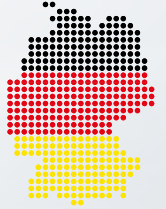


IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



INFORMATIONSBROSCHÜRE

# ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

(WKN A3D104 | ISIN DE000A3D1040)

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Werbemitteilung

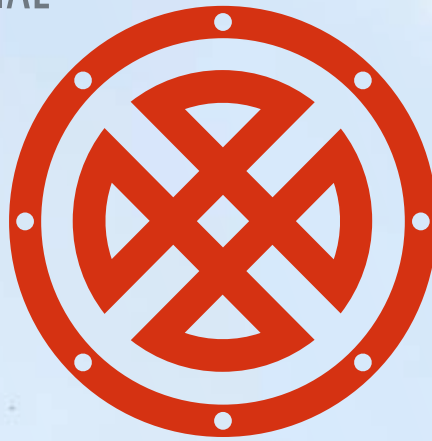


# INHALTSVERZEICHNIS

5	<b>Vorwort</b>
6	<b>Alle Investitionsstandorte der ImmoChance Deutschland-Reihe</b>
7	<b>Die ImmoChance Deutschland-Reihe in Zahlen</b>
9	<b>Eckdaten des Alternativen Investmentfonds (AIF)</b>
10	<b>Das Management der Unternehmensgruppe</b>
12	<b>Die Erfolgsstrategie – das ImmoChance Geschäftsmodell</b>
14	<b>Einsparungspotenziale von CO<sub>2</sub>-Emissionen aufzeigen</b>
16	<b>„Renovation Plus“ – Eine Strategie mit vielen Facetten</b>
18	<b>Die Immobilienfonds im Überblick</b>
20	<b>Wesentliche Vertragspartner des Fonds</b>
21	<b>Profile der Hauptakteure</b>
22	<b>Das Angebot im Überblick</b>
23	<b>Chancen und Risiken</b>
24	<b>Der Markt für Wohnimmobilien</b>
26	<b>Szenarien für einen Musteranleger</b>
28	<b>Liquiditätsplanung</b>
29	<b>Analysten-Stimmen</b>
30	<b>Pressespiegel</b>



WOHNRAUM SCHAFFEN RENOVIERUNG  
 OBERZENTREN **DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN** KONZEPTION **HISTORIE**  
 IMMOCHANCE **EMISSIONSHAUS** REGULIERTES PRODUKT  
 LEERSTANDSSANIERUNG MITTELZENTREN  
**OPTIMIERUNGSPOTENZIAL**  
**RENOVATION PLUS**  
 AUFWERTUNG **SACHWERTANLAGE**  
 IMMOBILIENFONDS  
 INVESTMENT **PORTFOLIO**  
 SACHWERTANLAGE REINVESTITIONEN **EXPERTISE**  
**AUFSTOCKUNG** LEERSTANDSSANIERUNG **RENOVATION PLUS** **MEHRWERT** **OPTIMIERUNG**  
**KONZEPTION**  
**DUE DILLIGENCE**  
**BUNDESWEIT**  
 OBER- UND MITTELZENTREN RENOVIERUNG **BESTANDSIMMOBILIEN**  
**EINSPARUNGSPOTENZIALE** ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS  
 STAATLICHE FÖRDERMITTEL **WOHNRAUM SCHAFFEN**  
 DIVERSIFIKATION **ENERGETISCHE SANIERUNG**



## VORWORT

### Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

mit dem vorliegenden Immobilien-Fonds „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ (ICD 12 R+) realisieren wir das nunmehr zwölfte Investment auf Grundlage unserer bewährten Anlagestrategie: der Erwerb, die Optimierung sowie der Verkauf von Wohnimmobilien in den Mittel- und Oberzentren Deutschlands.

Aktuell erleben wir mit mancherorts sinkenden bzw. stagnierenden Immobilienpreisen bei gleichzeitig steigenden Mieten uneinheitliche Entwicklungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund eingebrochener Neubauzahlen sowie weiterhin starkem Zuzug existiert ein signifikanter Wohnraummangel – in Deutschland fehlen aktuell 700.000 Wohnungen. In diesem Umfeld profitieren Sie als Anleger von unserer Expertise und langjährigen Erfahrung, um flexibel auf Marktänderungen zu reagieren und aufkommende Chancen konsequent zu nutzen. So bietet der Markt aktuell günstige Einkaufsmöglichkeiten in der Investitionsphase und erlaubt eine Optimierung des Mietmanagements während der Bewirtschaftungsphase.

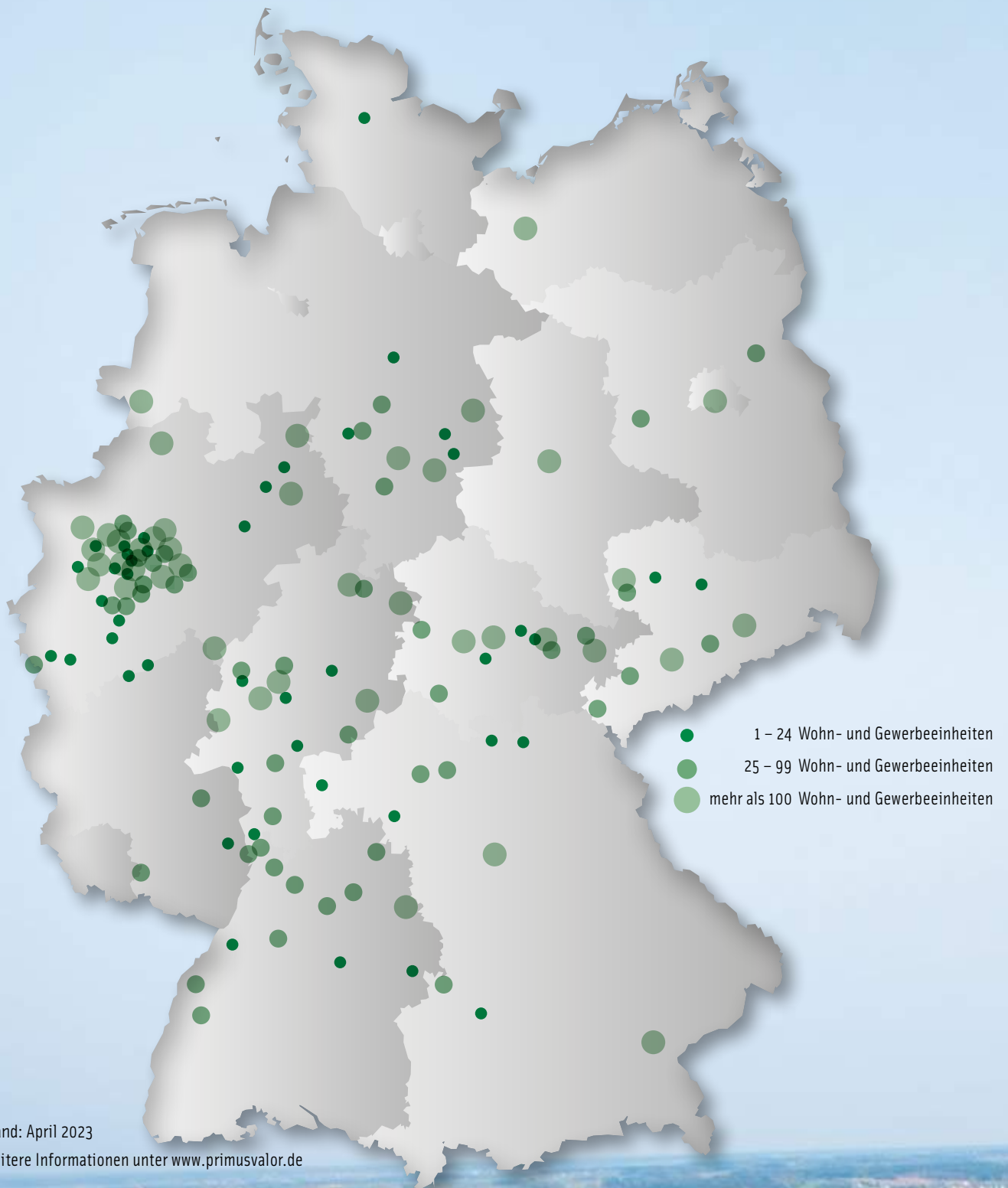
Darüber hinaus bieten die Fonds unserer ImmoChance Deutschland-Reihe eine Investition in Sachwerte mit einem sehr guten Chance-Risiko-Profil. Das Renditepotenzial wird durch energetische Sanierungsmaßnahmen zusätzlich gesteigert. Wir schaffen Wohnraum durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen, um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Wohnqualität unserer Mieter zu verbessern. Gleichzeitig senken wir die Nebenkosten und reduzieren CO<sub>2</sub>-Emissionen durch eine energetische Sanierung, was auch der Umwelt zugutekommt. Durch das Bewerben dieser ökologischen Merkmale ist unser jüngster Fonds als logische Konsequenz bewusst als sogenannter „Artikel-8-Fonds“<sup>1)</sup> klassifiziert.

