



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 primär 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 – 12/2024
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	31.12.2032 (Verlängerung um 3 Jahre möglich)
Kommanditkapital ohne Agio	60 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	3,5 % p.a. (2024 - 2025), 4 % p.a. (ab 2026)
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	116,75 %
Gesamtausschüttung	138,83 %
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 Herrn 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 über 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 seit vielen Jahren 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.

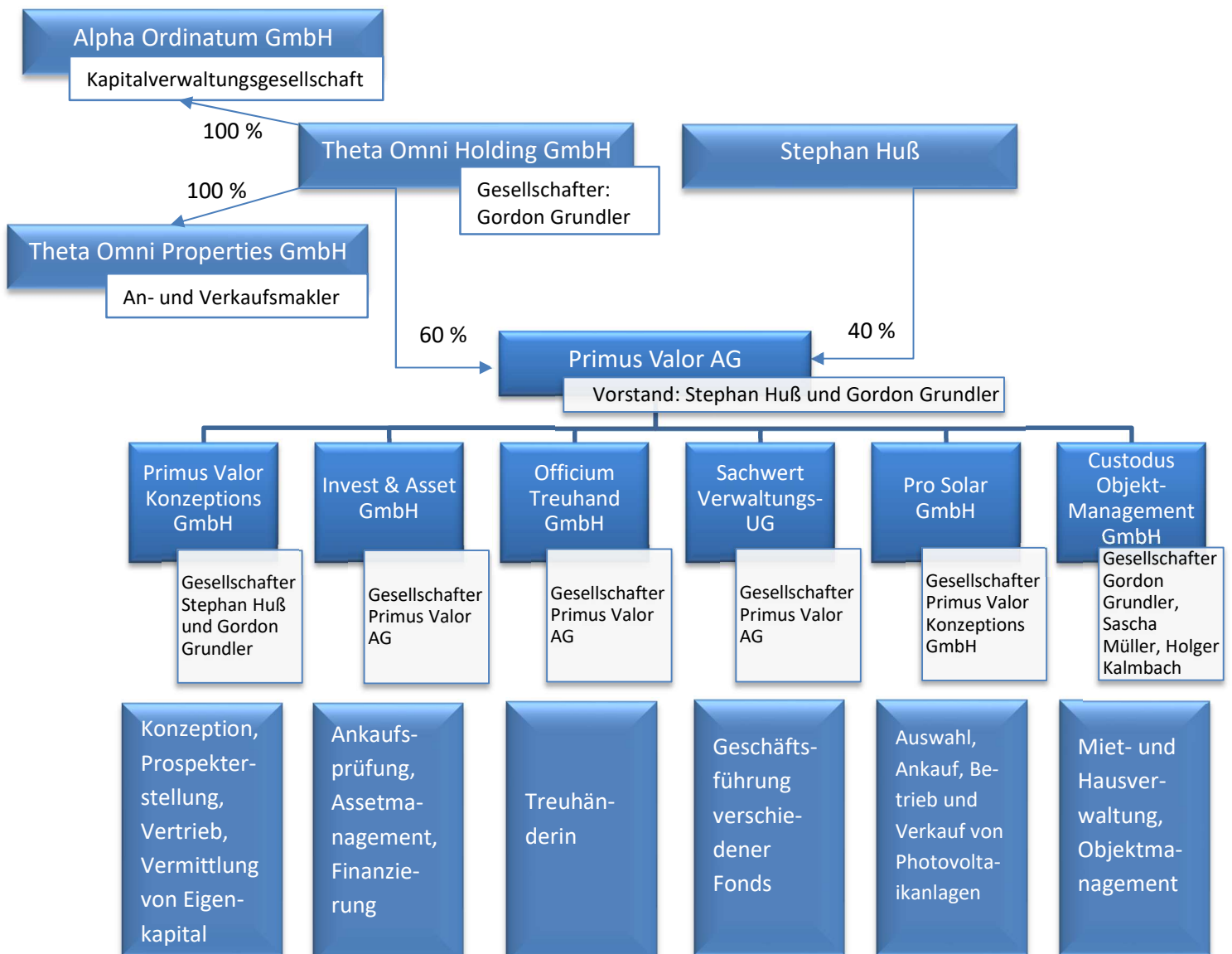
Unterstützt wird dieser Aspekt der operativen Eigenbewirtschaftung mit einer von Beginn an eingebundenen eigenen Hausverwaltung. Mit dem Erwerb der Heidelberger Hausverwaltung GmbH im Jahr 2021 wurde dieser Bereich noch einmal ausgebaut: ein Großteil der Wohneinheiten werden mittlerweile selbst verwaltet. 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 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 und heute noch Photovoltaikanlagen im Wert von 190 Mio. € kaufmännisch betreut. Ungefähr 1.600 Endinvestoren in 110 Anlagen

