

Nachtrag Nr. 1 gem. §11 Verkaufsprospektgesetz der Primus Valor Konzeptions GmbH vom 6.05.2010 zum veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14.11.2008 betreffend das öffentliche Angebot zum Erwerb von Kommanditanteilen an der ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG.

Die Primus Valor Konzeptions GmbH gibt folgende zum 6.05.2010 eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14.11.2008 bekannt:

Verlängerung des Platzierungszeitraums

Das planmäßige Ende der Platzierungsphase zum 31.12.2009 wurde durch Beschluss der Geschäftsführung der ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG vom 21.12.2009 verlängert bis zum 31.12.2010 (§3 Ziffer 3 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages).

Eigenkapitaleinwerbung

Im Jahr 2009 zeigten Anleger ganz grundsätzlich und über alle Kapitalanlagesektoren hinweg eine geringere Bereitschaft, langfristig zu investieren.

Die Planungsrechnungen (Verkaufsprospekt Seite 34, Liquiditätsdarstellung) sahen vor, dass zum 31.12.2009 ein Eigenkapital in Höhe von 6.998.000 EUR eingeworben wurde. Das tatsächlich eingeworbene Eigenkapital betrug zu diesem Zeitpunkt 4.017.000 EUR.

Am 31.03.2010 lautet der Zeichnungsstand 5.255.000 EUR. Da sich die Platzierungsgeschwindigkeit im ersten Quartal deutlich erhöht hat, geht die Geschäftsführung des Fonds von einer vollständigen Platzierung des Eigenkapitals zum 30.06.2010 aus.

Investitionen

Im Vergleich zum Prospektszenario fand ein späterer Objektankauf statt. Die oben bereits erwähnte Verunsicherung an den Märkten nutzte die Geschäftsführung bewusst, um die Investitionsbedingungen zu optimieren. Dabei wurden langwierige Verhandlungen sowohl beim Objektankauf als auch bei den Finanzierungen ausdrücklich in Kauf genommen.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft ergibt sich eine geringere Gesamtbelastung, da in Summe weniger Auszahlungen zu leisten waren. Für den einzelnen Anleger, der bereits gezeichnet hat bzw. noch zeichnen wird, ergibt sich keine Änderung gegenüber den Prospektangaben, da die prognostizierten Auszahlungen planmäßig vorgenommen werden.

Die Planungsrechnungen (Verkaufsprospekt Seite 34, Liquiditätsdarstellung) sahen vor, dass zum 31.12.2009 die Investitionsphase abgeschlossen, der Fonds also voll investiert ist und Mieteinnahmen generiert werden. Die wegen des unterschiedlichen Erwerbszeitpunkts anteilig prognostizierten Mieten sollten in Höhe von 451.631 EUR erzielt worden sein.

Zum 31.12.2009 hatte die Fondsgesellschaft ein Objekt erworben (Chemnitz, Carl-von Ossietzky-Str.). Der Kaufpreis betrug 1.463.000 EUR netto, die zu erwartende Jahreskaltmiete beläuft sich auf 168.000 EUR. Für das Jahr 2009 ergeben sich anteilige Mieteinnahmen in Höhe von 30.610 EUR.

Weitere attraktive Objekte wurden mittlerweile angekauft, sodass sich der Investitionsstand am 31.03.2010 wie folgt darstellt:

Objekt	Kaufpreis inkl. Maklercourtage
Chemnitz, Carl-v.-Ossietsky-Str. 41, 43, 47, 51, 53	1.463.000 EUR
Erfurt Nordstr. 2	505.000 EUR
Zwickau Scheringer Str. 6, 6b	1.176.775 EUR
Sinsheim Hauptstr. 98	1.362.850 EUR
Erfurt Carmarstr. 2/Rathenaustr. 63	1.085.950 EUR
	5.593.575 EUR

Darüber hinaus sind aussichtsreiche Objekte mit einem Volumen von ca. 5 Mio. EUR für den Ankauf reserviert, sie befinden sich zum Zeitpunkt der Nachtragerstellung in der Endprüfung.

Finanzierung

Als Vorteil erweist sich der im Vergleich zum Prospektscenario spätere Einkauf, indem dem Fonds in erheblichem Umfang Zinskosten eingespart werden konnten. Entsprechend dem oben beschriebenen geringeren Investitionsstand konnte bis zum 31.12.2009 generell auf eine Darlehensaufnahme verzichtet werden. Daraus ergibt sich im Vergleich zur Liquiditätsdarstellung auf den Seiten 34/35 des Prospekts eine Zinersparnis in Höhe von 208.331 EUR.

