



## 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 Ausbauarbeiten 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.

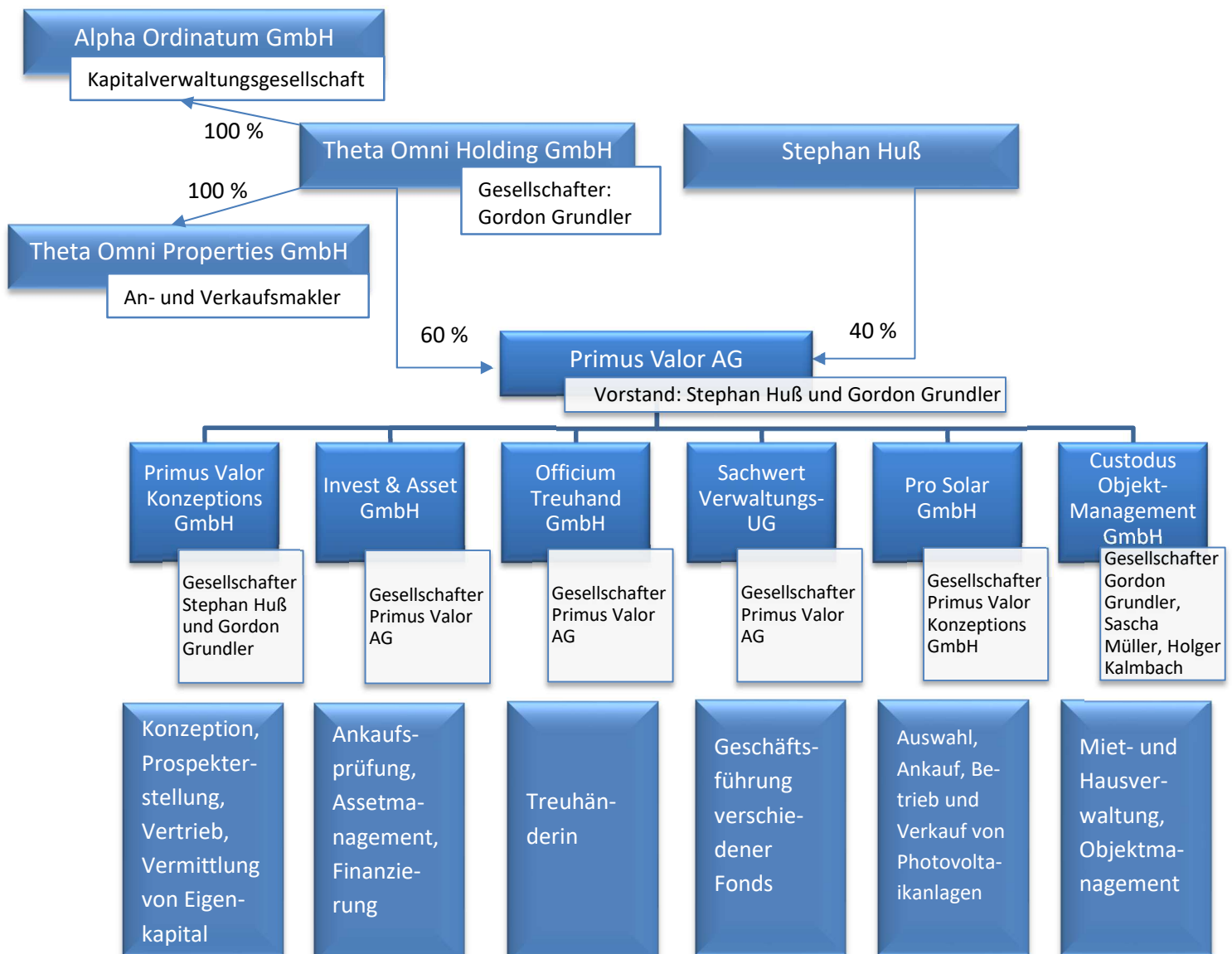
Unterstützt wird dieser Aspekt der operativen Eigenbewirtschaftung mit einer von Beginn an eingebundenen eigenen Hausverwaltung. Mit dem Erwerb der Heidelberger Hausverwaltung GmbH im Jahr 2021 wurde dieser Bereich noch einmal ausgebaut: ein Großteil der Wohneinheiten werden mittlerweile selbst verwaltet. 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.