werden bis heute monatlich abgerechnet. Durch den Erwerb von Bestandsimmobilien werden denotwendig Dachflächen mit eingekauft, die für Photovoltaikprojektierungen hausintern zur Verfügung stehen. Damit können nachhaltige Gebäudeenergieversorgungskonzepte im Eigenbestand umgesetzt werden.

Das Management der Primus Valor Gruppe bringt unterschiedliche Fähigkeitsprofile mit, die sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien besonders gut ergänzen. Auch die langjährigen Erfahrungen auf dem Gebiet der Photovoltaik vermögen zu überzeugen. Sie sichern dem Anbieter einen Wettbewerbsvorsprung vor anderen Häusern bei der Umsetzung alternativer Energiekonzepte und dezentraler Bezugsquellen.



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. Damit werden marktunabhängige Renditebausteine aktiviert. Gerade nach baulichen Maßnahmen oder (Kern-) Sanierungen entstehen wieder Cash-Flow-Ströme, die vorher nicht vorhanden waren und die Betriebsergebnisse steigern. 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.

Gezielt akzeptiert der Fonds somit Liegenschaften mit Sanierungs-, Renovierungs- und Ausbaupotenzialen sowie ehemals durchwachsender Verwaltungsleistung. Das Immobilienportfolio wird vernünftigerweise nur so weit verbessert, wie ein erwartbares Verkaufsergebnis diese Investitionskosten auch rechtfertigt.

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

Durch zusätzliche Bauvorschriften wurde die Situation zwischenzeitlich verschärft. Der jährliche 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 nur noch um die 200.000 Einheiten liegen werden. Dadurch wird der über Jahre aufgestaute 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. Schätzungsweise fehlen 850.000 Wohneinheiten. Dies wird die Mieten weiter dynamisch nach oben treiben 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. Hinzukommen verstärkt auftretende Insolvenzen von Immobilienentwicklern. Diese Umstände werden die Wohnungsfertigstellungszahlen und damit das Angebot in den nächsten Jahren auf neue Tiefstände schicken. Für das Jahr 2023 wurden rund 260.000 Wohnungen fertiggestellt, für 2024 wird mit 230.000 und für 2025 mit weniger als 200.000 Einheiten gerechnet.

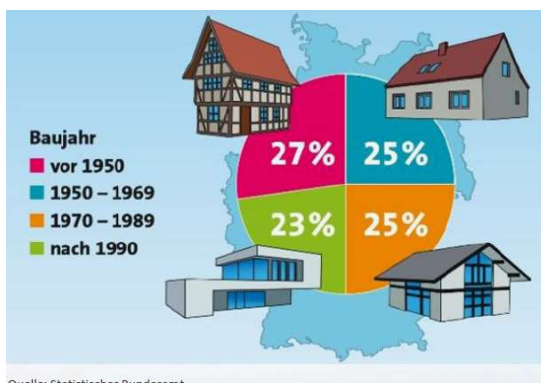
Ein weiterer erheblicher Nachfragefaktor für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind die unregelmäßige Zuwanderung und Flüchtlingsströme, die für zusätzliche Nachfragen nach nachbezahlbarem Wohnraum führen. Dadurch wird der Fokus auf die Revitalisierung von aktuell nicht vermietbaren Wohnflächen wie auch Wohnraumflächenerweiterungen und -ausbauten in den nächsten Jahren im Vordergrund

stehen (müssen). Die Primus Valor Gruppe hat auf diesen Feldern bereits ihre Kompetenz hinreichend unter Beweise 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. Auch Mieter achten verstärkt auf die sog zweite Miete in Form der Nebenkosten. Etliche