### Die Geschäftsführung

**PRIMUS VALOR**   
KONZEPTION

1) Artikel-8-Fonds i.S.d. EU Offenlegungsverordnung VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

# ALLE INVESTITIONSSTANDORTE DER IMMOCHANCE DEUTSCHLAND-REIHE



Stand: April 2023

Weitere Informationen unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)

## DIE IMMOCHANCE DEUTSCHLAND-REIHE IN ZAHLEN



**An über 120 bundesweiten  
Standorten vertreten**



**Auf ca. 10.000 Wohn- &  
Gewerbeeinheiten  
diversifiziert**



**In mehr als 600.000 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche investiert**



**11 erfolgreich  
platzierte Investments**



**Über 15 Jahre  
Expertise**



**Ca. 2 Mrd. EUR  
Transaktionsvolumen**



**Über 15.000  
Zeichnungen**



**Ca. 180 Mio. EUR  
an geleisteten  
Auszahlungen**



**Über 1/3  
Mehrfach-Anleger**





Berlin, Münchowstraße (ICD 11R+)



# ECKDATEN DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS (AIF)

Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produkt	Alternativer Investmentfonds (AIF) nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Investitionsgegenstand	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien, Investition über Objektgesellschaften
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Donner & Reuschel AG, Hamburg
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	40.000.000 EUR
Gesamtkapital (prospektiert) (AIF + Objektgesellschaftsebene)	81.775.000 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2023, mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2024
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio der gezeichneten Kommanditeinlage nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Auszahlungsbeteiligung	Ab Folgemonat der Einzahlung
Basisszenario der prognostizierten Auszahlungen <sup>2)</sup>	Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern) <sup>3)</sup> 3,00 % p. a. für 2023, 3,50 % p. a. für 2024 – 2025, 4,00 % p. a. für 2026 – 2029, 116,75 % für 2030
Interner Zinsfuß (prognostiziert) <sup>2), 4)</sup>	4,15 % des eingesetzten Kapitals p. a. (Durchschnittlicher Jahresertrag eines Anlegers mit Beitritt zum 30.06.2023, unter Berücksichtigung des Agios und ohne Gewerbesteueranrechnung)
Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer <sup>2)</sup>	138,83 % <sup>5)</sup> + Gewerbesteueranrechnung
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

1) Erhöhung auf bis zu 200 Mio. EUR möglich

2) Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

3) Pro rata temporis bezogen auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

4) Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return), Erläuterungen im Verkaufsprospekt, „Kosten“, Seite 46.

5) Inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

# DAS MANAGEMENT DER UNTERNEHMENSGRUPPE



**Gordon Grundler**

Vorstand, Primus Valor AG

“ Seit unserem ersten Fonds bleiben wir der starken Assetklasse „Wohnimmobilien“ treu, was sich seit nunmehr 16 Jahren nachweislich bewährt hat. ”



**Beate Rosenzweig**

Leiterin Finanzbuchhaltung, Alpha Ordinatium GmbH

“ Mit unserer Finanzbuchhaltung dokumentieren wir für unsere Partner und Investoren transparent sämtliche Vorgänge der Unternehmensgruppe, welche sich in Zahlen ausdrücken lassen. ”



**Stefanie Böhle**

Geschäftsführerin, Officium Treuhand GmbH

“ In der Funktion als Treuhänderin halten und verwalten wir die Beteiligungen unserer Anlegerinnen und Anleger und vertreten deren Interessen. ”



**Dr. Thomas Peters**

Geschäftsführer Risikomanagement, Alpha Ordinatium GmbH

“ Zwar resultiert unsere Tätigkeit in erhöhtem personellen und bürokratischen Aufwand, doch nur so ist das optimale Maß an Sicherheit für den Anleger zu erreichen. ”



**Sascha Müller**

Geschäftsführer, Invest & Asset GmbH

“ Unsere akribische Prüfung auf mögliche Wertsteigerungspotenziale bildet die Grundlage für eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Entwicklung unserer Objekte. ”



**Heike Haas**

Geschäftsführerin, Custodus Objektmanagement GmbH

“ Ein dienstleistungsorientierter Wertehorizont ist die Grundlage für unsere Arbeit als Schnittstelle zwischen Anleger und Mieter. ”



**Christina Baumgartner**

Geschäftsführerin, Heidelberger Hausverwaltung GmbH

“ Mit unserem Fokus auf Wohneigentumsverwaltung ergänzen wir den Tätigkeitsbereich der Objektbetreuung unserer Muttergesellschaft (Custodus) in Mannheim. ”



**Holger Kalmbach**

Geschäftsführer Portfoliomanagement, Alpha Ordinatium GmbH

“ In Zusammenarbeit mit unserem Asset Management stellen wir eine wirtschaftlich optimale Entwicklung des Immobilienportfolios über dessen gesamten Lebenszyklus hinweg sicher. ”

# DIE ERFOLGSSTRATEGIE – DAS IMMOCHANCE GESCHÄFTSMODELL

Das Erfolgskonzept ImmoChance Deutschland basiert auf vier Strategien, die alle ein gemeinsames Ziel verfolgen: die höchstmögliche Wertschöpfung.



## Günstiger Einstieg

Objekte/Grundstücke jenseits hochpreisiger Boom-Standorte

- Ober- und Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur
- Segment bezahlbaren Wohnraums
- Objekte mit funktionalen Grundrissen
- Mietermarkt sehr breit und stabil

Schlüssel liegt im richtigen Einkauf

- Sondersituationen: Verkäufer wünscht eilige Veräußerung
- Günstiger Erwerb durch Portfoliokauf
- Systematische Ankaufsprüfung entdeckt bekannte Risiken oder Umweltlasten
- Fachkundige Bewertung der Energieeffizienz
- Einschätzung zum Entwicklungspotenzial der Objekte

## Startvorteil

durch professionellen Ankauf



## Anbau, Neubau, Renovation

Systematische Maßnahmen zur Entfaltung des Entwicklungspotenzials

- + Energetische Sanierung (u. a.)
  - Wärmedämmfassaden nach aktueller EnEV
  - Erneuerung Heizungsanlagen und Wohnungstüren
  - Wärmedämmende Hauseingangstüren
- + Erneuerung/Vergrößerung der Wohnflächen (u. a.)
  - Erschließung ungenutzter Wohnbereiche
  - Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum
  - Anbau von Dachgauben, Balkonen oder ganzer Gebäudeteile
  - Aufstockung kompletter Etagen
  - Neubau (Nachverdichtung)