## Anlagestrategie und Zielmarkt

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, mittels Immobiliengesellschaften einzelne Liegenschaften oder auch ganze Immobilienportfolios zu erwerben und diese im Anschluss aktiv zu bewirtschaften und gegebenenfalls zu repositionieren. Dabei stehen wohnwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Immobilien im Fokus. Neben Mindestrenditeanforderungen sollen die Objekte bei Ankauf ein Wertschöpfungspotenzial aufweisen, dass sich zumindest mittelfristig realisieren lässt. Dies kann durch (energetische) Sanierungen, Modernisierungen oder Renovierungen als auch durch Um- oder Ausbauten erfolgen. Ziel ist es, die vermietbare Fläche auszuweiten oder wieder dem Vermietungsmarkt zuzuführen. Das Immobilienportfolio wird so weit verbessert, wie ein erwartbares Verkaufsergebnis diese Investitionskosten auch rechtfertigt. Ebenso wird durch die laufende Bewirtschaftung eine Steigerung der Mieterträge intendiert. Dies geschieht durch Leerstandsabbau, höherpreisige Nachvermietung und Mietanpassung in Richtung Marktmiete. Auch in dieser Hinsicht müssen die Immobilien über ein gewisses Steigerungspotenzial verfügen.

Die Primus Valor Gruppe bewegt sich im mittleren Marktpreissegment und zielt auf bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht ab. Dieses Marktsegment ist von einer starken Unterversorgung geprägt. Gründe hierfür sind eine seit Jahren zu geringe Neubautätigkeit bei steigender Wohnraumnachfrage.

Durch zusätzliche Bauvorschriften wurde die Situation zwischenzeitlich verschlimmert. Der jährlich mindestens benötigte Zusatz- und Ersatzbedarf von 400.000 neuen Wohnungen wird seit rund 15 Jahren nicht erreicht. Es wird erwartet, dass die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren um die 250.000 liegen werden. Dadurch wird der über Jahre aufgebaute Nachfrageüberhang weiter erhöht. Außerdem wächst der Bedarf an Wohneinheiten

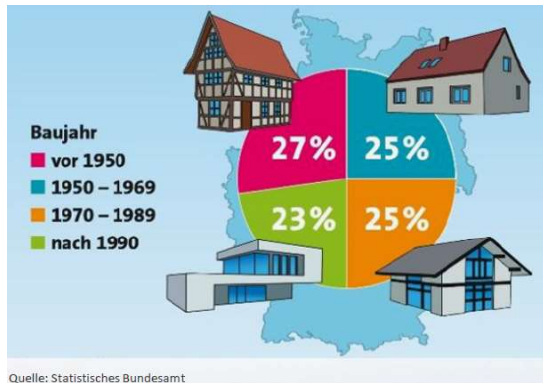
durch fortschreitende Singularisierungstendenzen. Der Wohnungsmarkt in Deutschland leidet an erheblichen strukturellen Defiziten und folglich an einer starken Angebotsknappheit insbesondere in Ballungsräumen. Konkret fehlen 700.000 Wohneinheiten. Dies wird die Mieten weiter dynamisch erhöhen und die Preise für Bestandsimmobilien mittelfristig wieder bzw. weiter ansteigen lassen.

Die zwischenzeitlich stark gestiegenen Zinsen wie auch die Verteuerung von Baumaterialien und Handwerkerleistungen stellen für viele Bauträger große Herausforderungen dar, weswegen Neubauvorhaben flächendeckend angehalten worden sind. Diese Umstände werden die Wohnungsfertigstellungszahlen und damit das Angebot in den nächsten Jahren auf neue Tiefststände schicken. Für das Jahr 2023 wird mit Baufertigstellungen von 280.000 Wohneinheiten gerechnet, für 2024 noch mit 250.000 Einheiten und für 2025 mit nur noch 220.000 Einheiten.

Ein weiterer erheblicher Nachfragefaktor für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind die Zuwanderung und Flüchtlingsströme, die für zusätzliche Nachfragen nach nachbezahlbarem Wohnraum führen. Dadurch wird der Fokus auf die Revitalisierung von aktuell nicht vermietbaren Wohnflächen wie auch Wohnraumflächen-erweiterungen und -ausbauten in den nächsten Jahren im Vordergrund stehen (müssen). Die Primus Valor Gruppe hat auf diesen Feldern bereits ihre Kompetenz hinreichend unter Beweis gestellt.