Bestandsgebäude sind diesbezüglich weiterhin oder stark optimierungsbedürftig.

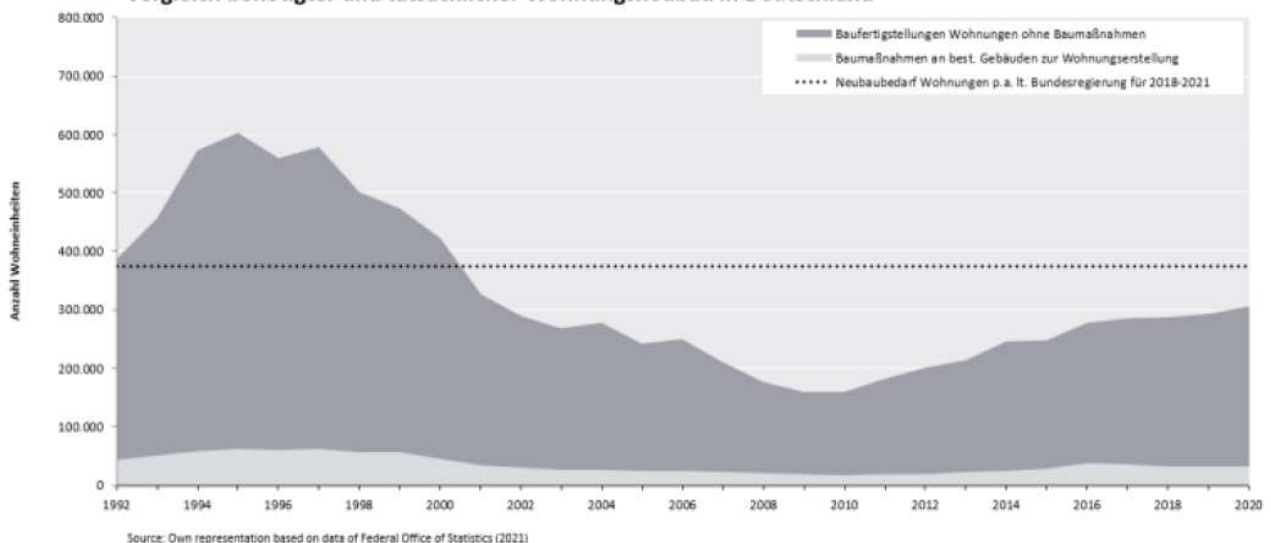
Durch geopolitische Auseinandersetzungen hat das Thema Gebäudeenergieeffizienz in der letzten Zeit verstärkt Aufmerksamkeit erhalten. Zusätzlich verunsicherte bzw. überfordert die Politik Eigentümer mit neuen erneuerbaren Heizungskonzepten. Es ist zu beobachten, dass derartige Liegenschaften mit deutlichen Preisabschlägen auf den Markt kommen. Bereits in früheren Fonds hat die Primus Valor Gruppe bewiesen, dass sie problembehaftete Liegenschaften erfolgreich repositionieren sowie energieeffiziente Sanierungskonzepte budget- und zeitgerecht umsetzen kann. Damit stellt sie die abschlagsfreie Marktgängigkeit vieler Objekte wieder her und realisiert hohe Verkaufspreise.



