



## Produktanalyse

### Primus Valor ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH Co. geschlossene Investment KG



**Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.**

## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Primus Valor ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus investiert mittels Immobiliengesellschaften in ein breites Portfolio hauptsächlich in Wohnimmobilien an ausgesuchten Mittel- und Oberzentren in Deutschland, wobei Bestandsgebäude mit Sanierungs-, Renovierungs- und Ausbaupotenzial sowie Energieeffizienzsteigerungen im Investitionsfokus stehen.

## Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Primus Valor
Emissionsphase	04/2023 – 12/2023 mit Verlängerungsoption bis 12/2024
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle	Donner & Reuschel AG
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel 8-Fonds
Investitionsobjekte	Immobiliengesellschaften
Nutzungsarten	Wohnen (mind. 75 %) und Gewerbe (Büro, Einzelhandel)
Investitionsraum	Mittel- und Oberzentren in Deutschland
Mindestbeteiligungssumme	10 000 €
Agio	3 %
Haftsumme	1 % der Pflichteinlage
geplante Fondslaufzeit	31.12.2031 bzw. 31.12.2032 (je nach Fondsschließung)
Kommanditkapital ohne Agio	40 Mio. Euro mit Option auf 200 Mio. Euro
Investitionsquote Anlegerkapital	81,92 %
Investitionsquote Anlegerkapital + Liquiditätsreserve	84,56 %
Investitionsquote Fondsebene	87,99 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	90,98 %
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	0 %
Fremdkapitalquote (Objektebene)	ca. 50 %
Fremdkapital und Konditionen	prognostiziert: 4 - 4,5 % p.a. Bankdarlehen bei 1,5 - 2 % Tilgung p.a. und 3 % KfW-Darlehen bei endfälliger Tilgung
Ausschüttungshöhe	3 % (2023), 3,5 % (2024 - 2025), 4 % (ab 2026)
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	116,75 %
Gesamtausschüttung	138,83 %; bei Beitritt bis 06/2023: 141,25 %
Mehrerlösverteilung	50 % an KVG bei Hurdle Rate von 4,75 % p.a. (IRR)
Übertragungsmöglichkeit	zum Ende eines Kalendermonats mit Zustimmung der Komplementärin
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb / persönlicher Steuersatz / Gewerbesteueranrechnung
approximierte Gesamtkostenquote	< 2,09 % p.a.

## Management und Historie

Primus Valor wurde 2007 durch Herrn Gordon Grundler und Herr Stephan Huß gegründet. Bereits seit 2005 begann eine enge Zusammenarbeit der beiden noch heute aktiven Vorständen im Immobilienbereich. Herr Gordon Grundler (Jahrgang 1970) war bereits während seines Studiums im Immobiliensektor aktiv tätig. Er besitzt über 30 Jahre Markterfahrung und ausgeprägte analytische Fähigkeiten zur marktanzipatorischen Positionierung der Primus Valor Gruppe. Als Vorstandsmitglied ist er für Finanzen, Produktkonzeptionierung, Fondsverwaltung und Vertrieb zuständig. Bei der hauseigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist er für das Portfoliomanagement verantwortlich. Herr Grundler ist LSI seit Jahren als äußerst kompetenter Manager gut bekannt.

Weiterer Geschäftsführer der KVG ist Herr Dr. Thomas Peters (Jahrgang 1975). Der promovierte Jurist verfügt einen reichhaltigen Erfahrungsschatz in der Konzeptionierung von Sachwertbeteiligungen im Bereich Schifffahrt, erneuerbare Energien und Immobilien. Er ist ausgewiesener Experte auf dem Gebiet des Risikomanagements und besetzt diese Position bei der Primus Valor Gruppe neben interner Revision und Compliance.

Neben dem Stammsitz Mannheim unterhält die Primus Valor Gruppe drei weitere Niederlassungen, davon eine in Crailsheim. Hier befindet sich auch die Hausverwaltung der Gruppe unter der erfahrenen Leitung von Herrn Sascha Müller (Jahrgang 1981). Nach seiner Ausbildung zum Stahl- und Betonbauer studierte er Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Bau und Immobilien.