Weiterhin trifft man in Deutschland auf einen Gebäudebestand, der zu rund 77 % vor 1990 errichtet worden ist. Da nicht jeder Eigentümer finanziell in der Lage ist, seine Objekte durch Sanierungen und Modernisierungen auf den aktuellen Anforderungsstand zu bringen, trifft man immer wieder auf Liegenschaften mit optimierungsfähiger Gebäudesubstanz. Des

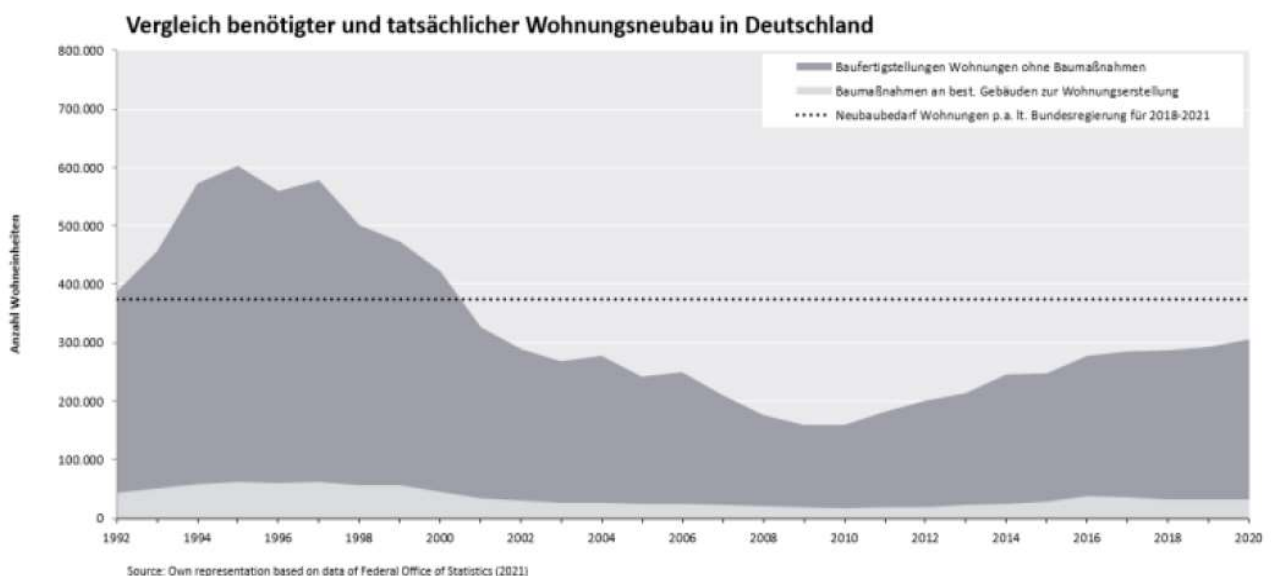
Weiteren sind von regulatorischer Seite aber auch durch die Fortschritte in der Bauwirtschaft die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen in Bezug auf Energieeffizienz immer weiter gestiegen. Etliche Bestandsgebäude sind dahingehend immer noch nicht optimiert.



