



PRIMUS VALOR

Newsletter

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



ICD 10 R+ erweitert Portfolio um Standort Rastatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Immobilienankäufen für ca. 50 Mio. Euro ist unser aktueller Fonds ICD 10 R+ bisher fulminant ins neue Jahr gestartet. Nun konnte das Fondsportfolio erneut um einen Ankauf erweitert werden. Für ca. 3 Mio. Euro (inkl. Ankaufsnebenkosten) wurde eine Liegenschaft sowie ein Grundstück in Rastatt bei Baden-Baden erworben. Im Vergleich zu den letzten beiden Portfolio-Ankäufen im zweistelligen Millionenbereich ist der aktuelle Erwerb verhältnismäßig klein, doch unterstreicht, dass auch weiterhin kleinteilige Ankäufe von der Fondsgeschäftsführung verfolgt werden, wenn diese wirtschaftlich sinnvoll sind und in das Ankaufprofil passen. Zudem wird bei diesem Investment im Südosten Baden-Württembergs das Konzept „Renovation Plus“ verwirklicht. Es sind Umbau- und Renovierungskosten von ca. 1 Mio. Euro geplant, um die Immobilie umzubauen, aufzuwerten und neu im Markt zu positionieren.

Durch den Erwerb in Rastatt erweitert sich der Fonds ICD 10 R+ auf nunmehr 18 Standorte und über 100 Mio. Euro Gesamtinvestition (inkl. Renovations-Investitionen).

Umwidmung und Ausbau schaffen zusätzlichen Wohnraum

Die große Kreisstadt Rastatt mit ihren ca. 50.000 Einwohnern ist ein Mittelzentrum im südöstlichen Baden-Württemberg in direkter Nachbarschaft zu Baden-Baden. Die Barockstadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung - u.a. zwei direkte Anschlüsse an die Bundesautobahn 5 (Basel –Karlsruhe) und zwei Bundesstraßen (3 und 36), welche durch die Stadt führen, erschließen die Stadt; der Bahnhof Rastatt ist Bahnknotenpunkt. Neben zwei allgemeinbildenden Gymnasien, einer Realschule sowie diverser weiterführenden Schulen, sind vor allem die Arbeitgeber Mercedes Benz und Siemens zu erwähnen und damit einhergehend diverse Zulieferbetriebe - darüber hinaus ist die Wirtschaft durch mittelständische Betriebe und sogenannte „Hidden Champions“ geprägt.

Die erworbene Liegenschaft in der „Kaiserstraße“ befindet sich in der Innenstadt von Rastatt. Den barocken Schlossgarten sowie das nahegelegene Klinikum erreicht man in 5 Minuten zu Fuß. Das ebenfalls erworbene Grundstück befindet sich in der „Dreherstraße“ – lediglich zwei Parallelstraßen vom Objekt entfernt.



Das 1976 erbaute Wohn- und Geschäftshaus umfasst aktuell zehn Wohneinheiten auf knapp 1.000 m² Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten mit über 1.300 m². Gut 500 m² an Gewerbefläche werden umgewidmet und zudem wird ein Dachgeschoss-Ausbau vorgenommen. Somit werden durch Umwidmung fünf weitere Wohneinheiten entstehen und aktiv bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Im Rahmen der energetischen Sanierung werden Fenster ausgetauscht und die Fassade des Gebäudes einer Revitalisierung unterzogen. Neben dem unbebauten Grundstück in der Dreherstraße, welches nicht ungenutzt bleibt und vorerst 16 Stellplätze bietet, wurden zudem sechs Garagen erworben.

Aktualisierte Objektübersichten der AIFs

Pünktlich zur Quartalsmitte möchten wir Ihnen an dieser Stelle noch unsere aktualisierten Objektübersichten unter den folgenden Links zum Download anbieten:

[ICD 7 R+](#)

[ICD 8 R+](#)

[ICD 9 R+](#)

[ICD 10 R+](#)

Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+)

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen*: 4,0 % p.a. für 2021 und 5,0 % p.a. ab 2022
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 143,79%** + Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase voraussichtlich bis 30.04.2021
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei

- Jahre möglich
- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %
 - Prospektiertes Eigenkapital: EUR 80.000.000 (erhöht Dezember 2020)

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

** inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

Über Primus Valor

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf über 13 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Die Primus Valor-Gruppe hält rund 5.000 Wohneinheiten unter management und besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 900 Millionen Euro.

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

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.

Copyright © 2021 Primus Valor AG, All rights reserved.

Unsere Mailing Adresse lautet:

Primus Valor AG
Harrlachweg 1
Mannheim 68163
Germany

[Add us to your address book](#)

Sie möchten Ihre Einstellungen für den Empfang dieses Newsletters ändern?
Sie können [Ihre Einstellungen aktualisieren](#) oder [den Newsletter abbestellen](#).