

Das richtige Produkt, zur richtigen Zeit, mit den richtigen Partnern: ImmoChance Deutschland

Mittlerweile kann man sie nicht mehr hören, die Horrormeldungen, und nicht mehr sehen, die Schreckensszenarien, welche die Medien den Kapitalanlegern Tag für Tag detailliert ausmalen.

Muss das auch so eintreten?

G.P.P.1	IST	SOLL
Auszahlung für 2007	4.000 EURO	4.000 EURO
Auszahlung für 2008	6.000 EURO	6.000 EURO
G.P.P.2	IST	SOLL
Auszahlung für 2008	6.000 EURO	6.000 EURO

Beispiel bei 100.000 Euro Anlagesumme

Wer also in beiden Fonds mit je 100.000 Euro investiert ist, kann sich nach 2 Jahren bereits über ca. 15.000 Euro (nach Steuern) auf seinem Konto freuen.

Als Zeichner von ImmoChance Deutschland können Sie sich glücklich schätzen, die richtige Entscheidung getroffen zu haben. Sie gehören mit Ihrer Anlage zu den Gewinnern in stürmischen Zeiten. Und das hat seine Gründe:

„Die Fonds zeichnen sich durch klar definierte und durchgängige

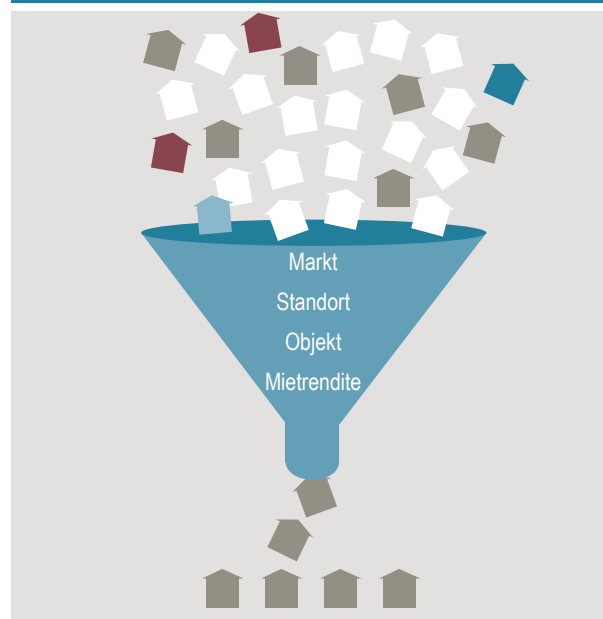
Konzeptionen aus und grenzen sich durch spezifische Merkmale von Mitbewerbern am Markt ab. Die Investitionstätigkeit folgt einem strukturierten und transparenten Prozess. Die Inhouse-Kompetenz schlägt hier positiv zu Buche.“

SCOPE – eines der renommiertesten unabhängigen Analyseinstitute für Kapitalanlagen, erstellte für die Primus Valor AG ein aktuelles Management-Rating. Im Gesamtrating wurde ein **BBB – Erhöhte Qualität** erzielt, für ein vergleichsweise junges Emissionshaus ein ausgezeichnetes Ergebnis: „Die seit 2007 am Markt für Geschlossene Immobilienfonds aktive Primus Valor AG dokumentiert jahrelange Erfahrung und Kontinuität in ihrem Investitionssegment der Wohnimmobilien aus Sondersituationen. **Hervorzuheben ist, dass bisher gegenüber den Prospektwerten verbesserte Einkaufsrenditen erzielt werden konnten.“**



Im entscheidenden Teilbereich Kompetenz lautet das Ergebnis „**A – Die Aufstellung des Unternehmens zeigt eine hohe Qualität“.**

DER AUSWAHLPROZESS



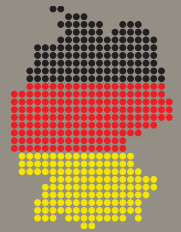
Merkmale der ausgewählten Immobilien:

- Günstiger Einkauf (Sondersituation)
- IST-Mieten unter ortsüblichen Mieten
- Angemessene Relation Mietpreis/qm-Preis
- Kein Sanierungsstau
- Wohnungstypen mit hoher Nachfrage
- Potenzial an Arbeitsplätzen
- Gute Infrastruktur
- Positive demografische Entwicklung
- Vorwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen
- Funktionelle Grundrisse mit optimaler Flächennutzung

In *ImmoChance Aktuell Ausgabe 1 + 2* wurden drei Objekte in der Ankaufprüfung vorgestellt. Hier die Gründe, warum in Berlin, Chemnitz und am Bodensee **nicht** gekauft wurde:

- Kaufpreis – auch bei Nachverhandlung – nicht marktgerecht
- Die angebotene Finanzierung war ungünstig
- Feuchtigkeitsprobleme im Keller, Beseitigung zu kostspielig
- Unzureichender Sanierungsgrad
- Wärmedämmung nicht auf dem heutigen Stand der Technik.

