



# PRIMUS VALOR

Newsletter

## **ICD 11 R+ kauft in Baden-Württemberg ein // Unterstützung durch Wohnraum für Ukraine- Flüchtlinge**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der letzten Märzwoche hat unser aktueller Fonds ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus (kurz: ICD 11 R+) sein Portfolio um einen Ankauf am Baden-Württembergischen Standort Esslingen am Neckar (ca. 96.000 Einwohner) erweitern können. Für die umliegenden Gemeinden bildet Esslingen ein Mittelzentrum und stellt etwa 56.000 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Liegenschaft „Im Albblick“ umfasst 18 Wohneinheiten mit jeweils eigenem Balkon sowie zahlreiche Stellplätze. Gut 1.000 qm Wohnfläche verteilen sich hierbei auf zwei Baukörper aus dem Baujahr 1978.



Die Gesamtinvestition (inkl. Ankaufnebenkosten sowie Sanierungsmaßnahmen) beläuft sich auf etwas über 4 Mio. Euro. Die Liegenschaft befindet sich schon zum Ankaufszeitpunkt in einem guten Zustand und ist vollvermietet. Vereinzelte Optimierungsmaßnahmen sind dennoch in Planung. Das Objekt konnte unter dem Wert laut Gutachten erworben werden. Durch zukünftige sukzessive Mietanpassungen, Vollvermietung und günstigem Kaufpreis generiert die Akquisition unmittelbar einen stetigen Cash-Flow und bereichert das Fonds-Portfolio um einen weiteren Standort.

Somit ist der Fonds bereits auf fünf Bundesländer diversifiziert und an acht bundesweiten Standorten vertreten. Das Gesamtinvest des Fonds ICD 11 R+ erhöht sich nun auf nahezu 45 Mio. Euro.

---

## **Hilfe für Ukraine-Flüchtlinge: Wohnungen an mehreren Standorten vermietet**

Die russischen Angriffe lassen uns weiterhin mit Entsetzen und Sorge auf die Lage in der Ukraine blicken. Damit einhergehend steigt die Zahl der Kriegsflüchtlinge – in Deutschland wird diese bislang auf knapp 300.000

beifizert. Neben einer bereits umgesetzten finanziellen Unterstützung möchten wir einen weiteren Beitrag leisten, indem wir Wohnraum für die hier ankommenden Menschen ermöglichen. So konnten wir bereits an zwei Standorten unserer Fonds-Portfolios einige Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Die Anmietung in Burgkirchen und Gera erfolgt durch das Land bzw. die Stadt selbst und wird dann den bedürftigen Personen und Familien zur Verfügung gestellt.

Weitere Gespräche zu insgesamt sieben Wohneinheiten werden bereits geführt; so ist in Chemnitz und Brandenburg die direkte Vermietung an ukrainische Bürger und Bürgerinnen geplant, wobei eine Leistungsübernahmezusicherung durch die öffentliche Hand gegeben ist.

---

## **Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus (ICD 11 R+)**

- Geschlossener Publikums-AIF
- Voll durch Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliertes Investment
- Prospektiertes Eigenkapital zum Emissionsstart: 40 Mio. Euro; im Dezember 2021 erhöht auf 75 Mio. Euro
- Mindestbeteiligung: 10.000 Euro zzgl. 3,00 % Agio
- Basisszenario der prognostizierten Auszahlungen\*:  
4,25 % p. a. für 2021 – 2023, 4,75 % p. a. für 2024 – 2025 und  
5,00 % p. a. für 2026 – 2027, 114,73 % für 2028
- Prognostizierter Gesamtrückfluss\*: 141,17 %\*\* zuzüglich  
Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsfrist: bis zum 31.12.2022, mit Verlängerungsoption bis zum  
31.12.2023

\* 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 nunmehr rund 15 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 7.500 Wohneinheiten unter management und besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von 1 Milliarde 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](mailto:newsletter@primusvalor.de)

[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.

---

Copyright © 2022 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](#).