



## Immobilien-AIF Primus Valor ICD 8 kauft zwei neue Immobilien-Portfolien in Heilbronn und Solingen

Der Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) hat vergangene Woche die Anzahl seiner Investments um zwei auf insgesamt 15 Objekte erhöht. Damit steigt die vermietbare Fläche der Fondsgesellschaft auf über 58.000 qm, die Gesamtinvestition auf mehr als EUR 73 Mio.

Das Immobilien-Portfolio in Solingen weist eine von Anfang an hohe Mietrendite von 7,75 Prozent p. a. aus. Die Stadt selbst ist der Hauptmieter. Die Liegenschaft in Heilbronn liegt direkt in der Innenstadt. Der Ankaufspreis ist dafür verhältnismäßig günstig. Für die Region erwarten die Experten der Postbank eine der höchsten Wertsteigerungsraten Deutschlands: 4 Prozent pro Jahr bis 2030 ([Postbank Studie Wohnatlas 2017](#)). Die geplante Gesamtinvestition für beide Immobilien-Portfolien liegt bei über EUR 8 Mio., die vermietbare Fläche bei über 5.400 qm.

Stadt	Erwartetes Preiswachstum 2016 - 2030 p. a.	Preis pro qm 2016
Heilbronn	4,0 %	2.182 €
Berlin	0,3 %	3.247 €

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2017

### Immobilien-Portfolio Solingen

Das Immobilien-Portfolio Solingen besteht aus insgesamt 41 Wohnungen und einer aktuell voll vermieteten Fläche von knapp 2.600 qm. 39 der Wohnungen sind an die Stadt vermietet, da das Objekt für Unterbringung von Aus- oder Übersiedlern genutzt wird. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf EUR 2,4 Mio. Die Miete liegt momentan bei EUR 6/qm. Dadurch werden Einnahmen von EUR 186.000 pro Jahr erwirtschaftet. Daraus ergibt sich die aktuelle Mietrendite von 7,75 Prozent.

Da der Mietvertrag mit der Stadt am 31.12.2018 endet, gibt es für den weiteren Verlauf des Immobilien-Portfolios zwei lukrative Optionen: Der Vertrag mit der Stadt wird ab dem 1.1.2019 - mindestens zu den gleichen Konditionen - verlängert. Oder die Wohnungen werden zunächst saniert und können anschließend für geschätzte 6,50 EUR/qm bis 7 EUR/qm weiter vermietet werden.



---

### **Immobilien-Portfolio Heilbronn**

Das Immobilien-Portfolio liegt mitten im Zentrum Heilbronn, in unmittelbarer Nachbarschaft zum ersten, bereits durch die Fondsgesellschaft erworbenen Objekt. Die Wohnfläche beträgt mehr als 1.900 qm, die Gewerbefläche über 900 qm. Hinzu kommen gerade in dieser Lage besonders wertvolle 18 Garagen- bzw. Stellplätze. Die Gewerbeeinheiten sind vollständig vermietet und machen ca. 45 Prozent der Einnahmen aus.

Aktuell liegen die Mieten noch leicht unter dem Marktniveau. Die Mietrendite soll 5,6 Prozent betragen. Durch teilweise Staffelmieten bei den Wohnungen, teilweise indexierten Mietverträgen für die Gewerbeeinheiten und die Umlage der Kosten für die Anbringung des Wärmedämmverbundsystems können die Mieten sukzessive weiter steigen. Zusätzliches Potential bieten Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

Die Gesamtinvestition soll sich auf EUR 5,7 Mio. belaufen. Darin sind neben dem Erwerb der Liegenschaft auch die Kosten für die bereits erwähnte Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Dachgauben, der Passage und der Treppenhäuser enthalten. Damit ergeben sich Gesamtkosten von etwa 2.100 EUR/qm inkl. der geplanten Sanierungsmaßnahmen.



---

### **Nur noch bis 31. Mai 2018: Mietrenditen von 6 Prozent und mehr mit Immobilien-AIF Primus Valor ICD 8 sichern**

Der Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) hat bereits in 13 Immobilien(-Portfolien) in deutschen Mittelzentren investiert. Die geplante Mietrendite beträgt in der Regel 6 Prozent p. a. oder mehr. Der Schlüssel zu diesem Erfolg: Neben den Standorten in deutschen Mittelzentren setzt das Fondsmanagement auf Immobilien

mit guter Substanz, welche insgesamt noch Potential für Verbesserungen aufweisen. Durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen können so zusätzliche Renditen, weitestgehend unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung erwirtschaftet werden.