## Optimierung der Wohnfläche und Gebäudeausstattung

hinsichtlich Ressourcennutzung, Energieeffizienz, Wohnqualität

## Zunahme des werterhöhenden Wohnraums



## Kontinuierliche Aufwertung, Mietmanagement, Hausverwaltung

Netzwerk kompetenter Partner für professionelle Bewirtschaftung

- Kurze Wege zur Realisierung aktueller Projekte
- Erfahrenes Vermietungsmanagement schafft zuverlässige Mieterstrukturen
- Dauerhaft hoher Vermietungsstand
- Ständige Begleitung sämtlicher Objekte
- Beachtung des „Wohlfühlfaktors“ für Mieter

Höchstmögliche Wertschöpfung

- Umfassender Ansatz bei der Veredelung der Immobilien
- Sorgfältige, konstante Kontrolle der Objekte vor Ort

## Laufende Überschüsse

während die Liegenschaften im Bestand gehalten werden



## Erfahrung im erfolgreichen Exit

Objekterwerb aus dem Fonds –  
drei attraktive Szenarien

+ Einzelwohnung



+ Haus(-Eingang)



+ Mehrere Häuser



Prognostizierter Gesamtrückfluss  
inkl. Verkauf vor Steuer<sup>1)</sup>

**138,83 % + Gewerbesteueranrechnung<sup>2)</sup>**

<sup>1)</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

<sup>2)</sup> Inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

# EINSPARUNGSPOTENZIALE VON CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN AUFZEIGEN

## Wohnimmobilien – Ein Sektor mit Bedarf und Potenzial

Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 wurden langfristige Ziele vereinbart, um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur (Erderwärmung) zu begrenzen. In der weiteren Entwicklung entstand ein einheitliches EU-Klassifikationssystem, in welchem der Begriff Nachhaltigkeit definiert wird. Die Offenlegungsverordnung konkretisiert die drei ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) auch für Immobilieninvestments. Hinsichtlich des Themas Wohnimmobilien fällt hierbei besonders der Bereich „Environmental“ ins Gewicht, denn hier liegen enormer Handlungsbedarf sowie umfangreiches Optimierungspotenzial gleichermaßen vor.

In Deutschland verfolgt die Politik einen klaren Pfad zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Der deutsche Gebäudesektor soll bis 2030 eine Reduktion der Klimagas um über 40 Prozent erreichen. Anteilig muss daher in den kommenden acht Jahren genauso viel Energie eingespart werden, wie in den letzten 30 Jahren. Angesichts von nicht einmal 1 Prozent Neubau pro Jahr liegt ein Schlüsselement zur Erreichung der Klimaziele in der Reduzierung des Klimaausstoßes im Bestand. Die EU-Gebäuderichtlinie<sup>1)</sup> fordert deshalb, die am schlechtesten abschneidenden 15 % des Wohngebäudebestandes bis 2030 energetisch zu sanieren. Das sind in Deutschland mehr als sechs Millionen betroffene Wohneinheiten und damit mehr, als in den letzten 20 Jahren neu gebaut wurden.

## ICD 12 R+ als Artikel-8-Fonds – was bedeutet das?

Bei unserem Fonds ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus handelt es sich daher bewusst um ein Finanzprodukt gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung<sup>2)</sup>. Gegenüber einem Fonds gemäß Artikel 6 der Offenlegungsverordnung werden ökologische Merkmale beworben.

Eine Strategie, die wir nicht erst kürzlich, sondern bereits seit unserem ersten Immobilienfonds aus dem Jahr 2007 verfolgen, da die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ökonomische und ökologische Vorteile gleichermaßen bietet. Seit unserem Fonds ICD 5 R+ aus dem Jahr 2012 trägt unsere Fonds-Reihe zudem den Begriff „Renovation Plus“ in der Namensgebung. Seit dieser Zeit rückte die Maßnahme der energetischen Sanierung weiter in den Fokus, ist fester Bestandteil des Investitions- und Aufwertungsprozesses, und unsere jährliche Sanierungsrate wurde weiter erhöht.

Mit unserem Sanierungsansatz konnten wir bei einzelnen Objekten unserer vorherigen Fonds den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um bis zu über ein Drittel senken.\* Erfolgreiche Maßnahmen sind dabei insbesondere die Dämmung von Dächern und Fassaden, der Einbau neuer Heizungsanlagen oder der Austausch von Türen und Fenstern. Photovoltaikdachanlagen können diese Einsparungen situativ ergänzen. Dies lässt sich aufgrund der Größe unserer Fonds-Portfolios (teils über 2.000 Wohneinheiten) entsprechend potenzieren. Natürlich stellen aktuell gestiegene Baupreise und erhöhte Zinsen auch uns hinsichtlich der Umsetzung unserer Maßnahmen vor Herausforderungen. Zudem gilt es, auch immer unerwartete Gesetzensvorgaben, wie nun bspw. das 65 %-Erneuerbaren-Gebot hinsichtlich Gas- und Ölheizungen seitens der Politik, zu berücksichtigen. Doch sind wir gewohnt, flexibel zu reagieren und kurzfristige Anpassungen vorzunehmen, was im aktuell uneinheitlichen Immobilienmarkt von Vorteil ist.

## Erhöhte Transparenz durch Monitoring

Um die Messbarkeit und Transparenz unserer energetischen Maßnahmen zukünftig weiter zu erhöhen, wurde ein internes Bewertungssystem erarbeitet, welches mit Start unseres nunmehr zwölften Fonds zum Einsatz kommen wird. Entsprechend der hier abgebildeten Tabelle wird die Fonds-Geschäftsführung bei Erwerb neuer Objekte diese auf die bisherige Umsetzung sowie Umsetzbarkeit der genannten Maßnahmen (unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit) prüfen und als Bestandteil des Due Dilligence-Prozesses implementieren. Anhand dieses kontinuierlich laufenden Monitorings möchten wir die Entwicklung unseres Optimierungsansatzes messbar machen und zukünftig aufzeigen, wie sich unsere Liegenschaften über ihren Lebenszyklus hinweg in Richtung Nachhaltigkeit verändern. Exklusiv des genannten Monitorings führen wir natürlich weiterhin eine Vielzahl von „Renovation Plus“-Maßnahmen aus, welche den Wohnkomfort unserer Mieter steigern und neuen Wohnraum erschließen.

Weitere Details hierzu finden Sie auf der Internetseite des Fonds ICD 12 R+ unter:  
<https://www.alpha-ordinatum.de/icd-12-renovation-plus>



\* Mehr Informationen hierzu finden Sie in unserer Renovationsbroschüre:  
[www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2022/06/Renovations\\_Broschuere\\_2022\\_web.pdf](http://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2022/06/Renovations_Broschuere_2022_web.pdf)



1) EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU (EPBD) vom 19. Mai 2010

2) Artikel-8-Fonds i.S.d. EU Offenlegungsverordnung VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