Die Verhandlungen mit den finanzierenden Banken der in 2010 angekauften Objekte brachten sehr erfreuliche Ergebnisse für die Liquiditätslage des Fonds. Die Prospektangaben sahen einen Nominalzins von 5,40% (kalkulatorischer Mischzins aus EUR und Sfr) vor bei 96% Auszahlung.

Für das **Objekt in Chemnitz** wurde zunächst ein variabler EUR-Zinssatz vereinbart, Kondition zum Zeitpunkt der Nachtragerstellung 2,56%. Die Zinsfestschreibung wird voraussichtlich bei einer max. Zinshöhe von 5% erfolgen.

Die **Objekte in Erfurt, Zwickau und Sinsheim** wurden erst kürzlich beurkundet, daher wurden hier noch keine Darlehensverträge abgeschlossen. Es existieren Finanzierungsangebote mit Zinssätzen unterhalb der Prospektannahmen.

Weiterhin sah die Planung im Prospekt vor, im Rahmen der Finanzierung ein Disagio in Höhe von 4% zu vereinbaren. Aufgrund des günstigen Zinsniveaus wird grundsätzlich von der Aufnahme eines Disagios Abstand genommen, hieraus sollte sich für den Fonds eine deutliche Zinersparnis ergeben. Bei einem vollständigen Disagio-Verzicht würde sich der fondsinduzierte Aufwand dementsprechend um den ursprünglich angesetzten Betrag von 500.000 EUR verringern (vgl. Seite 58 Mittelverwendung und Mittelherkunft).

Reform Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz

Aufgrund des Urteils des BVerfG vom 7.11.2006 war der Gesetzgeber verpflichtet, das Bewertungs- und Erbschaftsteuerrecht bis zum 31.12.2008 zu reformieren. Dies ist durch das Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008 geschehen. Das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz ist am 1.1.2009 (mit weiteren Änderungen ab 2010) in Kraft getreten.

Kernpunkte des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes für die Anleger der Fondsgesellschaft sind im Wesentlichen

- die Neuregelung der Wertermittlungsvorschriften
- die Erhöhung der Freibeträge
- Veränderungen des Steuertarifs.

Daneben ist das Bewertungsgesetz in Teilen neu geregelt worden, insbesondere auch die Regelung der Bewertung von Grundbesitz.

Die Bewertung des Grundvermögens hat nach § 177 BewG mit dem gemeinen Wert nach § 9 BewG zu erfolgen. Die Finanzverwaltung hat mit gleichlautenden Erlassen vom 5.5.2009 ausführliche Anweisungen zur Umsetzung der Bewertung des Grundvermögens (im Folgenden: GrV-Erlass) erlassen. In diesem Erlass werden die neuen Bewertungsvorschriften für das Grundvermögen nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes erläutert und umgesetzt.

Die bebauten Grundstücke sind jeweils in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksart zu bewerten. Nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes gibt es drei Bewertungsverfahren:

***Vergleichswertverfahren* (§ 182 Abs. 2 BewG)**

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung für Wohnungseigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser.

***Ertragswertverfahren* (§ 182 Abs. 3 BewG)**

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung für Mietwohngrundstücke sowie Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt (sog. Renditeobjekte).

***Sachwertverfahren* (§ 182 Abs. 4 BewG)**

Das Sachwertverfahren findet Anwendung für Grundstücke, die eigentlich nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten wären, für die aber kein geeigneter Vergleichswert vorliegt. Außerdem für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich am örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt und für sonstige bebaute Grundstücke.

Für den in der Fondsgesellschaft angeschafften Immobilienbesitz wird im Wesentlichen das Ertragswertverfahren anzuwenden sein. Wird ein Grundstück im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet, so sind das Gebäude und der Grund und Boden getrennt zu bewerten (§ 184 Abs. 1 BewG). Der Grund und Boden ist dabei wie ein unbebautes Grundstück (Bodenrichtwert nach § 179 BewG) zu bewerten (§ 184 Abs. 2 BewG). Das Gebäude ist mit dem Gebäudeertragswert zu bewerten (§§ 185 ff BewG). Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Als Mindestwert ist der Bodenwert anzusetzen.