Quelle: Statistisches Bundesamt

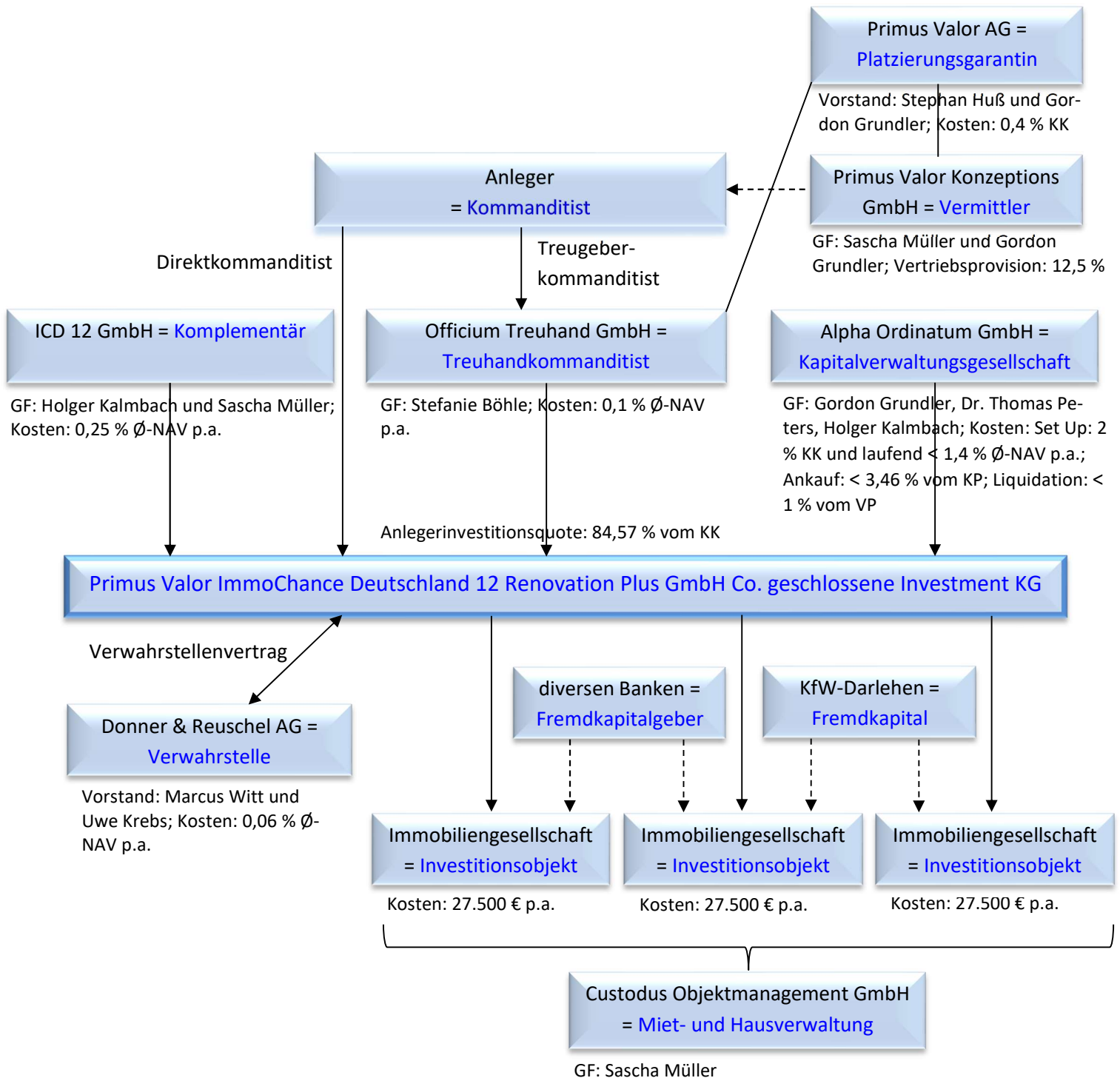
Die Primus Valor Gruppe bewegt sich in einem Marktsegment, welches von akuter Wohnungsknappheit gekennzeichnet ist, der in den nächsten Jahren noch größer werden dürfte. Zum anderen weist der Gesamtmarkt energie- und substanzverbesserndes Sanierungspotenziale auf. Die aktuelle Gemengelage mit gesunkenen Preisen ist äußerst vorteilhaft, die Anlagestrategie erneut gewinnbringend umzusetzen.