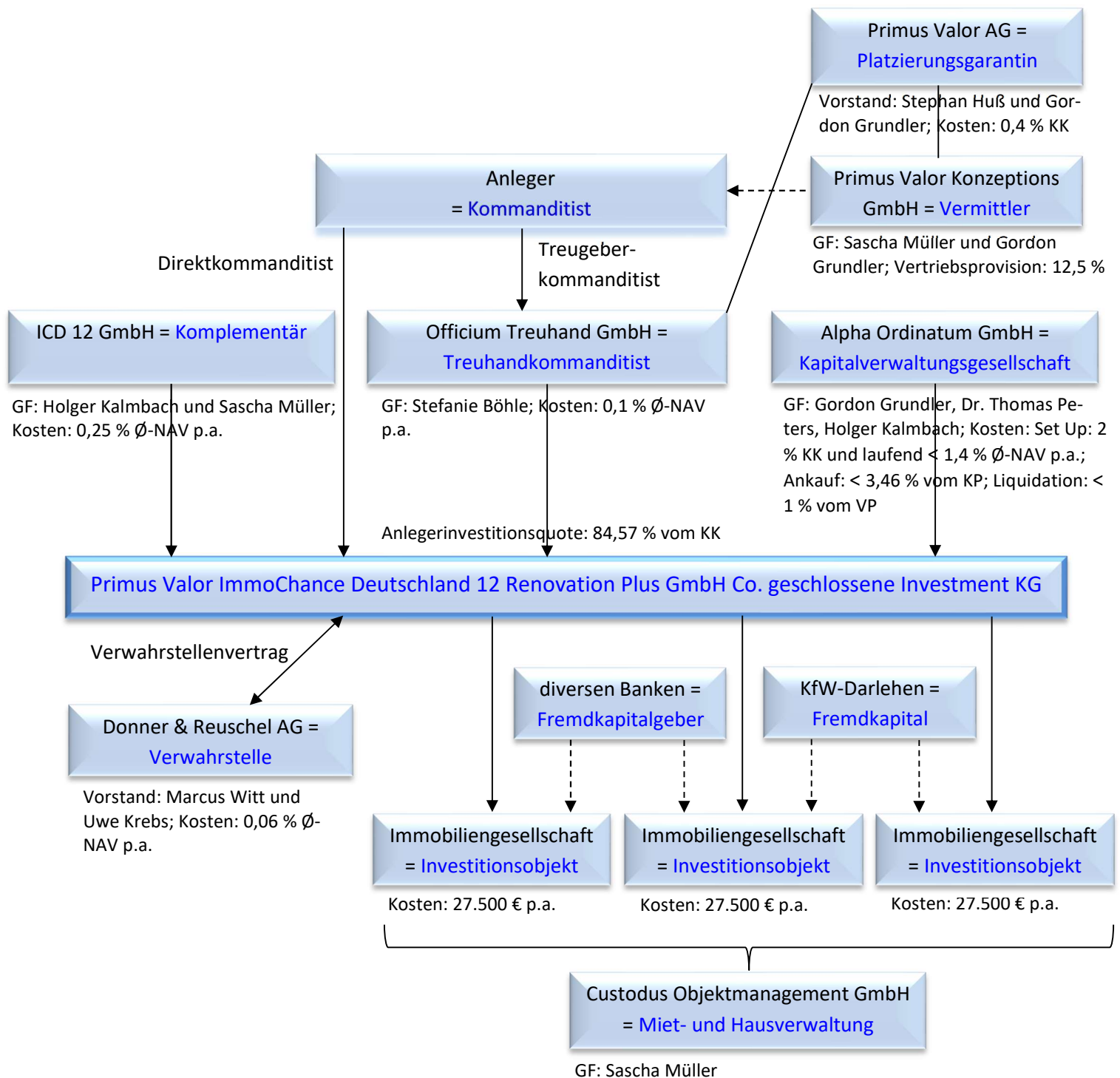
Durch geopolitische Auseinandersetzungen hat das Thema Gebäudeenergieeffizienz in der letzten Zeit verstärkt Aufmerksamkeit erhalten. Zusätzlich verunsichert bzw. überfordert

die Bundesregierung aktuell Eigentümer mit noch nicht installierten erneuerbaren Heizungskonzepten. Es steht zu erwarten, dass derartige Liegenschaften mit deutlichen Preisabschlägen auf den Markt kommen werden. Bereits in früheren Fonds hat die Primus Valor Gruppe bewiesen, dass sie problembehaftete Liegenschaften erfolgreich repositionieren sowie energieeffiziente Sanierungskonzepte budget- und zeitgerecht umsetzen können.

Die Primus Valor Gruppe bewegt sich in einem Marktsegment, welches von akuter Wohnungsknappheit gekennzeichnet ist, der in den nächsten Jahren noch größer werden dürfte. Zum anderen weist der Gesamtmarkt energie- und substanzverbesserndes Sanierungspotenzial auf. Vor dem Hintergrund der Kompetenzfelder des Anbieters wird der Fonds höchstwahrscheinlich in der Lage sein, die Anlagestrategie gewinnbringend für seine Anleger umzusetzen.



## Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



∑ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] < 2,09 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, < = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Diagramm: LSI Sachwertanalyse, eigene vereinfachte Darstellung

## Konkrete Investitionsausgestaltung

Konzeptionell ist der AIF als Blindpool aufgelegt. Zum Vertriebsbeginn hat er noch keine konkreten Objekte angebunden. Es wird wesentliche Aufgabe des Managements sein, geeignete Objekte gemäß den Anlagebedingungen zu identifizieren und erfolgreich an den Fonds anzubinden. Gemäß Anlagebedingungen erfolgen Investitionen ausschließlich in Wohn- und Gewerbeimmobilien in Mittel- und Oberzentren in Deutschland. Um Diversifikations- und Streuungsaspekten Rechnung zu tragen, hat sich der Fonds dezidierte Anlagebedingungen auferlegt:

Anlagebedingungen	Ausgestaltung
Größe einer zu investierenden Metropolregion	> 200.000 Einwohner
Anteil Wohnimmobilien	mind. 75 % des investierten Kapitals
Wert einer Einzelimmobilie	max. 40 % des investierten Kapitals
Neubauten	max. 40 % des investierten Kapitals
Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinappartements mit Nutzungsfläche < 35 qm	max. 30 % des investierten Kapitals
klassische Betreiberimmobilien	grundsätzlich 0 %, max. 10 % des investierten Kapitals in Ausnahmefällen
Betreiberimmobilien im Rahmen eines Portfolioankaufs	max. 20 % des investierten Kapitals und max. 60 % der Mieteinnahmen bei Portfolioankauf
Mindestverkehrswert einer Immobilie	300.000 Euro
Mindestbeteiligungsquote an einer Immobiliengesellschaft	51 % des Nominalwertes einer Immobiliengesellschaft

Ebenso lassen sich dem Investitionsplan dezidierte Renditeanforderungen bei Bestands- und Neubauimmobilien entnehmen sowie Planungsparameter während der Bewirtschaftungsphase. Die Größen sind dabei so gewählt worden, dass sich hieraus das Bild einer konservativen Fondskalkulation ergibt.

Planungsparameter	Bestandsobjekte	Neubauobjekte
Einkaufsrendite inkl. Kaufnebenkosten auf IST-Miete	5,12 % oder Faktor 19,5	4,88 % oder 20,5
Verkaufsrendite auf IST-Miete	4,5 % oder Faktor 22,2	4 % oder Faktor 25
laufende Instandhaltungskosten der prognostizierten Miete bis 31.12.2026	5 % p.a.	0,5 % p.a.
laufende Instandhaltungskosten der prognostizierten Miete ab 01.01.2027	7 % p.a.	keine Angaben
kalkulatorischer Mietausfall der prognostizierten Miete	5 % p.a.	2 % p.a.
kalkulatorische Leerstandskosten der prognostizierten Miete	0,75 % p.a.	0,75 % p.a.
Verwaltungskosten / Wohnungsmanagement an der prognostizierten Miete	7 % p.a.	7 % p.a.
prognostizierter Zinssatz für Bankdarlehen	4,5 % p.a.	4 % p.a.
prognostizierte anfängliche jährliche Tilgung	2 % p.a.	1,5 % p.a.
prognostizierter Zinssatz für KfW-Darlehen	3 % p.a.	entfällt
Tilgung KfW-Darlehen	endfällig	entfällt



Der Fokus der geschäftlichen Aktivitäten liegt auf optimierungsfähigen Bestandsimmobilien in Mittel- und Oberzentren in Deutschland. Ähnliche Anlagebedingungen wurden in Vorgängerfonds sehr erfolgreich umgesetzt. Gezielt akzeptiert der Fonds Liegenschaften mit Sanierungs-, Renovierungs- und Ausbaupotenzialen sowie Leerstand und bisher durchwachsenen Verwaltungsleistungen. Es ist ausdrücklich Kern der Anlagestrategie, dass der Fonds eine aktive Rolle einnimmt, um das Immobilienportfolio sowohl durch bauliche als auch energieeffizienzsteigernde Maßnahmen zu optimieren. Ein wesentlicher Aspekt während der laufenden Bewirtschaftungsphase ist die Steigerung der Jahresnettokaltemieten. Dies kann durch Neuvermietung zur Marktmiete, Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen, Leerstandsabbau, Erstvermietung nach Sanierung, Ausbauten oder nach Neubaufertigstellung erfolgen.