Zu Beginn der Firmengründung wurden vermögensverwaltende Immobilienfonds aufgelegt, die, zur Realisierung von steuerfreien Verkaufserlösen, einem Mindestlaufzeit von zehn Jahren aufwiesen. Im Jahr 2012 wurde das Immobilienkonzept stärker um aktive

Bewirtschaftungskomponenten ergänzt und in Richtung gewerblich geprägte Immobilienfonds verschoben, um die Laufzeit reduzieren zu können. Fortan standen Sanierungs-, Renovierungs-, Um- und Ausbaurbeiten im Mittelpunkt, um die Immobilienportfolien um marktunabhängige Renditebausteine zu ergänzen. Hierbei wurde eine ganze Fondsserie emittiert, die unter der Bezeichnung Renovation Plus bis heute platziert wird. Fast alle vermögensverwaltenden Fonds, aber auch schon die ersten gewerblich geprägten Fonds konnten teilweise mit beachtlichen Ergebnissen wieder aufgelöst werden (Renditen zwischen 5,5 % - 11 % p.a.).

Sämtliche AIF werden von einer eigenen, voll regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Alpha Ordinum GmbH, die im Jahre 2016 gegründet worden ist, verwaltet. Sowohl die steigende Platzierungsleistung als auch die Fondsvolumina resultieren aus einem organischen Wachstum heraus. Damit einhergehend folgte der kontinuierliche Aufbau eines qualifizierten Mitarbeiterstammes mit heute über 120 Angestellten. Dadurch ist die Firmengruppe in der Lage, die immobilientechnische Wertschöpfungskette selber zu steuern und den Anlagestrategien der Fonds Rechnung zu tragen. Auch ist man mittlerweile in der Lage, größere Immobilienportfolien zu prüfen und anzubinden und hat dies auch bereits mit bis zu dreistelligen Millionenbeträgen praktiziert. Mit einer durchschnittlichen Ankaufsprüfung von 1,5 Mrd. € pro Quartal kann von einem gefestigten Marktzugang gesprochen werden.

Unterstützt wird dieser Aspekt der operativen Eigenbewirtschaftung mit einer von Beginn an eingebundenen eigenen Hausverwaltung. Mit dem Erwerb der Heidelberger Hausverwaltung GmbH im Jahr 2021 wurde dieser Bereich noch einmal ausgebaut: ein Großteil der Wohneinheiten werden mittlerweile selbst verwaltet. Diese verteilen sich über 120 Standorte in ganz Deutschland. Volumenmäßig investierte die

Primus Valor Gruppe bislang über eine Milliarde Euro für ihre rund 8400 Anleger. Die Fonds-Familie „ImmoChance Deutschland“ hat heutzutage bundesweit an über 120 Standorten Immobilien angebunden.

Weiterhin hat die Primus Valor Gruppe durch die 2009 erfolgte Gründung der Pro Solar GmbH auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien bereits ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Dabei hat man sich auf den Ankauf und den Betrieb als auch die Finanzierung von Photovoltaikanlagen in Deutschland spezialisiert. Historisch gesehen wurde ein Investitionsvolumen von 230 Mio. Euro an Investoren vermittelt. Ungefähr 1.600 Endinvestoren in 110 Anlagen werden monatlich abgerechnet. Damit werden noch Photovoltaikanlagen im

Wert von 190 Mio. € kaufmännisch betreut. Durch den Erwerb von Bestandsimmobilien werden denotwendig Dachflächen mit eingekauft, die für Photovoltaikprojektierungen zur Verfügung stehen können. Dadurch können nachhaltige Gebäudeenergieversorgungskonzepte umgesetzt werden.

Das Management der Primus Valor Gruppe bringt unterschiedliche Fähigkeitsprofile mit, die sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien hervorragend ergänzen. Auch die langjährigen Erfahrungen auf dem Gebiet der Photovoltaik vermögen zu überzeugen. Sie sichern dem Anbieter einen Wettbewerbsvorsprung vor anderen Häusern bei der Suche nach alternativen Energiequellen und deren praktischer Umsetzung.