MONITORING			
Maßnahmen	Erläuterung	Technische Anforderung	Checkliste
		„U-Werte“ (Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten) aus der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 9. Dezember 2022	Prüfung auf Umsetzbarkeit/ bisherige Umsetzung bei Ankauf
Wärmedämmverbundsystem (WDVS)	System zur Dämmung der Gebäudehülle um Energieverluste zu begrenzen	U-Wert 0,20	
Dachmodernisierung	Modernisierung des Dachsystems zur Reduzierung von Wärmeverlust	U-Wert 0,14	
Dachflächenfenster	Erneuerung zur Vermeidung von Energieverlust	U-Wert 1,0	
Dachgauben	Wärmebrückenreduzierung Austausch alte gegen moderne Verglasung	U-Wert 0,20	
Flachdächer und Dachflächen mit Abdichtung	Modernisierung des Dachsystems zur Reduzierung von Wärmeverlust	U-Wert 0,14	
Neue Fenster, Balkon- und Terrassentüren	Erneuerung zur Vermeidung von Energieverlust	U-Wert 0,95	
Ertüchtigung von Fenstern, Balkon- und Terrassentüren	Austausch alte gegen moderne Verglasung	U-Wert 1,3	
Barrierearme oder einbruchhemmende Fenster, Balkon- und Terrassentüren	Fenstergriff mit geringem Kraftaufwand bedienbar und nicht höher als 1,05 m, Einbruchhemmende Fenster, Balkon- und Terrassentüren nach Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627 oder besser	U-Wert 1,1	
Erneuerung Haustüren	Wärmedämmung und Dichtung	U-Wert 1,3	
Erneuerung Wohnungseingangstüren	Klimastabilität der Wohnungseingangstür, Verformung aufgrund der Temperaturdifferenz und damit Energieverlust zwischen Wohnung und Treppenhaus entgegenwirken	U-Wert 1,3	
Modernisierung der Gebäudehülle	WDVS, Dach-, Fenster-, Haustüreneerneuerung - Wärmedämmverbundsystem (WDVS) - Dachmodernisierung - Fenstererneuerung - Erneuerung Haustüren	U-Wert 0,20 U-Wert 0,14 U-Wert 0,95 U-Wert 1,3	
Reduzierung des Energieverbrauchs (Primärenergie)	Reduktion der Energieklasse der Liegenschaft um eine Stufe, z. B. von „G“ um eine Stufe auf „F“	Energieausweis	
	Reduktion der Energieklasse der Liegenschaft um zwei Stufen, z. B. von „G“ um eine Stufe auf „E“	Energieausweis	
Anbringung Photovoltaikanlage	Strom-Erzeugung und Einspeisung ins öffentliche Netz	Bestätigung durch Netzbetreiber	
Photovoltaik-Mieterstrommodell	Mieter beziehen vor Ort produzierten Strom	Zustimmung Mieter erforderlich	
Bezug regenerativer Energieträger	Umstellung auf Biogas u./o. Ökostrom	Vertragliche Vereinbarung	

Im Rahmen des Due Dilligence-Prozesses werden bei Ankauf die Objekte zukünftig auf die oben genannten Maßnahmen geprüft. Ist die jeweilige „Technische Anforderung“ einer Maßnahme also bei Ankauf bereits erfüllt, gilt dieser Punkt als „abgehakt“. Ein weiteres Mal wird das Objekt auf die Erfüllung der Maßnahmen geprüft, wenn unsere geplanten Optimierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden. Anhand unseres Monitorings wird keine Kaufentscheidung getroffen und es gibt keinen zwingend zu erreichenden Mindestwert an erfüllten Maßnahmen.

# „RENOVATION PLUS“ – EINE STRATEGIE MIT VIELEN FACETTEN

Mit unserer Strategie nutzen wir seit jeher Optimierungspotenziale an Bestandsgebäuden, um den Energieverbrauch zu reduzieren und den Wohnkomfort zu steigern.



**Optische Aufwertung**  
Streichen der Fassade  
(verschiedene Farbkonzepte)



**Leerstandssanierung**  
oder bei Mieterwechsel: Modernisierung  
des Bads, Streichen der Wände,  
Erneuerung des Bodens



**Außenanlagen**  
Generelle Reinigung, Instandsetzung,  
Bepflanzung und Rasenpflege,  
Erstellung von Müllplätzen etc.



**Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**  
Neue Heizungsanlage sowie Strang-  
sanierung (Frischwasser/Abwasser)





**Energetische Sanierung**  
Installation von Solaranlagen



**Verdichtung**  
Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Anbau von Balkonen, Umwidmung, Aufstockung sowie Dachgeschossausbau



**Energetische Sanierung**  
Dämmung von Fassade und Dach, Austausch von Heizkörpern und Fenstern



**Optische Aufwertung**  
Renovierung des Treppenhauses, Austausch von Wohnungstüren



**Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**  
Erneuerung der elektronischen Anlagen



**Außenanlagen**  
Errichtung von PKW-Stellplätzen, Modernisierung des Hauseingangs (Klingelschilder, Briefkästen etc.)

# DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK



**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
325 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.1  
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	4.586.000 EUR



**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
259,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.2  
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2007 – 08.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	239
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,9 Mio. EUR
Kommanditkapital	6.383.000 EUR




**IN AUFLÖSUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
311,5 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.3  
GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	12.2008 – 05.2010
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	245
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 20,3 Mio. EUR
Kommanditkapital	7.178.000 EUR




**AUFLÖSUNG IN VORBEREITUNG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
69 %**

**ImmoChance Deutschland G.P.P.4  
GmbH & Co. KG**

Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend
Platzierungszeitraum	09.2010 – 08.2012
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	317
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 26,7 Mio. EUR
Kommanditkapital	8.421.000 EUR




**AUFGELÖST**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
136,5 %**

**ImmoChance Deutschland 5  
Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	9.556.000 EUR



**AUFGELÖST**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
117,25 %**

**ImmoChance Deutschland 6 –  
Die Anleihe i. L.**

Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR
Anleihekaptal	7.677.000 EUR

\* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis  
„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



**ImmoChance Deutschland 7  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG i. L.**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
135,5 %**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2015 – 04.2016
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	1.371
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	39.985.000 EUR



**ImmoChance Deutschland 8  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
58 %<sup>1)</sup>**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	02.2017 – 05.2018
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.968
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 150,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	84.598.000 EUR

1) inklusive kommender Auszahlung in Höhe von 10 % im Mai 2023



**ImmoChance Deutschland 9  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
15,5 %**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	10.2018 – 12.2019
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	2.855
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



**ImmoChance Deutschland 10  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
7 %**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.016
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 100,0 Mio. EUR



**ImmoChance Deutschland 11  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

**AUSZAHLUNGEN GESAMT\*  
4,25 %**

Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2021 – 12.2022
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	3.159
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 155,0 Mio. EUR
Kommanditkapital	ca. 118,0 Mio. EUR



