

## Stellungnahme Primus Valor zur aktuellen Situation

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit nachfolgenden Informationen möchten wir Sie über den aktuellen Stand unserer Maßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie informieren und auf bisherige Erfahrungen und Hochrechnungen für unsere Immobilienfonds hinweisen.

### **Welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Geschäftstätigkeit vorgenommen worden?**

Wir haben frühzeitig auf die Herausforderungen reagiert und viele Prozesse umgestellt. Aktuell ist rund die Hälfte unserer Mitarbeiter im Homeoffice tätig und nutzt die Möglichkeiten des digitalen Arbeitens. Wo Außentermine unserer Mitarbeiter unabdingbar sind, erfolgen diese selbstverständlich gemäß den jeweils aktuellen Sicherheitsvorgaben der Gesundheitsämter. Der Einkauf und die sich daraus ergebenden Due-Diligence-Prozesse finden auch weiterhin statt und auch Ankäufe sind noch durchführbar. Das zeigt sich z.B. daran, dass wie seit Beginn der Corona-Maßnahmen bereits zwei Objekte in Crailsheim und Iserlohn notariell beurkunden konnten.

Einschränkungen bei Neuvermietungen und Wohnungsübergaben begegnen wir mit flexiblen Übergangsregelungen für Alt- und Neumieter und sind zudem dabei, die digitalen Möglichkeiten in Form von „virtuellen Besichtigungen“ weiter umzusetzen. Zudem haben wir vermehrt Webinare und Video-Informationen für Endkunden im Programm, um damit unsere Berater und Kunden zu unterstützen und regelmäßig zu informieren.

In Summe sind die Auswirkungen bei uns bisher sehr überschaubar geblieben.

Neben den Veränderungen im täglichen Miteinander, das sich mehr Richtung Home-Office und Webkonferenzen verlagert hat, sehen wir Herausforderungen derzeit vor allem in den Bereichen, die bisher „vor Ort“ durchgeführt worden sind. Also vor allem in der Besichtigung von Immobilien bei Kauf oder Vermietung. Wir haben die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, um bereits in Planung befindliche Digitalisierungsmaßnahmen, bspw. für die Besichtigung von Wohnungen für Kapitalanleger, erfolgreich vorzuziehen.

### **Immobilien gelten als sicher. Gilt das auch derzeit?**

Die Krise zeigt für uns deutlich, welche Vorteile die Investition in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland bietet und bestätigt damit die klare Fokussierung von Primus Valor seit dem ersten Fonds im Jahr 2007. Während insbesondere gewerbliche Immobilien in Hotels, Büroflächen oder Einzelhandel durch den Shut-Down induzierten Einbruch der Geschäftstätigkeiten betroffen sind, erfahren viele Bewohner, wie wichtig die „eigenen vier Wände“ sind. Häusliche Isolierung und der Trend zum Home-Office werden uns sicherlich noch eine längere Zeit begleiten.

Die bisherigen Erfahrungen belegen, dass der Bedarf nach Wohnimmobilien durch die CoVID-19-Krise nicht geringer geworden ist und auch die Bewertungen der Immobilien nicht reduziert werden mussten. Dies wurde uns auch von unseren externen Gutachtern bestätigt. Die aktuellen Entwicklungen in Richtung Home-Office, Home Schooling oder Social-Distancing stärken den Wert und die Wertschätzung für Wohnimmobilien. Das Virus und die aktuelle Situation ändert auch nichts am grundsätzlich bestehenden Mangel bezahlbaren Wohnraums in Deutschland.

### **Welche Auswirkungen haben mögliche Mietaussetzungen auf laufende Fonds?**

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht regelt im Art 5 § 2, dass ein Vermieter nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 die Miete nicht leistet, sofern diese Nichtleistung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Das Gesetz dient dem Schutz der Mieter in Folge der Pandemie. Den Mietern wird die Miete dabei ausdrücklich nicht erlassen, sondern diese müssen bis zum 30. Juni 2022 nachgeholt werden. Diese gesetzliche Regelung deckt sich auch mit dem bisherigen Vorgehen unserer Hausverwaltungen, die immer schon darauf ausgerichtet sind, mit Mietern in Problemen eine vertrauensvolle Lösung zu finden.

Bisher haben wir über alle Fonds und damit bei deutlich mehr als 5.000 Mietverhältnissen, weit unter 100 durch Corona gestörte Mietverhältnisse. Hier stehen wir in engem Kontakt mit unseren Mietern. Es geht oftmals nur um Stundungen oder Teilstundungen die Miete, seltener um wahrscheinliche Komplettausfälle. Unsere Fonds profitieren enorm von der hohen Quote von durchschnittlich ca. 90% Wohneinheiten. Die gewerblichen Mietverhältnisse enthalten neben dem Einzelhandel, der u.a. auch Optiker oder Apotheker beinhaltet, auch Büroflächen für Ärzte oder Anwälte/ Steuerberater, so dass hier definitiv nur ein begrenzter Anteil gefährdet erscheint.

