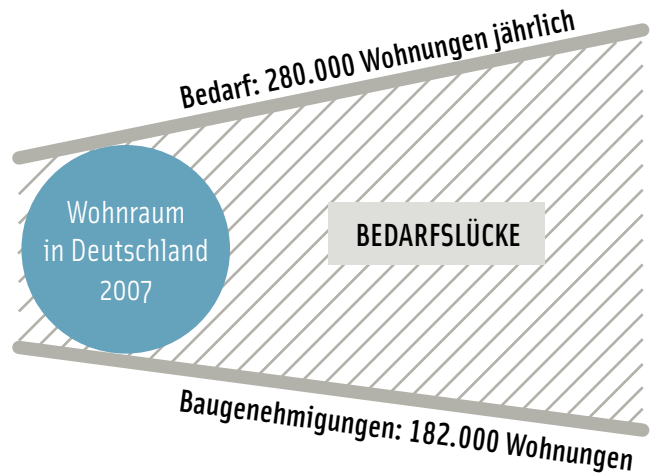
Seit Jahren sehen wir kaum steigende Kreditzinsen bei gleichzeitig stagnierenden Immobilienpreisen. Währenddessen „explodierten“ in weiten Teilen Europas die Preise mit jährlichen Steigerungen bis zu 25%.

## Warum ist das so?

Während der Wiedervereinigungs- und Steuer-Euphorie Anfang der neunziger Jahre blind getätigte Investitionen in Ostdeutschland, hohe Arbeitslosigkeit und eine enorme Anzahl von Unternehmens- und Privatinsolvenzen verursachten einen tiefen Preis-Einschnitt im deutschen Immobilienmarkt.

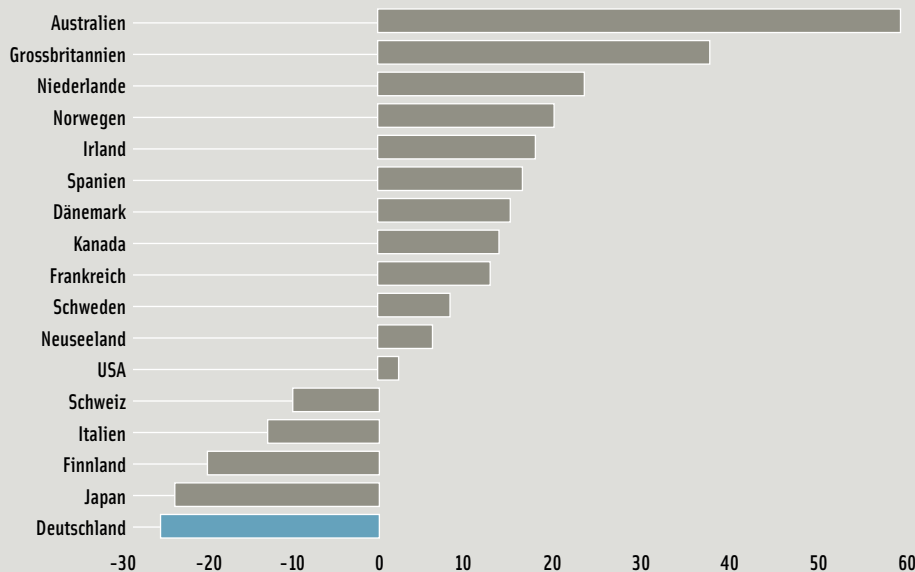
Dieses Szenario gehört – von vielen unbemerkt – in einigen Metropolregionen längst der Vergangenheit an. Der Stand heute: Der Markt hat sich erholt, die Wirtschaft befindet sich im Aufschwung, die Arbeitslosenzahlen sinken und die Mieten ziehen wieder an. Den deutschen Immobilienmärkten wird zu Recht eine Favoritenrolle zugesprochen.