**ImmoChance Deutschland 12  
Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

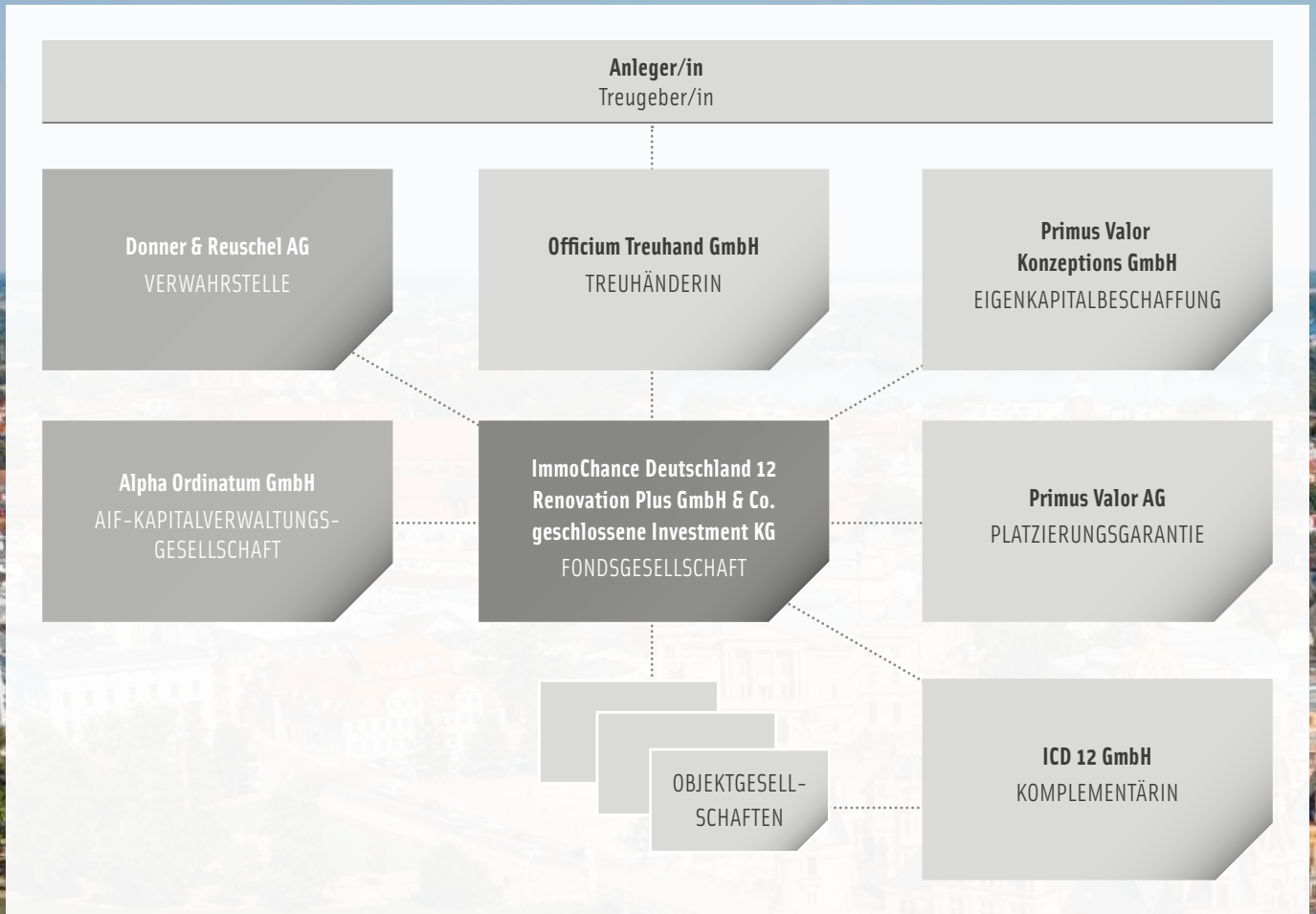
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich
Platzierungszeitraum	seit 03.2023
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	-
Investitionsvolumen (ohne Agio)**	81.775.000 EUR
Kommanditkapital**	40,0 Mio. EUR

\* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

\*\* Prognostizierte Angaben gemäß Verkaufsprospekt

„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation

# WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER DES FONDS



## PROFILE DER HAUPTAKTEURE



Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Alpha Ordinum GmbH

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Gesellschaft verwaltet derzeit die Publikumsfonds ImmoChance Deutschland 7 i. L., 8, 9, 10 und 11 R+.



**DONNER & REUSCHEL**  
PRIVATBANK SEIT 1798

Verwahrstelle  
Donner & Reuschel AG

Die 1798 gegründete Privatbank ist seit 1999 als Verwahrstelle für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Anleger tätig. In dieser Funktion wird die Donner & Reuschel AG aktuell von über 300 Fonds mit einem Volumen von insgesamt knapp 25 Milliarden Euro genutzt.



Anbieterin  
Primus Valor Konzeptions GmbH

Die Primus Valor Konzeptions GmbH, eine 100-prozentige Tochter der Primus Valor AG, fungiert als Anbieterin der Fonds und kümmert sich um die Bereiche Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption sowie Prospekterstellung.



**PRIMUS VALOR**

Emissionshaus  
Primus Valor AG

Die Primus Valor AG stellt die Platzierungsgarantie des Fonds und blickt auf über 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. Aktuell beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Primus-Valor-Gruppe auf über 1,1 Milliarde Euro.



**CUSTODUS**  
Objektmanagement GmbH

Hausverwaltung  
Custodus Objektmanagement GmbH

Als Hausverwaltung der Primus-Valor-Gruppe betreut die Custodus Objektmanagement GmbH aktuell rund 4.000 Wohneinheiten an bundesweit verteilten Standorten für mehrere Fondsgesellschaften wie auch Einzeleigentümer – die Tätigkeit der Objektverwaltung wird auch für den Fonds ICD 12 R+ übernommen.

**OFFICIUM TREUHAND**

Treuhandkommanditistin  
Officium Treuhand GmbH

Die Officium Treuhand GmbH fungiert als Treuhänderin und ist gleichzeitig Gründungskommanditistin der Investmentgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin hält nach Maßgabe des Treuhandvertrages die Kommanditanteile für Rechnung der Treugeber und wird als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen.

# DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## Anlageobjekte

- Deutsche Wohnimmobilien (ggf. einzelne Gewerbeeinheiten), im Regelfall fertiggestellt und vermietet, breite Streuung auf mehrere Hundert Einheiten. Nach Ankauf gezielte Optimierung hinsichtlich Ressourcenschonung und Energieeffizienz, Ziel: Aufwertung zur systematischen Steigerung von Mieteinnahmen und Objektwert
- Ankauf der Immobilien erfolgt durch Objektgesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus mehrheitlich beteiligt
- Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energieträger
- Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement

## Fremdfinanzierung (innerhalb Objektgesellschaften)

- Geplante Fremdmittel in Höhe von insgesamt 40.575.000 EUR

## Gesamtinvestition, Gesamtkommanditkapital, Emissionskapital

- Gesamtinvestition nach Vollplatzierung: 81.775.000 EUR, davon 41.200.000 EUR Gesamtkommanditkapital inkl. Agio in Höhe von 3 %
- Emissionskapital: 39.999.000 EUR
- Vom Gesamteigenkapital des Fonds (41.200.000 EUR) entfallen
  - ca. 81,92 % Investitionen in Objektgesellschaften
  - ca. 2,65 % auf die Liquiditätsreserve
  - ca. 15,44 % auf die fondsabhängigen Kosten(Details im Verkaufsprospekt, „Das Angebot im Überblick“, Seite 5)
- Erhöhung des Gesamtkommanditkapitals auf bis zu 200 Mio. EUR möglich

## Zeichnungsfrist

- Beginn: 29.03.2023
- Ende: 31.12.2023, Verlängerungsoption: 31.12.2024

## Art der Vermögensanlage

- Mittelbare Beteiligung über Treuhänderin an der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Details im Verkaufsprospekt, „Das Angebot im Überblick“, Seite 6)

## Einkunftsart

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein

## Mindestbeteiligung

- 10.000 EUR zzgl. 3 % Agio der gezeichneten Kommanditeinlage

## Einzahlung

- 100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin

## 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

## Haftung und Nachschusspflicht

- Die Haftsumme des Anlegers beträgt 1 % der Kommanditeinlage, es besteht keine vertragliche Nachschusspflicht (Details im Verkaufsprospekt, „Risikohinweise“, Seite 55)

# CHANCEN UND RISIKEN

## WESENTLICHE CHANCEN DER BETEILIGUNG

- Die Fremdfinanzierung kann bei anhaltend niedrigem Zinsniveau zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden als prognostiziert
- Der Bedarf an Wohnfläche und die Anzahl der Haushalte steigen, daher können die Immobilien zu besseren Konditionen veräußert werden als geplant
- Geplante gesetzliche Neuerungen zur Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen Förderquoten der energetischen Sanierung
- Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, die Immobilien werden nach Optimierung besser vermietet als prognostiziert, die Leerstandsquote ist niedriger

## WESENTLICHE RISIKEN DER BETEILIGUNG

- Die Fremdfinanzierung verursacht höhere Kosten als prognostiziert, Anschlussfinanzierungen können nicht abgeschlossen werden
- Steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen ändern sich mit negativen Auswirkungen auf den Fonds und die Auszahlungen an die Anleger
- Vermietungsprognosen können nicht realisiert werden: Erzielbare Mieten sind niedriger, Leerstandsquoten höher als prognostiziert
- Möglichkeit des kompletten Verlusts des investierten Kapitals (Totalverlust)

Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Chancen/Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt, Kapitel 2, Seite 5 und Kapitel 16, Seite 47 ff.