Die technisch und kaufmännisch sehr anspruchsvolle Prüfung setzt auf Qualität – ohne Kompromisse.



Die Fakten – was das Konzept ImmoChance Deutschland ausmacht

Finanzierung

Das historisch niedrige Zinsniveau macht es möglich, rein auf Euro-Basis zu finanzieren ohne die prospektierte Zinsbelastung zu erhöhen. Die Konditionen liegen bei einigen Objekten **deutlich unter den Annahmen im Prospekt**, was dem Fonds Spielraum verschafft in Form von zusätzlicher Liquidität:

Objekt	IST	SOLL
Öhringen	4,96 %	6,20 %
Schweinfurt (100 % Finanzierung ohne EK!)	5,71 %	6,20 %
Kassel	5,06 %	6,20 %

Effektivzinssätze der Euro-Finanzierung: 100 % Auszahlung, kein Disagio



Aufwertung

Die baulich sehr ansprechende Immobilie in **Eisenach, Karlsplatz**, profitiert durch die Sanierung des nahe gelegenen Stadtkerns. Das Anwesen in **Erfurt, Johannesstraße** gewinnt an Attraktivität durch den Neubau eines Einkaufszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft.

Mieterzufriedenheit

Das kürzlich erworbene Objekt in **Pforzheim** (Details auf der Folge-seite) ist beispielhaft für die hohe Mieterzufriedenheit. Laut Hausverwaltung meldeten sich auf eine Zeitungsannonce für die angebotene Wohnung zwischen 30 und 40 Interessenten!

Mehrertrag und Verantwortung für die Umwelt

Es begann mit den Dächern in der Kreuzbergstraße in **Crailsheim**, derzeit werden gerade die Dächer der Nachbarhäuser Vogelnest- und Sperberstraße mit Photovoltaik-Anlagen bestückt.

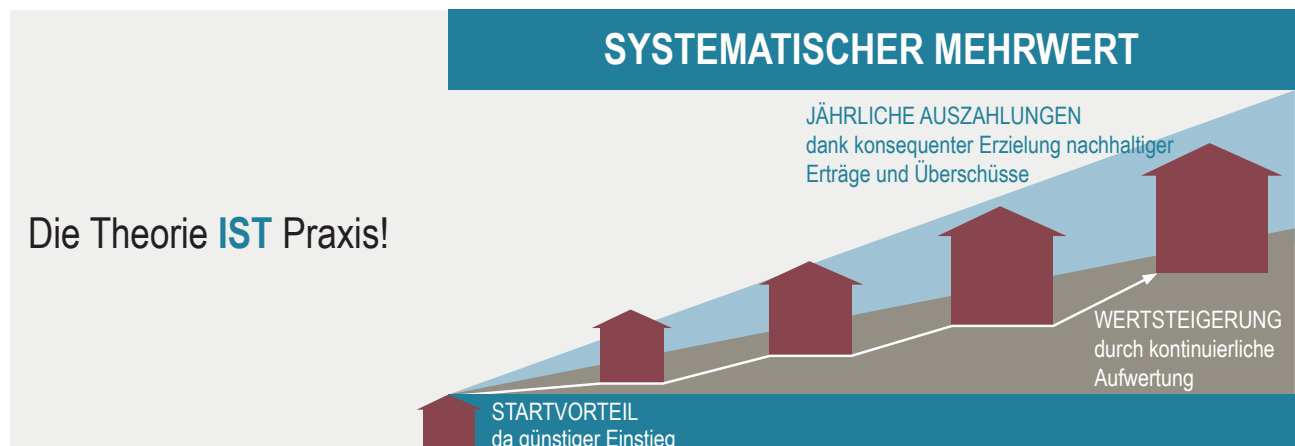
Die Begutachtung ergab, dass Lage und Dachflächenneigung für eine PV-Anlage geeignet sind.

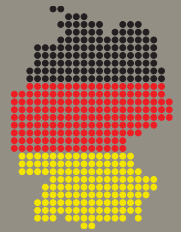
Der Fonds generiert dadurch zusätzliche Einnahmen und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur sauberen Stromerzeugung.



Ausbaureserven

Der Ausbau der DG-Wohnungen in **Plauen, Hradschin**, brachte zusätzliche 163 qm vermietbare Wohnfläche mit zwei neuen 2-Zimmer-Wohnungen.





Neue Investitionsobjekte des Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.2



6. Investitionsobjekt Pforzheim Feldstraße/Bonhöfferstraße/Martin-Niemöllerstraße

Wohnanlage mit 47 Einheiten
3.045 qm
Baujahr 1994 bis 1996

Gesamtinvestition (brutto): 2.874.000 € inkl. Nebenkosten
Gesamtmiete (netto): 235.000 €

Das im *InfoBrief Nr.9* vorgestellte Objekt in **Pforzheim** ist nun beurkundet. Laut Gutachten der Banken ist der Objektwert deutlich höher als der Kaufpreis.