#### ANGEKAUFTE IMMOBILIEN(-PORTFOLIEN) IM DETAIL

Objektgesellschaft (OG)	Standort	Vermietbare Fläche in qm	Grundstück in qm	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Geplanter Gesamtaufwand	Prognostizierte Mietrendite
1	Siegen	5.444	12.614	106	0	3.806.000 €	8,62 %
2	Ludwigshafen/Hartmannstr.	954	245	12	1	1.247.000 €	7,12 %
	Ludwigshafen/Oberstr.	3.178	2.119	26	6	4.163.500 €	8,18 %
	Solingen	944	520	17	0	983.000 €	7,89 %
3	Dillenburg	1.023	2.381	12	0	877.000 €	*
	Herborn	354	1.029	0	3	456.000 €	7,19 %
	Limburg	5.472	15.534	77	0	5.341.000 €	7,41 %
4	Heilbronn	2.052	819	0	7	3.661.000 €	7,50 %
5	Detmold	22.627	57.059	344	11	21.866.000 €	7,24 %
6	Bad Kreuznach	4.512	9.946	86	0	5.996.500 €	6,32 %
7	Nürnberg	3.589	3.090	0	1	9.503.500 €	6,69 %
8	Heidelberg	496	328	8	0	2.706.000 €	**
9	Fulda	2.593	2.340	44	0	4.712.000 €	5,56 %
10	Heilbronn	2.841	1.547	36	6	5.720.000 €	5,6 %
11	Solingen	2.593	1.873	41	0	2.400.000 €	7,75 %
<b>Gesamt:</b>		<b>58.671</b>	<b>111.444</b>	<b>809</b>	<b>45</b>	<b>73.438.500 €</b>	

\* Gerade erst im April 2018 angekauft

\*\* Aktuell nicht vermietet; Verkauf direkt nach Fertigstellung der Sanierung geplant

#### Auszahlungen aller Primus Valor Immobilien-Investments in oder teilweise deutlich über den Planungen der zugrunde liegenden Verkaufsprospekte

Wie gut diese aktive Management-Strategie funktioniert, das zeigen die beiden bisher einzigen Renovation Plus-Investments: Aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur ca. drei Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent oder 11 Prozent p. a. Kalkuliert war die Laufzeit mit sechs Jahren. Die Auszahlung des ICD 7 liegt 25 Monate nach Fondsschließung durch den Verkauf der Immobilien-Portfolien Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei 65,5 Prozent - gegenüber prognostizierten 13 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte in der kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent. Und auch die übrigen Primus Valor Immobilieninvestments liegen in oder teilweise über den Planungen.

Emissions-jahr	Investment	Soll	Ist
2007	G.P.P.1	60,0 %*	83,0 %
2007	G.P.P.2	54,0 %*	56,0 %
2008	G.P.P.3	48,5 %*	49,0 %
2010	G.P.P.4	42,0 %*	43,0 %
2012	ICD 5		136,5 %
2014	ICD 6	117,25 %	117,25 %
2015	ICD 7	13,0 %	65,5 %

Stand: 05/2018; die bisherigen Wertentwicklungen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung  
 \* Investitionen teilweise später erfolgt als im Verkaufsprospekt geplant. Aufgrund steuerlich-optimierter Haltedauer der Immobilien von mindestens 10 Jahren ist der Soll-Wert gegenüber der ursprünglichen Planung im Prospekt in zeitlicher Hinsicht angepasst.

### Eckdaten der Fondsgesellschaft ICD 8 R+

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittelzentren
- Bereits 15 Immobilien-Portfolien, verteilt über ganz Deutschland, angebunden; weitere Objekte in der Ankaufphase
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Bei vorzeitigem Objektverkauf sofortige Ausschüttung (keine Wiederanlage)
- Erste Ausschüttung für neue Anleger bereits für 2018 in Höhe von anteilig 5,5 Prozent p. a. prognostiziert (Auszahlung in 2019)
- Vorsichtig prognostizierte Gesamtausschüttung von 137,09 Prozent
- Geplante Laufzeit bis 31. Dezember 2023 (Verlängerungsoption bis max. 31. Dezember 2026)
- Platzierungsphase bis 31. Mai 2018
- Gleichgerichtete Interessen von Investoren und Management durch Gewinnbeteiligung - Barriere ab 7 Prozent p. a. liegt sogar noch oberhalb der Prospektprognose
- Mindestbeteiligungssumme von EUR 10.000
- Agio von 3 Prozent

### Downloads Primus Valor ICD 8:

- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Verkaufsprospekt](#)
- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Wesentliche Anlegerinformationen](#)
- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Beitrittserklärung](#)
- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Kurzinformation](#)
- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Werbeflyer](#)
- [Primus Valor ICD 8 Renovation Plus Stabilitätsanalyse](#)

Sollten sie Fragen oder Anmerkungen zu diesem Schreiben haben, dann freuen wir uns über

eine Nachricht von Ihnen.  
Mit freundlichen Grüßen aus Mannheim  
Ihre Primus Valor AG

**Primus Valor AG**

Harrlachweg 1  
68163 Mannheim  
Tel. 06 21 / 49 09 66-0  
Fax: 06 21 / 49 09 66-6 00

[newsletter@primusvalor.de](mailto:newsletter@primusvalor.de)  
[www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)  
<http://twitter.com/PrimusValor>

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.