### Impressionen



Esslingen am Neckar, Albblick (ICD 11 R+)



Iserlohn, Baedekerstraße/Mendener Straße (ICD 11 R+)



Detmold, Am Bach (ICD 10 R+)

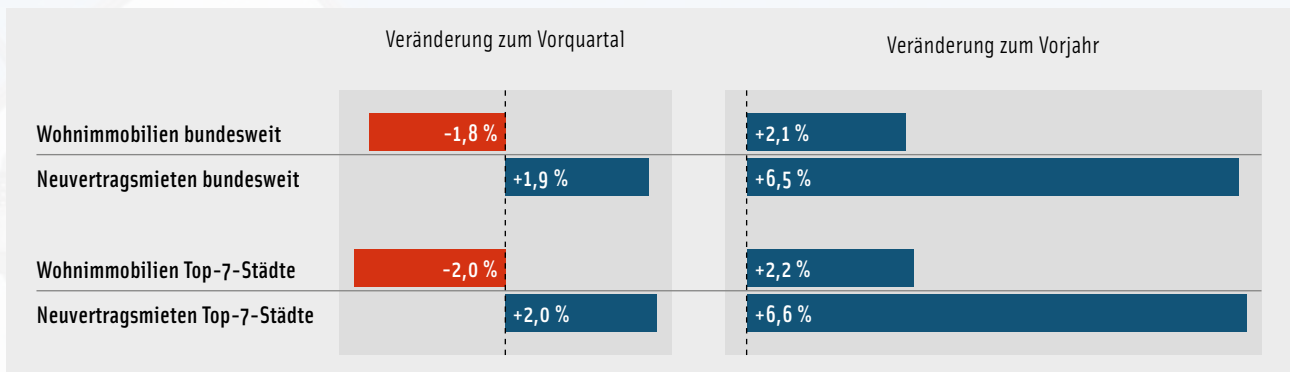


Lünen, Reichsweg (ICD 10 R+)

# DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

## Aktuelle Entwicklung von Immobilienpreisen und Mieten (im vierten Quartal 2022)\*

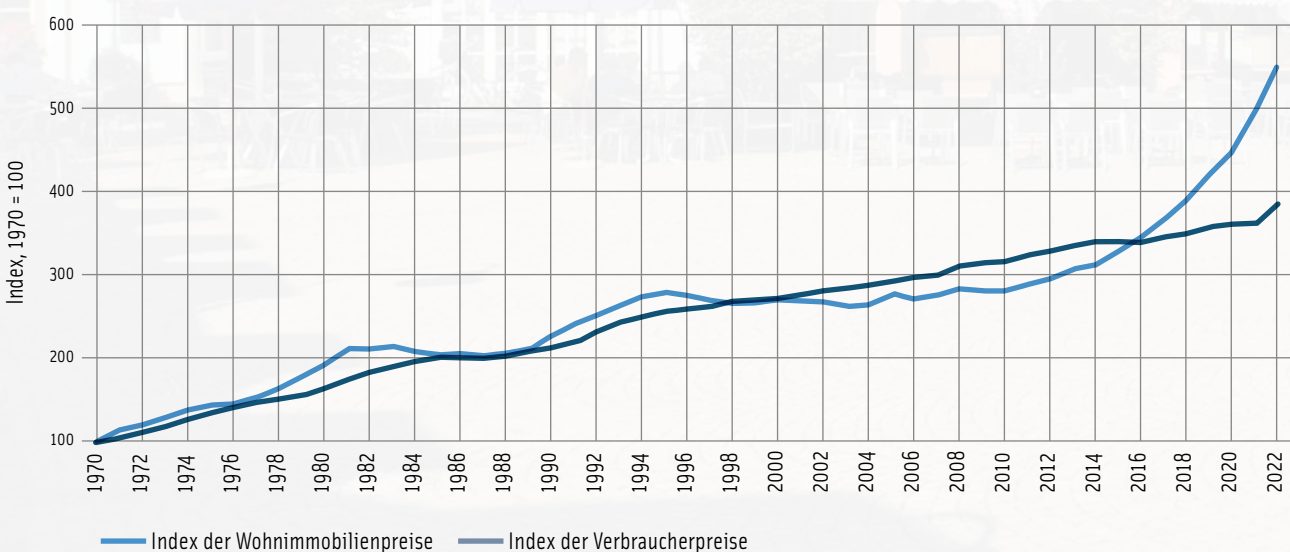
Der Deutsche Wohnimmobilienmarkt erlebt derzeit uneinheitliche Entwicklungen. Während Kaufpreise eher stagnieren und mancherorts auch gesunken sind, so steigen Mietpreise bundesweit konsequent an. Zum einen trifft die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor auf ein viel zu geringes Angebot und zum anderen führen aktuell hohe Zinskosten dazu, dass potenzielle Immobilienkäufer von einem Erwerb absehen und stattdessen weiterhin zur Miete wohnen.



Quelle: vdp

## Wohnimmobilienpreise und Verbraucherpreise in Deutschland\*

Zwischen 1970 und 2015 legten Wohnimmobilien als auch Verbraucherpreise im Durchschnitt um rund 2,7 % pro Jahr zu. In den vergangenen Jahren übertraf die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise die Verbraucherpreis-Entwicklung und somit auch die Inflation deutlich.

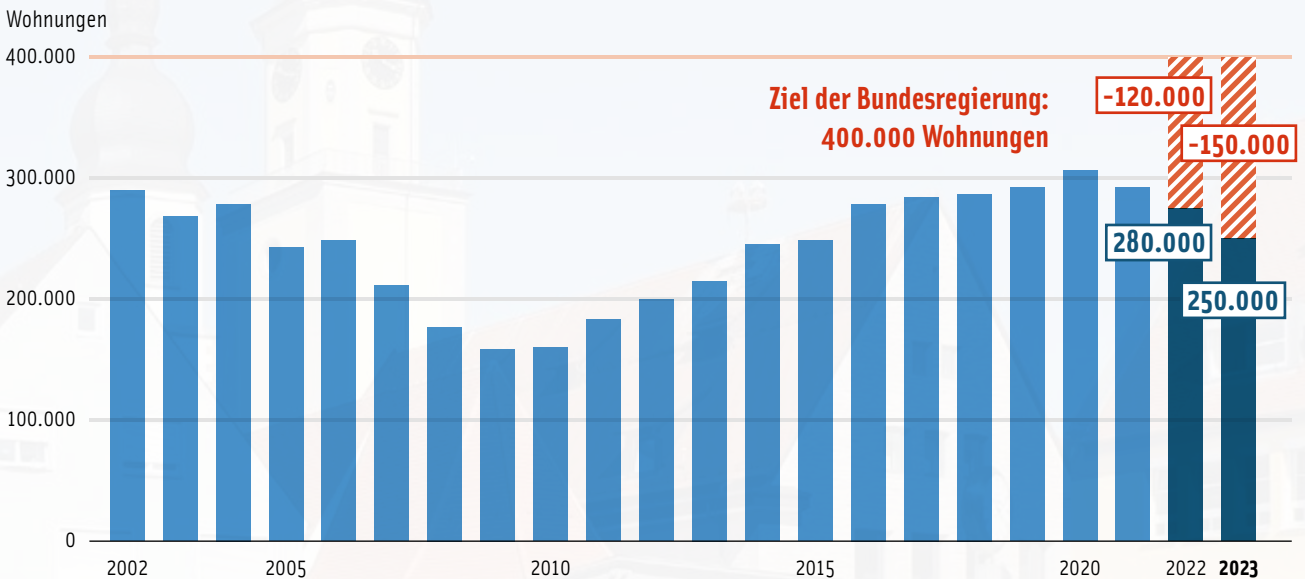


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)



## Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>1)</sup> in Deutschland\*

Das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen fertigzustellen, wurde auch 2022 nicht realisiert. In 2023 fehlen Deutschland kumuliert 700.000 Wohnungen. Gründe hierfür sind u. a. ein drastischer Rückgang von Neubautätigkeiten sowie der weiterhin hohe Zuzug.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

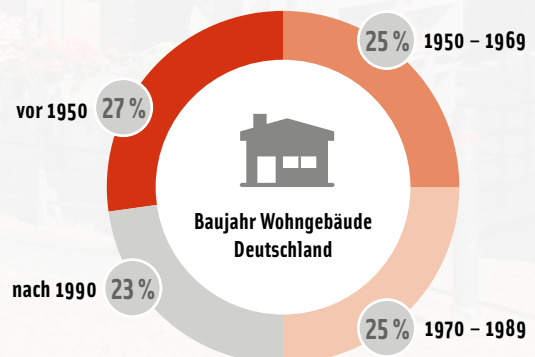
Ab 2022 Prognose vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

## Modernisierungsbedarf der Wohngebäude in Deutschland\*

Sofern keine Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten stattfanden, entspricht eine Vielzahl der deutschen Wohneinheiten nicht mehr dem heutigen Standard, sind oftmals auch nicht mehr ohne weiteres vermietbar. Bestandsobjekte aus dem Segment „Bezahlbares Wohnen“ können durch gezielte Renovierungsmaßnahmen, systematische und energetische Aufwertungen dem Mietermarkt wieder zugeführt werden.

Von 21 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind über 16 Millionen (> 75 Prozent) älter als 40 Jahre.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)



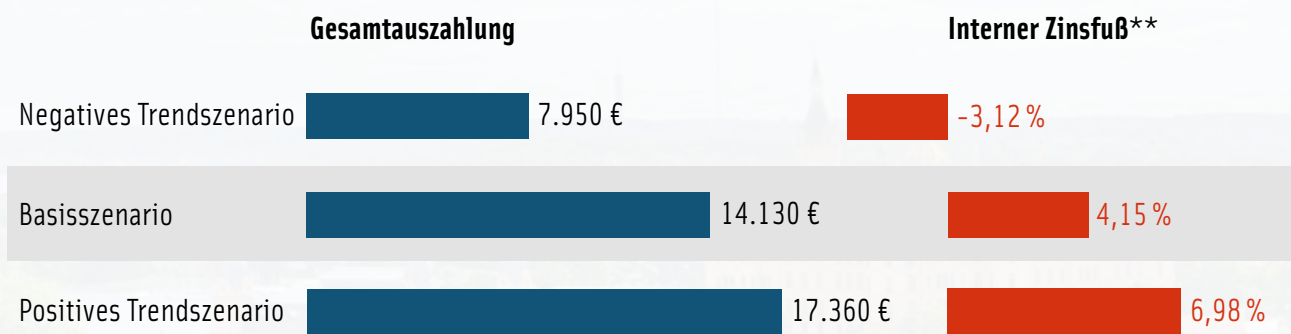
Mitte 2022 wurde die Neuregelung der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ beschlossen. Im Zuge dessen wird ein Systemwechsel eingeleitet: Die Neubauförderung wird zurückgefahren, der Schwerpunkt der Fördermittel wird für Sanierungen von Bestandsimmobilien bereitgestellt. Als Gründe für den Wandel wird ein deutlich höheres Energiesparpotenzial im Bereich der Sanierungen genannt.

\* Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

1) Gebäude, mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche dient Nichtwohnzwecken

# SZENARIEN FÜR EINEN MUSTERANLEGER\*

Die tatsächliche Entwicklung eines Investments unterliegt einer Vielzahl von Variablen und ist nur bedingt planbar. Im Basisinformationsblatt (kurz: BIB) können Sie sich anhand der Performance-Szenarien einen Eindruck über die möglichen Entwicklungen Ihres Investments machen. Da die hierbei gewählte Form der Darstellung jedoch rechtlich vorgegeben ist, möchten wir Ihnen im Folgenden anhand zweier Trendszenarien einen zusätzlichen, noch detaillierteren Einblick ermöglichen und Ihnen die relevantesten Faktoren hinsichtlich der Entwicklung Ihres Investments aufgliedern. Hiermit möchten wir die Transparenz unseres Produkts erhöhen und Ihnen beispielhaft aufzeigen, inwiefern womöglich steigende Finanzierungskosten oder höhere Immobilienpreise bei Ankauf sich auf die gesamte Dauer Ihres Investments auswirken (Negatives Trendszenario). Gleichzeitig wird aber auch ersichtlich, welche Chancen eine positive Entwicklung der Faktoren (bspw. eine unerwartet hohe Mietsteigerung) bietet.



Aus den folgenden Tabellen können Sie die detaillierten Abweichungen der einzelnen Faktoren gegenüber dem Basisszenario entnehmen. Grundlage der Berechnung ist ein Musteranleger mit Beitritt zum 30.06.2023 und einer Beteiligung in Höhe von 10.000 EUR ohne Berücksichtigung des Agios (maximal 3 % Agio möglich). Die jeweils für den Anleger individuell zu betrachtende Gewerbesteueranrechnung optimiert das letztendliche Ergebnis der Investition weiter.

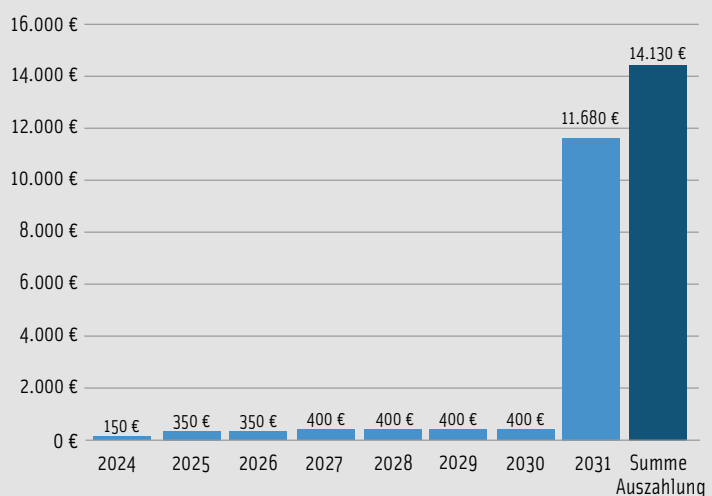
## Basisszenario im Detail

### Objektgesellschaft „Bestand“

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	5,50 %
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	5,91 % <sup>1)</sup>
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	6,36 % <sup>2)</sup>
Mietsteigerung	
(p. a. 2027 – 2029):	2,50 %
(p. a. ab 2030):	3,00 %
Verkaufsrendite:	4,50 %
FK-Zinssatz:	4,50 %
FK-Tilgung:	2,00 %
FK-Zinssatz KfW-Darlehen:	3,00 % <sup>3)</sup>

### Objektgesellschaft „Neubau“

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	5,25 %
Mietsteigerung:	0,50 % <sup>2)</sup>
Verkaufsrendite:	4,00 %
FK-Zinssatz:	4,00 %
FK-Tilgung:	1,50 %



<sup>1)</sup> (2025) <sup>2)</sup> (2026) <sup>3)</sup> (tilgungsfrei)

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

\*\* Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return), Erläuterungen im Verkaufsprospekt, „Kosten“, Seite 46.