In Deutschland fehlt zunehmend Wohnraum



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Deutschland ist extrem unterbewertet Immobilienpreise liegen bis zu 30% unter Wert



Quelle: Bellevue, OECD, EZB

# Immobilien

— *günstiger Einstieg, stabiles Wachstum*

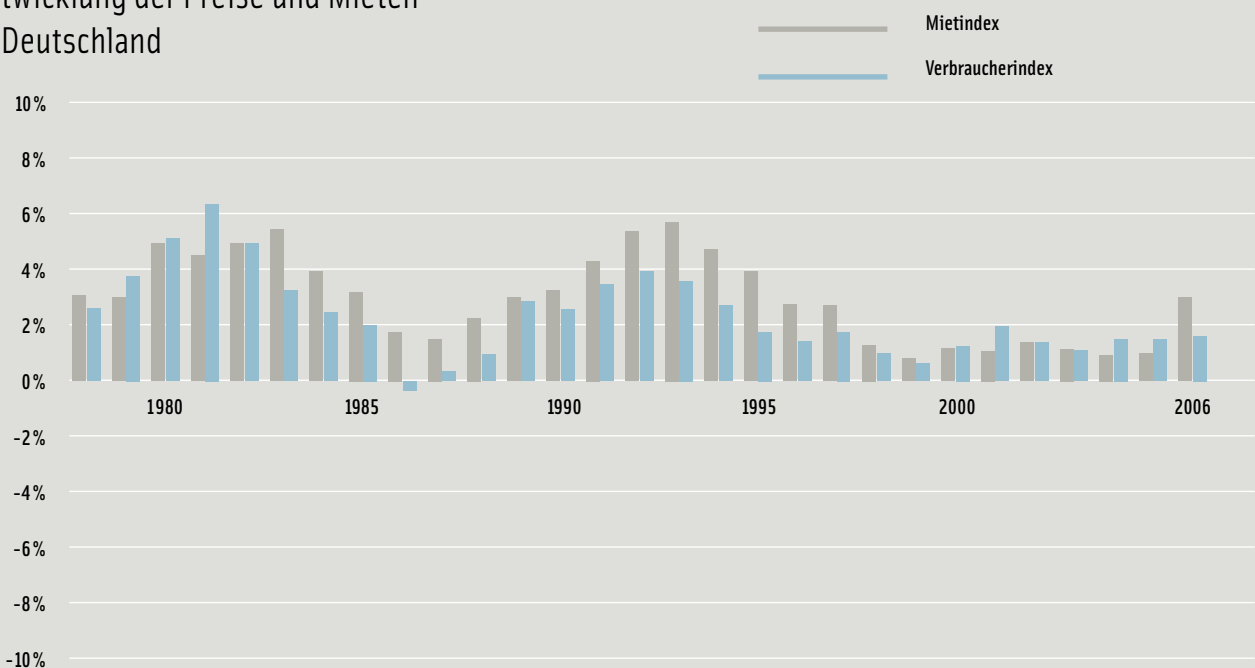
Neben der Tatsache, dass deutsche Immobilien extrem unterbewertet sind, liegt die zweite besondere Chance in der Nutzung von Sonder-situationen, wie zum Beispiel bei Insolvenzen. Die betroffenen Schuld-ner sind gezwungen, sich rasch von Vermögenswerten wie Immobilien zu trennen. Begünstigt wurde die Entstehung eines Immobilien-Sondermarktes darüber hinaus durch Tendenzen, die auffallende Parallelen zu den Aktienmärkten zeigen: In Boomphasen kommt es zu abnormen Übertreibungen, nachfolgende Tiefs können deprimierende und eben-so übertriebene Ausmaße annehmen.

Nach der Wiedervereinigung wurden praktisch von heute auf morgen enorme Summen in Immobilien investiert, motiviert durch die hohen steuerlichen Vergünstigungen. Oftmals fand weder die Werthaltigkeit der Anlage noch das Profil des Anlegers bei der Entscheidung gebüh-rende Berücksichtigung. Durch die hohe Nachfrage entstanden – vor-zugsweise in den Neuen Ländern – in extrem kurzer Zeit sehr viele Woh-nungen, oft subventioniert durch Steuervorteile und zu teuer gekauft.

ImmoChance Deutschland erkannte die Chancen dieser Situation, son-diert nun kompetent den Markt, trennt die Spreu vom Weizen und identifiziert gut ausgestattete Einheiten in bevorzugten Lagen zu Kaufpreisen deutlich unter ihrem tatsächlichen Wert. Investoren, die für ihr eingesetztes Kapital viel Substanz und nachhaltige Renditen suchen, bietet diese historisch einmalige Situation eine ganz besondere Investitionschance.