Der günstige Standort mit gut erreichbarer Autobahnanbindung sowie die außergewöhnliche Gesamtanlage machen den besonderen Reiz dieser Immobilie aus.



Umgeben von weitläufigen Grünflächen gewinnt die Wohnanlage mit Siedlungscharakter nicht zuletzt durch den hohen Wohlfühlfaktor.



7. Investitionsobjekt Kassel Ysenburgstraße 25 + 27

Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten
15 Tiefgaragen-Stellplätze
Baujahr 1997
Vermietbare Fläche 1.548 qm
Grundstück 1.337 qm
Top-Finanzierung: 4,95% (nominal), 10 Jahre fest
Mietsteigerungspotenzial vorhanden

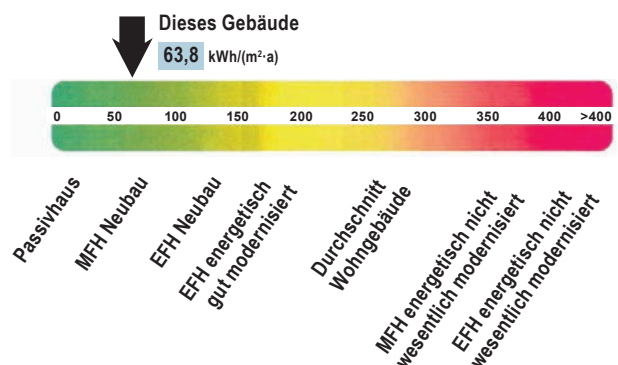
Gesamtinvestition: 920.000 € zzgl. Nebenkosten
Gesamtmiete (netto): 87.180 €

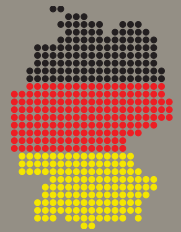
Kassel ist mit seinen rund 200.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Hessens und genießt internationale Aufmerksamkeit durch die seit 1955 stattfindende berühmte Kunstausstellung **Documenta**.

Das Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und verfügt über eine qualitativ hochwertige Ausstattung (Aufzug, Tiefgaragenplätze, Granit-Treppenbelag, kein Sanierungsstau). Die hohe Mieterzufriedenheit zeigt sich in einer niedrigen Leerstandsquote. Die IST-Mieten liegen unter dem ortsüblichen Niveau. Das Bank-Gutachten setzt den Wert 30% über dem Kaufpreis an.

Besonders zu erwähnen ist die Energieeffizienz des Gebäudes, das in der Einstufung einem MFH-Neubau entspricht!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)





Die Investitionsstandorte des Fonds ImmoChance Deutschland G.P.P.2



AKTUELLE PRESSESTIMMEN

Focus Money

6. Mai 2009

Solide Substanz

„Anleger schützen ihr Vermögen am besten mit Sachwerten vor Geldentwertung.

Vermögen sichern – das wird in den nächsten Jahren die wichtigste Disziplin für Anleger darstellen. Mit soliden Sachwerten dürfte das gelingen – auch wenn die Zeiten schwierig bleiben.“

Welt Online

13. Mai 2009

Immobilien – ein wichtiger Baustein für das Vermögen

„Deutsche Wohnimmobilien gelten als eine solide Möglichkeit für den Aufbau von Vermögen und zur Altersvorsorge – gerade auch in dieser Krise. Daher setzen viele Bundesbürger auf Investitionen in Beton, Stein und Glas. ...

Mit der Anlage in Immobilien machen sich Anleger weitgehend unabhängig von den Schwankungen des Kapitalmarktes. Immer wichtiger für den Erfolg eines Immobilien-Investments ist es, das richtige Objekt zu finden. Faktoren wie Lage, Bausubstanz, Zukunftsaussichten der Region oder der Energiebedarf werden sich immer stärker auf die Potenziale von Immobilien auswirken.“

Impressum

Herausgeber: PRIMUS VALOR

Primus Valor Konzeptions GmbH

Steubenstraße 46

D-68163 Mannheim

Tel.: 06 21 / 4 29 48 84

Fax: 06 21 / 4 29 48 82

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: <http://www.primusvalor.de>

Amtsgericht Mannheim, HRB 703218

Geschäftsführer: Sascha Müller



Sämtliche Inhalte von „InfoBrief ImmoChance Deutschland“ wurden mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Sie dienen lediglich der Information und stellen keine individuelle rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Anlageberatung dar noch begründen sie ein Beratungsverhältnis. Maßgeblich für einen Beitritt zu einer ImmoChance-Emission sind ausschließlich der gedruckte Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Informationen.

Der InfoBrief kann Links auf Inhalte enthalten, die von

Dritten erstellt wurden. ImmoChance weist ausdrücklich darauf hin, dass sie weder Verantwortung für diese Inhalte übernimmt noch sich diese zu Eigen macht. Die Inhalte des Infobriefs der ImmoChance sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen ist auch auszugswise nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung von ImmoChance gestattet.