### **Gibt es Auswirkungen auf geplante Ausschüttungen der Fonds im Jahr 2020?**

Unsere regelmäßig aktualisierten Liquiditätsplanungen zeigen deutlich, dass wir voraussichtlich alle prospektierten Auszahlungen in 2020 erbringen können. Es könnte sich aber als strategisch sinnvoll erweisen, die Liquidität in den Fonds über den Ausschüttungstag zu erhalten, um – je nach Entwicklung der Lage – eigenverantwortlich, flexibel und schnell agieren zu können und damit die Immobilienportfolios optimal managen zu können. Wir werden hier so schnell wie möglich über die weiteren Planungen informieren.

### **Welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf künftige Investitionen?**

Wir können im Moment noch keine Veränderung auf der Angebots- oder Nachfrageseite bei größeren Portfolios feststellen. Wir prüfen derzeit diverse Objekte in einer Gesamt-Größenordnung von über 100 Millionen Euro. Unsere aktuelle Einschätzung ist, dass in Kürze vereinzelt neue Verkäufer auf der Suche nach kurzfristiger Liquidität sein werden. Wir sehen hier angesichts des kurzfristig verfügbaren Liquiditätsvolumens von ca. 50 Millionen Euro in den Fonds ICD 9 R+ und ICD 10 R+ gute Chancen, hier unterstützend eingreifen und zu attraktiven Bewertungen investieren zu können.

### **Was steht bei Verkäufen von Immobilien zu erwarten?**

Diese Thematik trifft bei uns vorrangig den im Mai 2018 geschlossenen Fonds ICD 8 R+. Hier waren für 2020 erste größere Verkäufe von optimierten Immobilien geplant. Dies werden wir zunächst etwas aufschieben, um den Markt ein wenig länger beobachten zu können. Es besteht keinerlei Veranlassung, unsere komfortable Position aufzugeben und kurzfristig verkaufen zu müssen.

### **Können Sanierungsmaßnahmen weiterhin durchgeführt werden?**

Bezogen auf unsere laufenden Baumaßnahmen, können wir aktuell noch von keinerlei Einschränkungen durch die Corona-Pandemie berichten. Handwerker, die wir bei den diversen Immobilienprojekten für die Sanierung von Leerwohnungen, den Ausbau der vermietbaren Wohnfläche und insbesondere zur energetischen Optimierung einsetzen sind nach wie vor vollumfänglich für uns tätig. Alle Projekte sind im Plan. Natürlich behalten wir die weitere Entwicklung im Auge. Zukünftig bestehende Einschränkungen können wir nicht ausschließen.

Durch die zum Jahresbeginn verbesserten Förderbedingungen von energetischen Sanierungen wie Dachdämmung oder Fensteraustausch, sind diese Maßnahmen sogar noch attraktiver als von uns zuvor geplant und ohne, dass die Mieter hierdurch Zusatzkosten zu tragen hätten. Beispielsweise wurden die Verlorenen Zuschüsse der KfW deutlich erhöht.

### **Wie wirkt sich die Corona-Pandemie auf die Planung des aktuellen Fonds ICD 10 R+ aus?**

Immobilien und darunter insbesondere Wohnimmobilien bieten derzeit das vermutlich sicherste Investment für Investoren, die angesichts nahezu ungezügelter Verschuldung der Staaten einen Sachwert suchen. Da diese zunehmende Verschuldung zu länger anhaltenden Niedrigzinsen führen sollte, die bereits vor der Pandemie für das gesamte Jahrzehnt prognostiziert wurden, suchen viele Investoren nach einem laufenden und planmäßigen Ertrag, wie es vor allem Wohnimmobilien bieten.

Die angestrebte breite Streuung des Fonds auf über 1.000 Wohneinheiten und die attraktiven jährlichen Ausschüttungen von bis zu 5% sprechen hierbei ebenso für eine Fondslösung wie die Möglichkeit, Kontakte für Besichtigungen oder Kaufverträge gegenüber einem Direktkauf deutlich zu reduzieren. Die prognostizierten Einkaufspreise sehen wir angesichts möglicher zusätzlicher Ankaufgelegenheiten als doch sehr konservativ an.

Der klare Fokus auf Bestands-Wohnimmobilien, wird auch im Rahmen des ICD 10 R+ strikt weiterverfolgt. Wohnimmobilien sind weiterhin knapp und es ist nicht erkennbar, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum ausgerechnet durch die bestehende Krise verringern sollte. Zu berücksichtigen ist hierbei z.B. der sich wieder einmal als robust erweisende Standort Deutschland und die sich andeutende zunehmende Flächenverlagerung in den Wohnbereich (Stichwort: Home-Office statt Büro). Durch energetische Optimierung der Bestandsobjekte gelingt es dem Fondsmanagement regelmäßig, die Ertragspotentiale (Mieten) auf mieterfreundlichem Weg zu steigern und gleichzeitig die Umwelt nachhaltig von künftigem CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu entlasten.

**Bitte beachten Sie:**

Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern als Prognosen in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen und Erwartungen des Fondsmanagements hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung.

Beachten Sie, dass etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung des jeweiligen Investmentvermögens in der Vergangenheit keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zulassen; die Performance des jeweiligen Investmentvermögens in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen wird keine Gewähr übernommen.

Stand: 17.04.2020