## Entwicklung der Preise und Mieten in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

# Drei Ziele

## – Drei Strategien

### Vermögensmehrung durch ImmoChance Deutschland Portfolio Invest

#### 1. Wertschöpfung: Günstiger Einstieg

##### Kauf von Objekten aus Sondersituationen

- Zwangsversteigerungen
- Kauf aus schief liegenden Kreditengagements („non performing loans“) von Banken und Kreditverwertern

##### Kauf von Objekten aus Insolvenzen

- freihändig
- Privatinsolvenzen
- Firmeninsolvenzen

##### Kauf von sonstigen unterbewerteten Objekten

- Preisabschläge durch Paketnachfrage
- Preisnachlässe durch Nutzung des optimalen Verhandlungsspielraumes (Vorteil des Profis gegenüber Einzelverkäufern)

#### 2. Wertschöpfung: Kontinuierliche Aufwertung

##### Aufvermietung

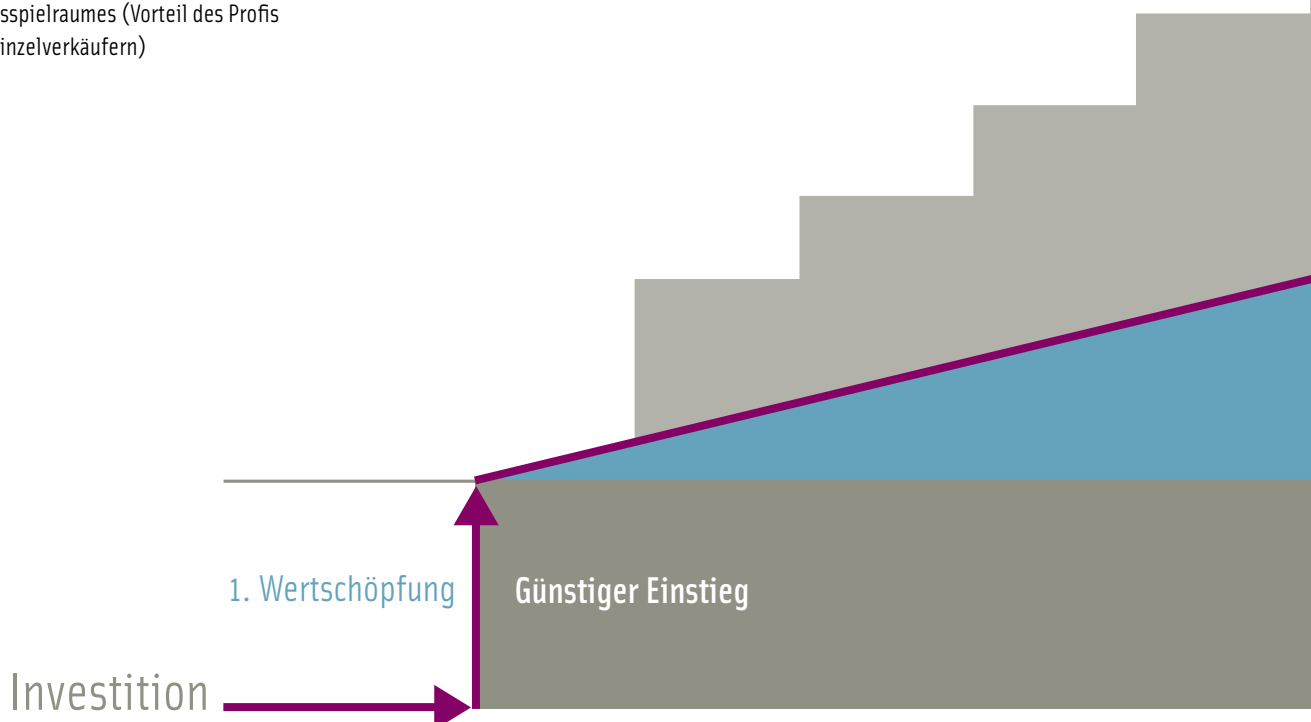
- Erkennung und Nutzung von Vermietungspotenzialen