Vergleich benötigter und tatsächlicher Wohnungsneubau in Deutschland



Source: Own representation based on data of Federal Office of Statistics (2021)

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

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 allgemeine, aber 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 Fondsaktivitäten liegt auf optimierungsfähigen Bestandsimmobilien in Mittel- und Oberzentren in Deutschland. Parallel zur Kapitaleinwerbung konnte der Anbieter

mehrere Objekten zu günstigen Kaufpreisen mit erkennbarem Wertsteigerungspotenzial erwerben, die auch im Verkauf ein deutliches Gewinnpotenzial erwarten lassen.

Standort / Stadtteil	Solingen (NRW), Kärntener Straße / Ohligs
Baujahr / Kernsanierung	1908 / 1996
Gesamtfläche und Wohneinheiten	1096 qm und 13 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	12 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	1,845 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1683 € / qm
Marktpreis	2939 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	1,05 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 95.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	16,08-fach bzw. 6,22 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	19,01-fach bzw. 5,26 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	13,81-fach bzw. 7,24 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	7,21 €
aktuelle Marktmiete pro qm	9,50 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 8 und ICD 9 R+
Wertschöpfungspotenziale	zentraler Heizungs austausch, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete

Standort / Stadtteil	Solingen (NRW), Rennpatt / Ohligs
Baujahr / Kernsanierung	1956 / ---
Gesamtfläche und Wohneinheiten	1191 qm und 11 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten
Kaufpreis vs. Wertgutachten	2 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	1,725 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1448 € / qm
Marktpreis	2939 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	0,975 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 75.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	15,38-fach bzw. 6,5 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	18,19-fach bzw. 5,5 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	13,89-fach bzw. 7,2 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	5,21 €
aktuelle Marktmiete pro qm	9,50 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	93 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 8 und ICD 9 R+
Wertschöpfungspotenziale	Umwidmung von Gewerbe in Wohnungen, Leerstands sanierung, Vollvermietung, Dachgeschossausbauten, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete

Standort / Stadtteil	Solingen (NRW), Ruhrstraße / Ohligs
Baujahr / Kernsanierung	1957 / ---
Gesamtfläche und Wohneinheiten	1141 qm und 20 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	3 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	2 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1753 € / qm
Marktpreis	2939 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	1,175 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 95.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	15,54-fach bzw. 6,44 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	18,38-fach bzw. 5,44 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	11,97-fach bzw. 8,35 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	6,89 €
aktuelle Marktmiete pro qm	9 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 8 und ICD 9 R+
Wertschöpfungspotenziale	Wärmedämmverbundsystem und Modernisierungsmieterhöhung, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete

Standort	Viernheim (Hessen), Georg-Büchner-Straße
Baujahr / Sanierung	1967 / 2000-2012, 2022
Gesamtfläche und Wohneinheiten	2188 qm und 43 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit
Kaufpreis vs. Wertgutachten	13 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	4,8 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	2194 € / qm
Marktpreis	3531 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	3 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 250.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	14,41-fach bzw. 6,94 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	17,04-fach bzw. 5,87 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	13,21-fach bzw. 7,57 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	9,79 €
aktuelle Marktmiete pro qm	14 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 %
Standorterfahrung	unweit des Firmensitzes von Primus Valor
Wertschöpfungspotenziale	Leerstandsaniegung, Vollvermietung, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete, späterer Einzelwohnungsverkauf

Standort	Wolfsburg (Niedersachsen), Haydnring
Baujahr / Sanierung	1953 /---
Gesamtfläche und Wohneinheiten	4280 qm und 87 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	2 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	5,55 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1297 € /qm
Marktpreis	2948 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	3,2 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 245.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	13,20-fach bzw. 7,58 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	15,61-fach bzw. 6,41 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	11,99-fach bzw. 8,34 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	5,71 €
aktuelle Marktmiete pro qm	7 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	80 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 8 und ICD 9 R +
Wertschöpfungspotenziale	Leerstandsanierungen, Vollvermietung, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete

Standort	Braunschweig (Niedersachsen), Im Ziegenförth
Baujahr / Sanierung	1968 /---
Gesamtfläche und Wohneinheiten	3214 qm und 40 Wohnungen + 20 Garagen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	9 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	5,25 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1633 € / qm
Marktpreis	3129 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	2,6 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 260.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	13,57-fach bzw. 7,37 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	16,05-fach bzw. 6,23 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	11,03-fach bzw. 9,07 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	6,60 €
aktuelle Marktmiete pro qm	8,50 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	95 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 9 R+
Wertschöpfungspotenziale	Wärmedämmverbundsystem, Modernisierungsumlagen, Leerstandsanierungen, Vollvermietung, Mietanpassung an aktuelle Marktmiete

Standort	Düsseldorf (NRW), Peter-Richarz-Straße
Baujahr / Sanierung	1970 / 2004
Gesamtfläche und Wohneinheiten	4440 qm und 70 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	9 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	10,7 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	2409 € /qm
Marktpreis	4321 € /qm
Fremdkapitaleinsatz	5,5 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 475.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	18,20-fach bzw. 5,5 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	21,52-fach bzw. 4,65 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	16,21-fach bzw. 6,17 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	8,91 €
aktuelle Marktmiete pro qm	10,80 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	98 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 10 R+
Wertschöpfungspotenziale	Mietsteigerungspotenzial durch Mietanpassung an aktuelle Marktmiete; signifikante Verkaufserlöse, da Einkauf ca. 40% unter Marktangebot

Standort	Aachen (NRW)
Baujahr / Sanierung	1974
Gesamtfläche und Wohneinheiten	5315 qm und 66 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	5 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	7,5 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1411 € / qm
Marktpreis	3515 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	4,8 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 450.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	14,62-fach bzw. 6,84 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	17,29-fach bzw. 5,78 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	13,09-fach bzw. 7,64 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	6,67 €
aktuelle Marktmiete pro qm	7,22 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	97 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 10 R+
Wertschöpfungspotenziale	Mietsteigerungspotenzial durch Mietanpassung an aktuelle Marktmiete; Modernisierungsumlage; Vollvermietung

Standort	Solingen (NRW)
Baujahr / Sanierung	1960
Gesamtfläche und Wohneinheiten	2035 qm und 34 Wohnungen
Kaufpreis vs. Wertgutachten	9 % unter Wertgutachten
Gesamtaufwand (inkl. Sanierungen / Modernisierungen)	2,7 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1327 € / qm
Marktpreis	3515 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	1,8 Mio. € (geplant)
Mieteinnahmen bei Ankauf	ca. 170.000 €
Einkaufsfaktor und Rendite	12,64-fach bzw. 7,9 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	14,95-fach bzw. 6,69 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	10,43-fach bzw. 9,59 %
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	6,61 €
aktuelle Marktmiete pro qm	8,75 €
Vermietungsstand (bei Ankauf)	94 %
Standorterfahrung	Vorgängerfonds ICD 8 und 9 R+
Wertschöpfungspotenziale	Mietsteigerungspotenzial durch Mietanpassung an aktuelle Marktmiete; Vollvermietung; Modernisierungsumlage