Die Ermittlung des Ertragswertes lässt sich schematisch wie folgt darstellen:

Bodenwert	Gebäudeertragswert
	Rohertrag (Jahresmiete bzw. übliche Miete)
	./. Bewirtschaftungskosten
	= Reinertrag des Grundstücks
	./. Bodenwertverzinsung
Bodenrichtwert	= Reinertrag des Gebäudes
x Grundstücksfläche =	x Vervielfältiger =
Bodenwert	Gebäudeertragswert (mindestens 0)
= Ertragswert (Grundbesitzwert)	

Die zuvor genannten Änderungen zur Bewertung des Grundbesitzes betreffen nach derzeitiger Rechtslage ausschließlich den Beteiligungswert des Direktkommanditisten, die Ausführungen im Prospekt zum

Treuhandkommanditisten bleiben von den Änderungen unberührt. Ferner haben sich seit 1.01.2009 die folgenden Änderungen bei den persönlichen Freibeträgen und beim Steuertarif ergeben:

Steuerklasse	Erwerber	Freibetrag
I	Ehegatte	500.000
	Kinder, Stiefkinder, Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	400.000
	Übrige Enkel	200.000
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	100.000
II	Eltern und Großeltern bei Schenkungen, Geschwister, Neffen und Nichten, Stiefeltern, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten	20.000
III	Eingetragener Lebenspartner	500.000
	Alle übrigen Beschenkten und Erwerber (z.B. Tanten, Onkel)	20.000

Steuertarif

Seit 1.01.2009 gelten folgende Steuersätze (§ 19 Abs. 1 ErbStG) – Änderung der Angaben im Verkaufsprospekt Seite 80:

Steuerklasse	I	II	II	III	III
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... EUR					
		2009	2010	2009	2010
75.000	7%	30%	15%	30%	30%
300.000	11%	30%	20%	30%	30%
600.000	15%	30%	25%	30%	30%
6.000.000	19%	30%	30%	30%	30%

Angaben über Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlagen gemäß § 9 VermVerkProspV (Seite 56 f. im Verkaufsprospekt)

Für das **Objekt in Chemnitz, Carl-v.-Ossietsky-Str. 41, 43, 47, 51, 53** wurde zu Gunsten der finanzierenden Bank eine Grundschuld in Höhe von insgesamt 1.500.000 Mio. EUR eingetragen. Diese Grundschuld beinhaltet bereits die Besicherung des Objekts Carl-v.-Ossietsky-Str. 45, welches in Kürze für 287.000 EUR ebenfalls für den Fonds erworben wird (dann Auszahlung des Restdarlehens in Höhe von 280.000 EUR). Die Anschaffungskosten des erworbenen Objekts in Chemnitz betragen 1.463.000 EUR (Fälligkeit 8.01.2010, Kaufpreis beglichen), es fielen keine sonstigen Herstellungskosten an. Für die Zuschlagsgebühr, Notar- und Grundbuchkosten waren 7.472,67 EUR zu entrichten, die Grunderwerbsteuer betrug 51.205 EUR. Das Bankdarlehen beläuft sich auf 1.220.000 Mio. EUR, es wurde Eigenkapital in Höhe von 243.000 EUR eingebracht.

Für das **Objekt in Erfurt, Nordstr. 2** war Fälligkeit am 30.03.2010, der Kaufpreis wurde aus Eigenkapital geleistet, eine Maklergebühr fiel dabei nicht an.

Das **Objekt in Zwickau, Scheringer Str. 6, 6b** hatte Fälligkeit am 30.04.2010, der Kaufpreis wurde ebenfalls aus Eigenkapital erbracht. Die Maklercourtage betrug 26.775 EUR.

Für das **Objekt in Sinsheim, Hauptstr. 98** ist die Fälligkeit voraussichtlich am 20.05.2010. Die Maklercourtage beträgt 17.850 EUR. Auch hier ist geplant, den Kaufpreis aus Eigenkapital zu bestreiten.

Für die **Objekte Carmerstr. 2 und Rathenastr. 63 in Erfurt** ist die Fälligkeit voraussichtlich am 31.05.2010. Die Maklercourtage beträgt 5.950 EUR. Auch hier ist geplant, den Kaufpreis aus Eigenkapital zu bestreiten.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren tatsächlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten für die beschriebenen Anlageobjekte.

Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten gemäß § 10 VermVerkProspV

Bilanz der ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG zum 31.12.2008

AKTIVA	31.12.2008 EUR
A. Ausstehende Einlagen	2.000,00
B. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	601.197,80
C. Umlaufvermögen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. sonstige Vermögensgegenstände	21.778,83
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	92.398,58
	<u>717.375,21</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile Kommanditisten	92.235,90	
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	1.500,00	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.616,50	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	527.760,00	
3. sonstige Verbindlichkeiten	262,81	
		<u>623.639,31</u>
		717.375,21

**Gewinn- und Verlustrechnung der ImmoChance
Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG vom 18.09.2008
bis 31.12.2008**

	EUR
1. andere aktivierte Eigenleistungen	601.197,80
2. Gesamtleistung	601.197,80
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	603.361,90
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.164,10-
5. Jahresfehlbetrag	2.164,10
6. Entnahmen aus Gesellschafterkonten	2.164,10
7. Bilanzgewinn	0,00

**Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008
I Angaben und Erläuterungen zu Besonderheiten der
Form und der Gliederung**

Die Form der Darstellung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften. Besondere Ausweisvorschriften bestehen für die Gesellschaft nicht.