##### Vergößerung der vermietbaren Fläche

- Nutzung von Ausbaureserven
- Anbau
- Umbau

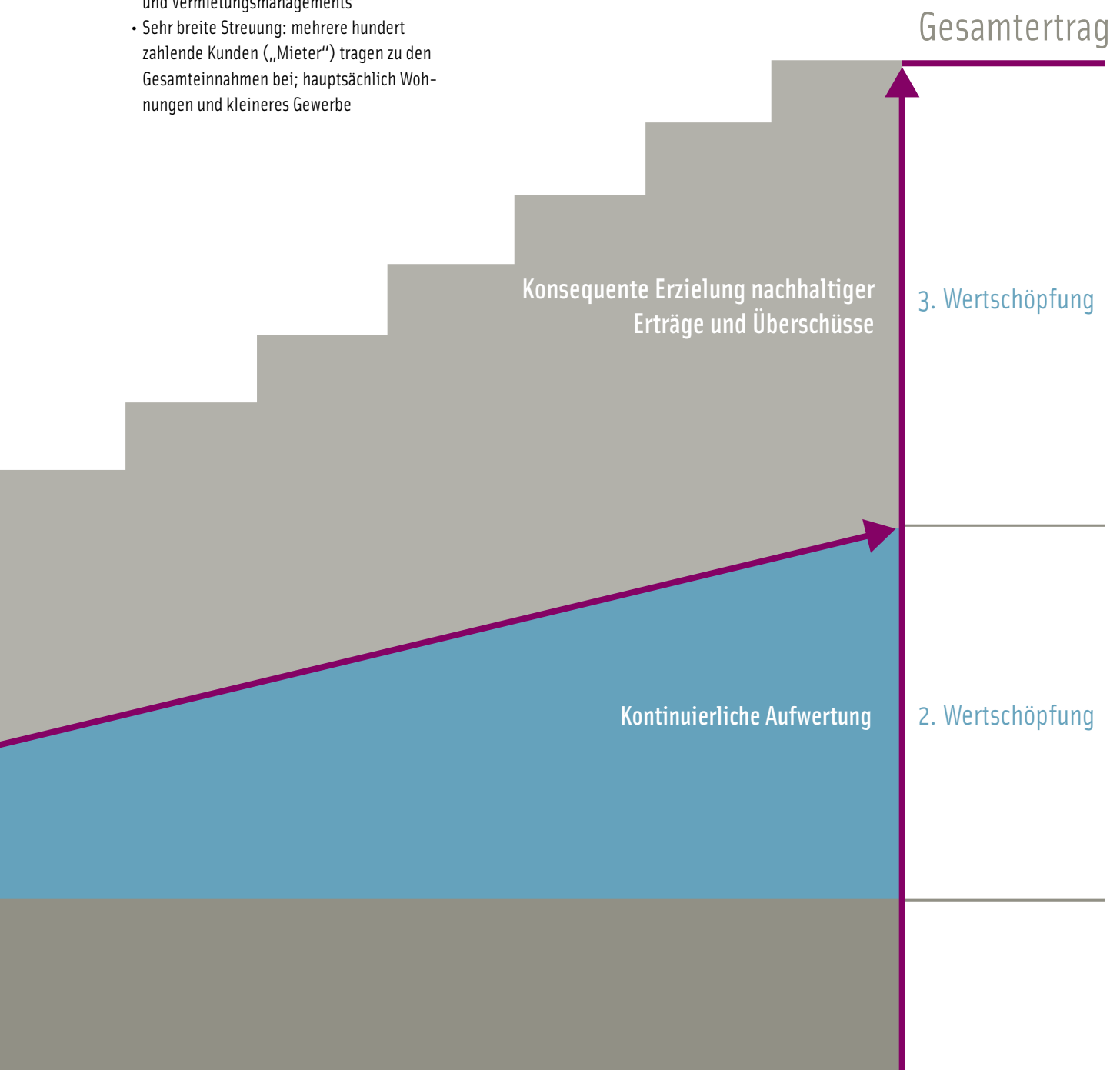
##### Aufwertung in Kombination mit bedachter Mietsteigerung

- Optimierung der Mieterklientel
- Verbesserung des „Wohlfühlfaktors“ für Mieter



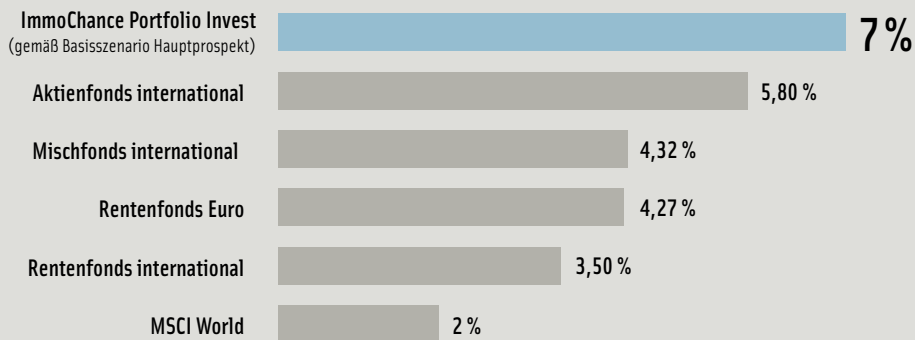
### 3. Wertschöpfung: Konsequente Erzielung nachhaltiger Erträge und Überschüsse

