



## **Immobilien-AIF Primus Valor ICD 8 erwirbt drei weitere Objekte/Erhöhung des Eigenkapitalvolumens auf EUR 60 Mio.**

Erst kurz vor Weihnachten hat der Immobilien-AIF Primus Valor ICD 8 sein Eigenkapitalvolumen auf EUR 50 Mio. erhöht. Damit konnte das im Prospekt ursprünglich gesteckte Ziel von EUR 25 Mio. mehr als verdoppelt werden. Aufgrund der weiter so hohen Geschwindigkeit der Platzierung von mehr als EUR 300.000/Bankarbeitstag ist das **Eigenkapital dieses Mal sogar um EUR 10 Mio. auf insgesamt EUR 60 Mio. nach oben angepasst** worden.

Möglich ist diese Steigerung durch die konsequente Arbeit des Projektmanagements, das von Anfang an ausreichend interessante Objekte in ganz Deutschland in unterschiedlichsten Größenordnungen akquiriert und bis zu einem möglichen Kaufentscheid analysiert hat. Das Resultat: Noch im Dezember 2017 konnte der Bestand des ICD 8 um drei auf nunmehr **elf Immobilienportfolien** erweitert werden. Damit sind Investitionen von ca. EUR 58 Mio. fest eingeplant. Ein Vorteil nicht nur für neue, sondern auch für die bestehenden Anleger; denn durch die Streuung auf weitere Objekte an neuen Standorten kann die Sicherheit weiter erhöht werden.

Aufgrund der jüngsten Ankäufe wird die **Platzierung noch bis voraussichtlich Ende Februar 2018 andauern**. Weitere Investitionen aus der aktuell gut gefüllten Projekt-Pipeline für den ICD 8 sind kurzfristig möglich.

---

### **Immobilienportfolio Bad Kreuznach**

Als Kurstadt ist Bad Kreuznach Sitz der Kreisverwaltung des gleichnamigen Landkreises Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist administrativer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt einer Region mit mehr als 150.000 Einwohnern.



An zwei zentralen Standorten erwirbt die Fondsgesellschaft insgesamt 86 Wohneinheiten mit 4.512 qm Fläche. Der Kaufpreis liegt bei EUR 4,95 Mio. zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Der Nutzen-Lasten-Übergang ist bereits zum 31. Dezember 2017 erfolgt. Aktuell liegen die Mieteinnahmen bei durchschnittlich ca. EUR 5,50 pro Quadratmeter. In die Sanierung sollen EUR 700.000 investiert werden. Danach sollen die Wohnungen für EUR 6,50 weitervermietet werden. Neuvermietungen sollen bei EUR 7,00 bis EUR 7,25 pro Quadratmeter liegen.

---

### **Immobilie Ludwigshafen**

Ludwigshafen ist nach Mainz mit knapp 165.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Die Stadt liegt am linken Rheinufer gegenüber der baden-württembergischen Schwesterstadt Mannheim, der Zentrale der Primus Valor AG. Die Stadt ist vor allem als Hauptsitz des Chemiekonzerns BASF bekannt und liegt im siebtgrößten Wirtschaftsraum Deutschlands, der mit 2,3 Mio. Einwohnern dicht besiedelten Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist eine kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises. Sie ist eines der fünf Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz.



Für EUR 3.675.000 zzgl. Erwerbsnebenkosten kauft die Fondsgesellschaft ICD 8 bereits die zweite Immobilie in der Stadt Ludwigshafen. Das Wohn- und Geschäftshaus bietet 1.654 qm Wohnfläche und ca. 1.523 qm Gewerbefläche, u. a. Praxen sowie Einzelhandel im Erdgeschoss

(KIK, Apotheke und Supermarkt). Dazu kommen 46 Parkplätze, von denen 26 aktuell an das Unternehmen KIK vermietet sind. Der Mietvertrag mit KIK wurde wenige Tage vor Ankauf um weitere fünf Jahre verlängert. Die Praxen im Haus sollen nach und nach in Wohnraum umgewidmet werden. Aktuell liegen die Mieteinnahmen bei ca. 6,50 Euro/qm Mieteinnahmen. Das Mietpotential liegt bei ca. 7,00-7,50 Euro/qm. Der im Dezember 2017 geschlossene Kaufvertrag sieht den Nutzen-Lasten-Übergang zum 31. März 2018 vor.

---

### **Immobilie Heidelberg**

Heidelberg ist eine ehemalige kurpfälzische Residenzstadt und bekannt für ihre malerische Altstadt mit der Schlossruine sowie für ihre renommierte Universität, der ältesten Hochschule auf dem Gebiet des heutigen Deutschlands. Sie zieht Wissenschaftler und Besucher aus aller Welt an. Mit über 150.000 Einwohnern ist Heidelberg die fünftgrößte Stadt Baden-Württembergs. Sie ist Stadtkreis und zugleich Sitz des umliegenden Rhein-Neckar-Kreises, in dem auch das Objekt Ludwigshafen angesiedelt ist.



Investieren wird der ICD 8 in ein ganz besonderes Objekt: Das sanierungsbedürftige Wohnhaus liegt inmitten der Heidelberger Altstadt, in direkter Umgebung zu zahlreichen Burschenschaften und in unmittelbarer Gehweite zur Universität. Der Kaufpreis beträgt EUR 1.750.000 zzgl. Nebenkosten. Die Sanierungsaufwendungen wird noch einmal EUR 750.000 betragen. Die Gestehungskosten nach den Umbauarbeiten liegen für die Studentenstadt bei vergleichsweise günstigen ca. 5.050 Euro/qm.

Der Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt - und damit auch die Zahlung des Kaufpreises - wird erst nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Da das Objekt teilweise denkmalgeschützt ist, kann der Erwerber eine entsprechende Denkmalabschreibung steuerlich geltend machen. Daher wird die Immobilie noch vor Beginn der Sanierungsarbeiten vom Papier weg verkauft. Ein schneller, geplanter Exit für die Fondsgesellschaft ist die Folge. Da der Käufer gemäß MAVB (Makler- und Bauträgerverordnung) bereits über 50 Prozent des Kaufpreises vor Beginn der

Sanierungsarbeiten überweisen muss, wird die Kapitalbindung für die Fondsgesellschaft von Anfang an entsprechend gering sein.

---

**Primus Valor AG**

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Tel. 06 21 / 49 09 66-0

Fax: 06 21 / 49 09 66-6 00

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

Aufsichtsrat: Lothar Jakab

Vorstand: Gordon Grundler, Stephan Huß

Amtsgericht Mannheim HRB 70 32 15

**Haftungsausschluss**

Wir weisen darauf hin, dass diese Email keine geeignete Grundlage für eine abschließende Investitionsentscheidung darstellt. Diese Email dient ausschließlich zu internen Zwecken für Vertriebspartner und Kunden. Wir haften nicht für etwaige fehlende oder unrichtige Informationen und Aussagen in diesem Dokument oder anderen mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, soweit dies nicht auf grobem Verschulden beruht. Bei grobem Verschulden gilt der Haftungsausschluss nur, soweit er gesetzlich zulässig ist. Etwaige Aussagen über zukünftige Entwicklungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich unsere Erwartungen dar. Eine Gewähr für den Eintritt dieser Erwartungen ist damit naturgemäß nicht verbunden. Das Dokument enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien über das Bestehen oder Nichtbestehen der in ihm genannten Tatsachen, Rechte und Pflichten.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte umgehend den Absender und vernichten Sie diese Email. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Email ist nicht gestattet.