**II. Allgemeine Angaben zur Bewertung und
Bilanzierung sowie der Vornahme steuerrechtlicher
Maßnahmen**

Die **Aufwendungen für Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das **Umlaufvermögen** wurde zum Nennwert angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu Rückzahlungsbeträgen bilanziert, die **Rückstellungen** wurden unter Beachtung aller bekannten Wagnisse gebildet.

III. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin:

ICD 2 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital i.H.v. 25.000 EUR

Ergebnisverwendung:

Der Jahresfehlbetrag wird den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

Mitglieder der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2008 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die folgenden Gesellschafter:

- ICD 2 GmbH (Komplementärin) vertreten durch ihren Geschäftsführer,
Herr Jörg Burkhardt, Kaufmann bis 23.12.2008
Herr Stephan Huß, Diplom Betriebswirt (FH) Immobilien Ökonom EBS ab 16.07.2008
Herr Sascha Müller, Diplom Betriebswirt (FH) für Bau und Immobilienwesen ab 23.12.2008
- Axel Huß, Kaufmann 18.09.2008

Mannheim, den 14. September 2009


Sascha Müller

Die Emittentin ist kein Konzernunternehmen, insofern war ein Konzernabschluss nicht erforderlich.

Eine Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Aufstellung und Prüfung des Lageberichts war nicht erforderlich (§ 8h Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz). Die Gesellschaft hat von einer freiwilligen Prüfung bzw. Aufstellung eines Lageberichts abgesehen.

Die Erklärungen zu den Anforderungen aus § 13 VermVerkProspV (Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten) ergeben sich aus den oben geschilderten Darstellungen zu den von der Gesellschaft getätigten und beabsichtigten Investitionen und Finanzierungsmaßnahmen.

Gemäß vorliegendem vorläufigem Jahresabschluss erzielte die Gesellschaft im Jahr 2009 eine Gesamtleistung in Höhe von 40.774,30 EUR. Als vorläufiges Ergebnis wird ein Betrag von 32.595,09 EUR ausgewiesen. Darüber hinaus ergaben sich gegenüber dem Jahresabschluss 2008 keine wesentlichen Änderungen.

Für das laufende Geschäftsjahr ist geplant, ein ausgeglichenes Betriebsergebnis zu erzielen.

Ergänzende Angaben zum Verkaufsprospekt - Personelle Veränderungen

Herr Stephan Huß hat mit Ablauf des 31.12.2009 seine Tätigkeit als Vorstand der Primus Valor AG (Platzierungsgarantin) beendet. Mit Wirkung zum 1.01.2010 wurde Herr Erik Waßmann zum Vorstand der Primus Valor AG bestellt.

Herr Huß widmet sich weiterhin seinen Aufgaben als Geschäftsführer der Primus Valor Konzeptions GmbH (Anbieterin und Konzeptionärin der Vermögensanlage) und als Geschäftsführer der ICD 2 GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin der ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG).

Planmäßig fungiert Herr Sascha Müller seit 1.01.2009 als Geschäftsführer der Primus Valor Konzeptions GmbH sowie der ICD 2 GmbH.


Aktualität der Berechnungen im Verkaufsprospekt

Die in diesem Nachtrag genannten Veränderungen gegenüber den Prospektannahmen betreffen in der Hauptsache den Stand der Eigenkapitaleinwerbung, die Investitionstätigkeit sowie die Finanzierung der Objekte mit entsprechenden Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Verschiebungen in den Jahren 2009 und 2010. Unter Abwägung sämtlicher Änderungen gegenüber der Prospektierung führen die genannten Aspekte insgesamt zu keiner wesentlichen Veränderung der im Prospekt abgebildeten Berechnungen.

Insbesondere die Prognosen zur Kapitalrückflussrechnung für den Anleger werden nach heutigem Kenntnisstand ihre Gültigkeit behalten. Die Angaben zu den geplanten Auszahlungen ebenso wie zu der Schlusszahlung haben weiterhin Bestand.

Sämtliche sonstigen Angaben und Prognosen innerhalb des Verkaufsprospekts behalten ihre Gültigkeit.

Primus Valor Konzeptions GmbH
Steubenstr. 46
68163 Mannheim, den 6.05.2010


Stephan Huß
Geschäftsführer