- Vermeidung von Fertigstellungsrisiken durch Investition in Bestandsobjekte
- Prüfung des Vermietungserfolgs in der Vergangenheit und Analyse der Zukunftsperspektiven
- Einsetzung eines professionellen Objekt- und Vermietungsmanagements
- Laufende Kontrolle des Objekt- und Vermietungsmanagements
- Sehr breite Streuung: mehrere hundert zahlende Kunden („Mieter“) tragen zu den Gesamteinnahmen bei; hauptsächlich Wohnungen und kleineres Gewerbe



# Ertragreiche Investitionschancen

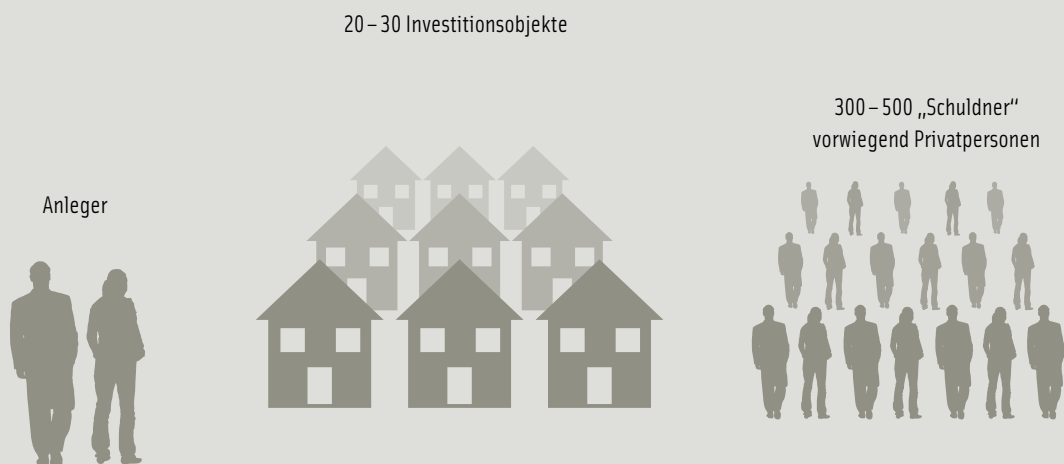
## Rendite: Die besten Investmentfonds im Vergleich mit ImmoChance



Grundlage: Durchschnittsrendite 01.03.1998 bis 29.02.2008 gebildet aus dem oberen Viertel der besten Fonds jeder Kategorie; Renditen vor Steuer.

Quelle: FVBS / Eigene Berechnung

## Sicherheit: Die Vorteile der Kapitalanlage in einer Fondskonstruktion



Quelle: Eigene Darstellung

# Die Wertschöpfungsstrategien

## ImmoChance Deutschland Portfolio Invest:

Drei Beispiele aus dem bereits platzierten Vorgängerfonds G.P.P. 1



### Investitionsobjekt in Crailsheim (Baden-Württemberg)

#### Einkauf:

- Kauf von 38 Wohnungen im schwäbischen Crailsheim
- Erwerb von öffentlicher Wohnungsgesellschaft
- Reine Wohnimmobilien in sehr gepflegtem Zustand - kein Leerstand

#### Maßnahmen:

- Reduzierung der Verwaltungskosten
- Optimierung des Hausverwaltungskonzeptes, hier: Übernahme der Hausverwaltung durch Axel Huß Hausverwaltung
- Anschlussvermietungen erfolgten mit 30 % höheren Mieten als Durchschnitt der Bestandsmieten
- Konsequente Mietsteigerungen

#### Ergebnis:

- Bereits im März 2008 eine gegenüber dem Einkauf um 15 % höhere Gesamtmiete des Objekts
- Steigerung des Vermarktungswerts