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"> ◆ inhabergeführtes Emissionshaus mit erfahrenem und kompetentem Management ◆ eigene Hausverwaltung ◆ nachgewiesene Kompetenz bei der systematischen Aufwertung von Immobilien ◆ sehr starke Einkaufskompetenz ◆ leistungsstarke Produkthistorie (ICD-Serie) mit belastbaren Exitergebnissen ◆ vollreguliertes Produkt mit erhöhten Transparenz- und Reportingpflichten ◆ prospektierte Marktdarstellung ◆ Fokussierung auf wirtschaftlich starke Mittel- und Oberzentren ◆ marktunabhängige Fondsrenditebestandteile durch aktives Management ◆ stabiles Geschäftsmodell durch Befriedigung des Grundbedürfnis Wohnen ◆ gewähltes Marktsegment mit deutlichem Nachfrageüberhang (Wohnraummangel) ◆ Risikostreuung durch diversifiziertes Immobilienportfolios ◆ belastbare Objektanbindungen ◆ breiter Einnahmenstrom durch breite Mieterbasis ◆ Bewertungsverbesserungen durch energetische Sanierungen ◆ Beitrag zur CO₂-Reduktion ◆ dezidiert ausformulierte Anlagebedingungen und Quotenvorgaben ◆ auskömmliche Renovierungs- und Sanierungsposten und hohe Liquiditätsreserve ◆ zinsvergünstige Förderkredite ◆ granulare Fremdkapitalgeberstruktur ◆ starke Vertriebsleistung und -erfahrung ◆ Platzierungsgarantie 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Beitritt zunächst nur als Treugeber möglich; Umwandlungsmöglichkeit nach dem 31.12.2024 ◆ Interessenskonflikte; personeller Art und im Hinblick auf die Objektbewirtschaftung ◆ einzelne Investitionsquoten in den Anlagebedingungen optimierbar ◆ doppelte Kostenstruktur durch Immobiliengesellschaften ◆ keine Länderdiversifikation ◆ Gesellschaftsvertrag mit Ergänzungs- und Strukturierungsbedarf ◆ ambitionierte Verkaufsfaktoren ◆ mittelmäßige Investitionsquote ◆ hohe Kostenstruktur
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Standortverbesserungen ◆ Gebäudeaufwertung nach Sanierung ◆ Mehrererlöse durch höhere Vermietungsleistung, insbesondere nach Sanierung ◆ Mehrererlöse durch höhere Mietindexierungen ◆ Mehrererlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten ◆ Mehrererlöschancen bei Verkauf; insbesondere nach energieeffizienter Sanierung oder Flächenausweitung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ politische Immobilienmarktinterventionen ◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Mietpreissrückgänge ◆ Standortentwicklungsrisiken ◆ Vermietungs- und Leerstandsrisiken ◆ Sanierungsrisiken auf Grund von Handwerker-mangel, Bau- und Materialpreisstörungen ◆ Finanzierungsrisiken ◆ Verlust von Schlüsselpersonen ◆ Änderung des Steuerregimes ◆ steigende Regulierungskosten ◆ Standortverschlechterung BRD

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ortbegehung	nein
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Portfolioanalyse	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. Da oftmals sanierungs- oder renovierungsbedürftige Liegenschaften erworben werden, teilweise auch mit einer über die Jahre schleifen gelassenen Verwaltung, realisiert der Anbieter (Portfolio-) Abschläge beim Ankauf und damit auskömmliche Anfangsrenditen. Aktuell spielt dem Anbieter in die Hände, dass sich der Immobilienmarkt zu einem Käufermarkt gewandelt hat, was zu zusätzlichen Preisnachlässen führt. Die bislang angebotenen Objekte legen ein praktisches Beispiel davon ab und vermögen auch standortmäßig zu überzeugen.

Der Anbieter hat mit sukzessiven Einkäufen von solider Immobiliensubstanz parallel zur Platzierungsphase einen hohen Grad an Kapitaleffizienz und damit die zügige Erwirtschaftung von (Miet-) Einnahmen bewiesen. Darüber hinaus hat die Primus Valor Gruppe in belastbarem Umfang 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 einem überschaubaren Zeitrahmen 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 dem 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. Das vorliegende Fondsangebot ist die überzeugende Fort- und Umsetzung der bisherigen wertschöpfenden Unternehmenstätigkeit.

LSI Rating zur Primus Valor ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH Co. geschlossene Investment KG (05/2024): **sehr gut -**

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles

> 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.