Wesensmerkmal der Anlagestrategie ist es weiterhin, dass der Fonds nicht (nur) auf allgemeine Wertsteigerungen am Wohnimmobilienmarkt ausgerichtet sein wird, sondern in erster Linie durch seine aktive Rolle marktunabhängige Renditebausteine generiert. Gerade nach baulichen Maßnahmen oder (Kern-) Sanierungen entstehen neue Cash-Flow-Ströme, die vorher nicht vorhanden waren und die Betriebsergebnisse steigern.

Der Aspekt der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien ist heutzutage sehr wichtig geworden. Nicht zuletzt dienen solche Sanierungsmaßnahmen der Erhaltung und Verbesserung der Marktgängigkeit und dem Erzielen von attraktiven Verkaufspreisen. Liegenschaften mit einer geringen Nebenkostenbelastung ziehen verstärkt Mieter an, sind politisch gewollt und erhalten vergünstigte

Zinskonditionen oder Zuschüsse zu den Sanierungsmaßnahmen.

Grundsätzlich kalkuliert Primus Valor bei Bestandsimmobilien initial 10 % des Kaufpreises für Sanierungsaufwendungen mit ein. Dadurch lassen sich zu Beginn bereits erste Optimierungsmaßnahmen umsetzen. Weitere substanzverbessernde Maßnahmen, Um- oder Ausbauten erfolgen nach gründlicher kaufmännischer Abwägung. Dieses Vorgehen ist Ausdruck einer effektiven Kapitaldisziplin und eines umsichtigen Liquiditätsmanagements.

Durch die Tätigkeit der handelnden Personen auf dem Gebiet der Photovoltaik in der Tochtergesellschaft Pro Solar GmbH liegt ebenfalls ein spezifisches Erfahrungswissen über Erneuerbaren Energien vor. Durch diese eigene Expertise ist es möglich, einzelne Liegenschaften mit Aufdach-Photovoltaikanlagen auszurüsten. Hierdurch wird es möglich sein, die Eigenenergieversorgung einer Immobilie zu fördern und den Mietern nachhaltig produzierten Strom zu verkaufen. Auch dieses Konzept hat die Primus Valor Gruppe bei früheren Fonds erfolgreich umgesetzt. Der Ansatz der Nachhaltigkeit wird somit innerhalb des Fonds nochmals greifbarer. Im Hinblick auf den späteren Immobilienverkauf verbreitert sich hierzu das Spektrum der Investoren, da die Partizipation an einem Miet- und Energieeinnahmenstrom gegeben ist.

[Auf Grund der jahrelang erfolgreichen Umsetzung des Renovierungs- und Sanierungskonzeptes in Vorgängerfonds und der starken Ankaufsleistung der Primus Valor Gruppe sollte die erneute Durchführung der Anlagestrategie auch im ICD 12 gelingen. Das Geschäftsmodell trifft zudem auf politisch günstige Rahmenbedingungen im Hinblick auf energieeffizientes Wohnen und nachhaltige Energiekonzepte.](#)

## Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 2 Gegenstand des Unternehmens, Dauer	Investmentgesellschaft bis zum Ende des achten Jahres nach Ende der Platzierungsfist befristet
§ 3 Gesellschafter, Kommanditkapital	Haftsumme: 1 % der gezeichnete Pflichteinlage
§ 4 Anlagebedingungen, Verwahrstelle, Haftung	nach Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios keine Übernahme von Verbindlichkeiten, Ausgleichsansprüche oder Nachschusspflichten; Haftungsaufhebung, wenn Kapitaleinlage unter Haftenlage herabgemindert wurde
§ 5 Gesellschafterkonten	festes Kapitalkonto (Kapitalkonto 1): Pflichteinlage variables Kapitalkonto (Kapitalkonto 2): Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind und Entnahmen Rücklagenkonto: Agio Ergebnisonderkonto: Gewinne und Verluste
§ 6 Geschäftsführung und Vertretung	Geschäftsführung ausschließlich durch Komplementärin vorbehaltlich der Verantwortung der KVG; Befreiung vom In-Sich-Geschäftsverbot gemäß § 181 BGB und vom Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB
§ 8 Gesellschafterversammlung	grundsätzlich schriftliches Umlaufverfahren; Präsenzversammlung auf Verlangen KVG, Komplementär, Beirat oder Anleger mit mind. 20 % am Kommanditkapital; außerordentliche Gesellschafterversammlung auf Verlangen Beirat oder Anleger mit mind. 20 % am Kommanditkapital
§ 9 Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht	Regelfall: schriftliches Umlaufverfahren; Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit; Stimmenthaltung und ungültige Stimmen zählen nicht; Stimmrechtsanteil: je 1 € eines Kommanditanteils gewährt eine Stimme; 75 %iges Stimmenquorum bei: Änderung des Gesellschaftsvertrages, Beschluss über die Auflösung, Austausch der Komplementärin
§ 11 Vergütung und Gewinnbeteiligung	Kosten siehe Organigramm; erfolgsabhängige Vergütung für KVG in Höhe von 50 % des Gewinns nach Rückzahlung der Kommanditeinlage und jährlicher Verzinsung von 4,75 % nach IRR
§ 12 Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Auszahlungen	Verlustzurechnung auch dann, wenn die Höhe des Kapitalkonto 1 (Pflichteinlage) überschritten wird; keine daraus folgende Nachschusspflicht
§ 14 Verfügung über Gesellschaftsanteile (Übertragung)	Übertragung zum Ende eines Kalendermonats mit Zustimmung der Komplementärin; Anteilsverpfändung zur Beteiligungsfinanzierung zulässig
§ 17 Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters	Anspruch auf Auseinandersetzungsguthaben bei Ausscheiden in Höhe des Nettoinventarwertes
§ 19 Informations- und Kontrollrechte	Auskunfts- und Einsichtsrechte gegenüber der Investmentgesellschaft
§ 21 Beirat	Beiratsgründung möglich; Wahl von zwei Beiräten, dritter wird von der Komplementärin gestellt
§ 23 Liquidation	Liquidation durch Beschluss, durch Verkauf der Anlageobjekte oder nach Befristung; Komplementärin ist alleinige Liquidatorin
§ 24 Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Investmentgesellschaft, Mannheim

## SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ inhabergeführtes Emissionshaus mit erfahrenem und kompetentem Management</li> <li>◆ eigene Hausverwaltung</li> <li>◆ nachgewiesene Kompetenz bei der systematischen Aufwertung von Immobilien</li> <li>◆ sehr starke Einkaufskompetenz</li> <li>◆ leistungsstarke Produkthistorie (ICD-Serie) mit belastbaren Exitergebnissen</li> <li>◆ vollreguliertes Produkt mit erhöhten Transparenz- und Reportingpflichten</li> <li>◆ prospektierte Marktdarstellung</li> <li>◆ Fokussierung auf wirtschaftlich starke Mittel- und Oberzentren</li> <li>◆ marktunabhängige Fondsrenditebestandteile durch aktives Management</li> <li>◆ stabiles Geschäftsmodell durch Befriedigung von Grundbedürfnissen</li> <li>◆ gewähltes Marktsegment mit deutlichem Nachfrageüberhang (Wohnraumangel)</li> <li>◆ Risikostreuung durch Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios</li> <li>◆ breiter Einnahmenstrom durch breite Mieterbasis</li> <li>◆ Bewertungsverbesserungen durch energetische Sanierungen</li> <li>◆ Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und zum Klimaschutz</li> <li>◆ dezidiert ausformulierte Anlagebedingungen und Quotenvorgaben</li> <li>◆ auskömmliche Renovierungs- und Sanierungsposten und hohe Liquiditätsreserve</li> <li>◆ zinsvergünstigte Förderkredite</li> <li>◆ granulare Fremdkapitalgeberstruktur</li> <li>◆ starke Vertriebsleistung und -erfahrung</li> <li>◆ Platzierungsgarantie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Beitritt zunächst nur als Treugeber möglich; Umwandlungsmöglichkeit nach dem 31.12.2024</li> <li>◆ Interessenskonflikte; personeller Art und im Hinblick auf die Objektbewirtschaftung</li> <li>◆ wirtschaftlich eingeschränkte Beurteilungsfähigkeit des Fonds, da noch keine konkreten Objektanbindungen (Blindpool)</li> <li>◆ hohe Liquiditätshaltung wegen kapitalintensiver Sanierung und (energieeffiziente) Modernisierung notwendig</li> <li>◆ einzelne Investitionsquoten in den Anlagebedingungen optimierbar</li> <li>◆ doppelte Kostenstruktur durch Immobiliengesellschaften</li> <li>◆ keine Länderdiversifikation</li> <li>◆ Gesellschaftsvertrag mit Ergänzungs- und Strukturierungsbedarf</li> <li>◆ ambitionierte Verkaufsfaktoren</li> <li>◆ mittelmäßige Investitionsquote</li> <li>◆ hohe Kostenstruktur</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Standortverbesserungen</li> <li>◆ Gebäudeaufwertung nach Sanierung</li> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Vermietungsleistung, insbesondere nach Sanierung</li> <li>◆ Mehrerlöse durch höhere Mietindexierungen</li> <li>◆ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten</li> <li>◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf; insbesondere nach energieeffizienter Sanierung oder Flächenausweitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ politische Immobilienmarktinterventionen</li> <li>◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Mietpreisrückgänge</li> <li>◆ Standortentwicklungsrisiken</li> <li>◆ Vermietungs- und Leerstandsrisiken</li> <li>◆ Sanierungsrisiken auf Grund von Handwerker-mangel, Bau- und Materialpreisstigerungen</li> <li>◆ Finanzierungsrisiken</li> <li>◆ Verlust von Schlüsselpersonen</li> <li>◆ Änderung des Steuerregimes</li> <li>◆ steigende Regulierungskosten</li> <li>◆ Standortverschlechterung BRD</li> </ul>

## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ortbegehung	nein
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Research	ja

## LSI Fazit

Die Primus Valor Gruppe hat in der Vergangenheit bereits eine ganze Reihe von Blind-Pool-Konzepten aufgelegt und diese mit überzeugenden Bestandsobjekten und großen Wohnimmobilienportfolien ganz überwiegend während der Platzierungsphase bestückt. Verlässlichkeit, Ankaufsgeschwindigkeit und professionelle Transaktionsabwicklung einschließlich zügiger Kaufpreiszahlung sind Wesensmerkmale des Emissionshauses und am Markt bekannt. Verkäufer sind daher immer wieder bereit, Objekte unter dem aktuellen Marktwert an die Primus Valor Gruppe abzugeben. Da oftmals sanierungs- oder renovierungsbedürftige Liegenschaften erworben werden, teilweise auch mit einer über die Jahre schleifen gelassenen Verwaltung, realisiert der Anbieter Portfolioabschläge beim Ankauf und damit auskömmliche Anfangsrenditen.

Der Anbieter hat über die Jahre nachgewiesen, dass er in der Lage ist, parallel zur Eigenkapitaleinwerbung solide Immobilien in benötigter Investitionshöhe zu akquirieren und somit eine hohe Kapitaleffizienz darzustellen. In beeindruckendem Umfang hat die Primus Valor Gruppe mit ihren über 120 Mitarbeitern gezeigt, dass sie in der Lage ist, substanzverbessernde Maßnahmen über ihr gesamtes Immobilienportfolio in Form von Renovierungen, Sanierungen, An-, Um- oder Ausbauten in überschaubaren Zeiträumen und innerhalb des veranschlagten Budgets durchzuführen.

Nicht erst seit der öffentlich stärker gewordenen Klimadiskussion und der EU-Offenlegungsverordnung über nachhaltige Ziele hat sich die Primus Valor Gruppe der energieeffizienten Sanierung von Gebäuden angenommen. Seit Start der ICD-Serie im Jahr 2007 ist es schon immer ein Teil der Bewirtschaftungsstrategie im Hinblick auf Portfolioaufwertung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes gewesen, auch die zweite Miete in Form der Nebenkosten zu senken. Somit kann festgehalten werden, dass das vorliegende Fondsangebot die Fort- und Umsetzung der bisherigen Unternehmenstätigkeit ist. Erste konkrete Ausführungen nimmt Primus Valor nach Einwerbung von 10 Mio. € Eigenkapital vor.

## LSI Rating zu Primus Valor ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH Co. geschlossene Investment KG: gut +

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



## Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.