### Investitionsobjekt in Erfurt

#### Einkauf:

- Extrem günstiger Einkauf aus Zwangsverwaltung. Objekt auf ersten Blick in schlechtem Zustand, Bausubstanz jedoch gut
- Vermietungssituation deutlich schlechter als bei vergleichbaren Objekten in direktem Umfeld. Dennoch Einkauf mit 10 % laufendem Mietertrag

#### Maßnahmen:

- Kündigung der bisherigen Hausverwaltung
- Einsetzen einer neuen Hausverwaltung
- Beschluss eines Maßnahmenpakets für das zukünftige Objektmanagement
- Investition in Schönheitsreparaturen und Aufwertungen der Gemeinschaftsflächen
- Kündigung von unpassenden Mietern und Gewinnung adäquater Neu-Mieter

#### Ergebnis:

- Bereits im März 2008 12 % höhere Mieteinnahmen
  - Ende des Jahres 2008: Vollvermietung
- Deutliche Verbesserung der Wertigkeit des Objektes und der Wohnqualität für die Mieter



### Investitionsobjekt in Jena

#### Einkauf:

- 40 Wohneinheiten in der Studentenstadt Jena (zweithöchster Studentenanteil an Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik)
- Reine Wohnimmobilie in Innenstadtlage - kein Leerstand

#### Maßnahmen:

- Reduzierung der Verwaltungskosten
- Optimierung des Hausverwaltungskonzeptes
- Anschlussvermietungen (bis März 2008 drei) erfolgten mit 20 % höheren Mieten als bei Bestandsmietern
- Im Sommer 2008 werden 5 DG-Wohnungen erstellt (Ausbaureserve)

#### Ergebnis:

- Mietertrag wird binnen 12 Monaten um 20 % erhöht
- Steigerung des Vermarktungswerts

# *Erfahrung und Kompetenz für eine erfolgreiche Umsetzung*

## **Das Emissionshaus**

Anbieter des Investments „ImmoChance Deutschland Portfolio Invest“ ist die Primus Valor AG mit Sitz in Mannheim. Die Primus Valor AG hat es sich zur Aufgabe gemacht, innovative und ertragreiche Investitionsangebote für den deutschen Anleger zu konzipieren. Ziel ist es, Alternativen zu den klassischen Anlageformen wie beispielsweise Aktienfonds oder festverzinsliche Wertpapiere anzubieten und Anlegern den direkten Zugang zu Wertschöpfungspotenzialen zu ermöglichen.

## **Die A&S-Gruppe**

Die Primus Valor AG ist eine 100%ige Tochter der A&S Immobilien GmbH. Als Vorstand und Geschäftsführer fungiert Herr Stephan Huss, der seit über 15 Jahren in der Immobilienbranche erfolgreich tätig ist. Auf der Grundlage seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre beschäftigte sich Stephan Huss seit Beginn der 90iger Jahre mit der Finanzierung, dem Verkauf und dem Handel von Immobilien. Anfang 2002 verließ er seine damalige Managementposition bei einem mittelständischen Unternehmen zugunsten der eigenen Selbstständigkeit. Er gründete zusammen mit seinem Bruder Axel die A&S Immobilien GmbH und die Axel Huß Hausverwaltung mit den Kernkompetenzen An- und Verkauf sowie Ausbau und Aufwertung von Immobilien. Daneben erarbeitete sich die A&S Gruppe einen hervorragenden Ruf als Hausverwalter und betreut derzeit über 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

In den Produkten der Primus Valor AG spiegelt sich die langjährige Kompetenz der A&S Gruppe bei der Analyse und Entwicklung von Immobilien wieder. Das über Jahre aufgebaute Netzwerk von Banken, Maklern, Zuträgern, Hausverwaltern und vielen anderen wurde nunmehr um weitere enge Partner ergänzt. Diese Partner sind von Primus Valor eingebunden für die Geschäftsfelder Finanzierung, Platzierung, Vertrieb und Marketing der geschlossenen Immobilienfonds „ImmoChance Deutschland Portfolio Invest“, aktuell German Property Portfolio 1 (G.P.P.1) und 2 (G.P.P.2).



PRIMUS VALOR

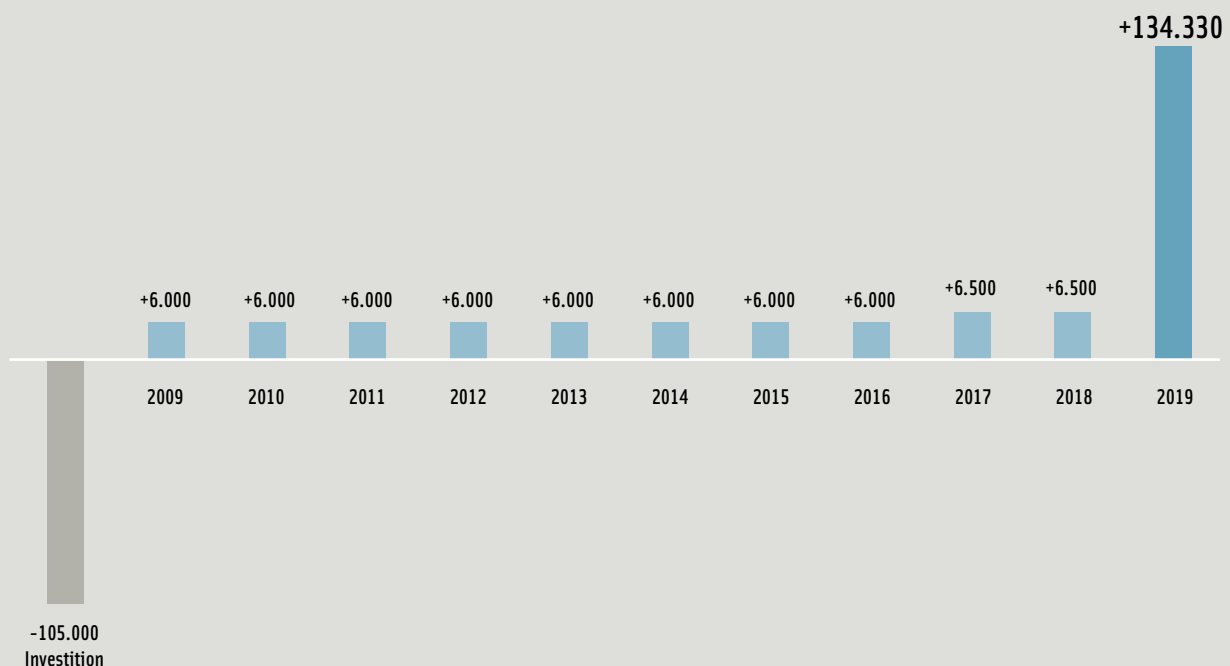


# Die Investition auf einen Blick

- Chancenreiches Investment in ein breites Portfolio von Ertragsimmobilien
- Konservative und schwankungsarme Anlageklasse
- Investition in inflationsgeschützte Sachwerte
- Erwerb „echter“ Substanz: Die Baukosten der oft sehr jungen Gebäude lagen meist ein Vielfaches über dem Einkaufspreis
- Investition in einen unterbewerteten Markt (im internationalen Vergleich)
- Wertschöpfung durch Dreifachstrategie:
  1. Einkaufsgewinn (Sondersituation, Profi-Einkaufs-Preis)
  2. Wertsteigerung durch Aufvermietung, Nutzung von Ausbaureserven, Hausverwaltungsmanagement etc.
  3. lukrative jährliche Ausschüttungen aus der laufenden Vermietung
- Keine nennenswerten Währungsrisiken: nahezu alle Kapitalströme finden im Euro statt
- Wirtschaftlich und politisch sehr sicheres und stabiles Investitionsumfeld
- Sehr starke Streuung: Verteilung des Risikos auf 300–500 verschiedene Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten
- Zurückhaltende Prospektkalkulation mit einer sehr moderat angenommenen Wertsteigerung
- Langfristige, fundierte Vermögensmehrung

## Ausschüttungsverlauf bei einer Anlage von 100.000 € zum 01.01.2008

Angaben in €



## Angabenvorbehalt

Diese Kurzinformation gibt einen ersten Überblick über das Beteiligungsangebot ImmoChance Deutschland G.P.P.2.

Maßgeblich und verbindlich für eine Beteiligung ist ausschließlich der vollständige Verkaufsprospekt.



### Primus Valor Konzeptions GmbH

Steubenstraße 46  
68163 Mannheim

Telefon: 06 21/4 29 48 84

Fax: 06 21/4 29 48 82

E-Mail: [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)

Internet: [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)