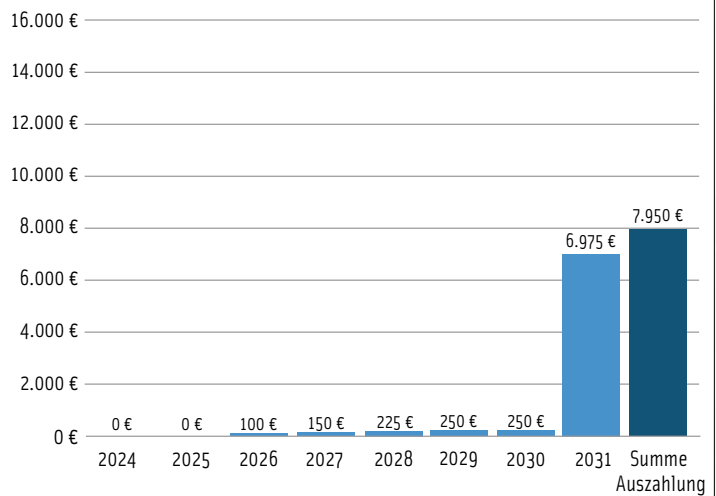
## Negatives Trendszenario im Detail

### Objektgesellschaft „Bestand“

		Abweichung Basisszenario
Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	4,25 %	(-1,25 % p.)
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	4,38 % <sup>1)</sup>	(-1,53 % p.)
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	4,60 % <sup>2)</sup>	(-1,76 % p.)
Mietsteigerung		
(p.a. 2027 bis 2029):	1,50 %	(-1,00 % p.)
(p.a. ab 2030):	2,00 %	(-1,00 % p.)
Verkaufsrendite:	4,00 %	(-0,50 % p.)
FK-Zinssatz:	5,25 %	(+0,75 % p.)
FK- Tilgung:	2,00 %	(+0,00 % p.)
FK-Zinssatz KfW-Darlehen:	3,50 % <sup>3)</sup>	(+0,50 % p.)

### Objektgesellschaft „Neubau“

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	4,00 %	(-1,25 % p.)
Mietsteigerung:	0,50 % <sup>2)</sup>	(+0,00 % p.)
Verkaufsrendite:	4,00 %	(+0,00 % p.)
FK-Zinssatz:	5,00 %	(+1,00 % p.)
FK-Tilgung:	2,00 %	(+0,50 % p.)



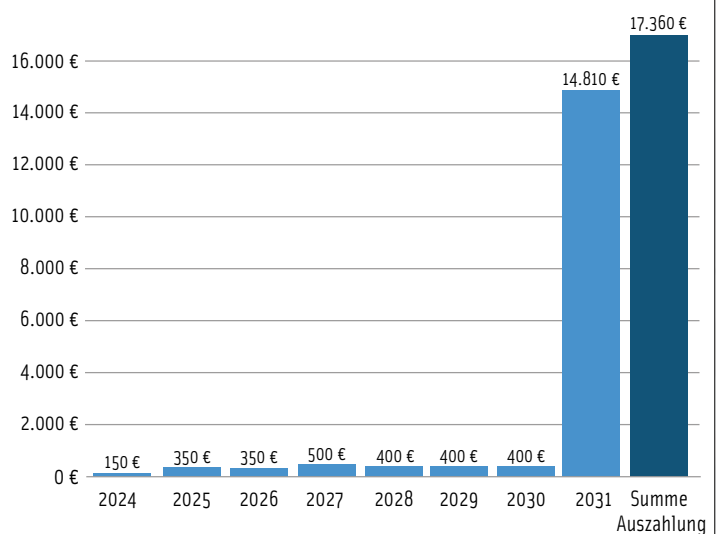
## Positives Trendszenario im Detail

### Objektgesellschaft „Bestand“

		Abweichung Basisszenario
Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	5,75 %	(+0,25 % p.)
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	6,18 % <sup>1)</sup>	(+0,27 % p.)
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	6,64 % <sup>2)</sup>	(+0,28 % p.)
Mietsteigerung		
(p. a. 2027 – 2029):	3,50 %	(+1,00 % p.)
(p. a. ab 2030):	3,50 %	(+0,50 % p.)
Verkaufsrendite:	4,00 %	(-0,50 % p.)
FK-Zinssatz:	4,25 %	(-0,25 % p.)
FK- Tilgung:	2,00 %	(+0,00 % p.)
FK-Zinssatz KfW-Darlehen:	2,75 % <sup>3)</sup>	(-0,25 % p.)

### Objektgesellschaft „Neubau“

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten:	5,25 %	(+0,00 % p.)
Mietsteigerung:	0,50 % <sup>2)</sup>	(+0,00 % p.)
Verkaufsrendite:	3,50 %	(-0,50 % p.)
FK-Zinssatz:	3,50 %	(-0,50 % p.)
FK-Tilgung:	1,50 %	(+0,00 % p.)



# LIQUIDITÄTSPLANUNG (PROGNOSE<sup>1)</sup>)

(Angaben in Euro)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	Kumuliert
<b>Einnahmen und Zuflüsse:</b>										
Kommanditeinlagen inkl. Agio	14.935.000	26.265.000	0	0	0	0	0	0	0	41.200.000
Auszahlungen aus Immobiliengesellschaften	0	0	1.500.000	2.150.000	2.359.768	2.400.000	2.400.000	2.400.000	47.257.020	60.466.787
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>14.935.000</b>	<b>26.265.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.150.000</b>	<b>2.359.768</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>47.257.020</b>	<b>101.666.787</b>
<b>Aufwand und Abflüsse:</b>										
Beteiligung an Immobiliengesellschaften	10.500.000	23.250.000								33.750.000
Initialkosten/Gebühren	2.305.500	4.054.500								6.360.000
<b>Gesamtaufwand Einmalkosten</b>	<b>12.805.500</b>	<b>27.304.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.110.000</b>
Buchhaltung/ Jahresabschluss/Testat	20.029	54.118	57.605	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	563.752
Treuhänderin	11.127	30.066	32.003	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	313.196
Verwahrstelle/KVG	171.706	402.439	425.682	521.650	521.650	521.650	521.650	521.650	521.650	4.129.728
Komplementärvergütung/ Geschäftsführung	27.818	75.164	80.007	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	782.989
Sonstiges	8.345	22.549	24.002	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	234.897
<b>Gesamtaufwand fondsinduzierte Kosten</b>	<b>239.026</b>	<b>584.337</b>	<b>619.299</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>6.024.563</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>13.044.526</b>	<b>27.888.837</b>	<b>619.299</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>763.650</b>	<b>46.134.563</b>
<b>Gewerbesteuer</b>										
Nachrichtlich: Gewerbesteuer der Immobiliengesellschaften	0	0	0	58.289	208.172	207.239	207.524	210.339	2.980.442	3.872.005
Liquidität der Periode	1.890.474	-1.623.837	880.701	1.386.350	1.596.118	1.636.350	1.636.350	1.636.350	46.493.370	55.532.224
Liquiditätskonto vor Auszahlung	1.890.474	266.636	992.337	1.502.958	1.699.076	1.735.426	1.771.776	1.808.126	46.701.495	
Auszahlung in % (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		0,39 %	2,19 %	3,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	116,75 % <sup>2)</sup>	138,83 %
Auszahlung in EUR (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		155.000	875.729	1.400.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	46.701.495 <sup>2)</sup>	55.532.224
<b>Liquidität nach Ausschüttung</b>	<b>1.890.474</b>	<b>111.636</b>	<b>116.608</b>	<b>102.958</b>	<b>99.076</b>	<b>135.426</b>	<b>171.776</b>	<b>208.126</b>	<b>0</b>	
<b>Nachrichtlich:</b>										
Anrechnung Gewerbesteuer	0	0	0	54.222	193.648	192.780	193.046	195.664	2.772.504	3.601.865

1) Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

2) Inklusive Schlussauszahlung

# ANALYSTEN-STIMMEN

## Dextro-Stabilitätsanalyse, 17. Januar 2022



„Die angestrebte Performance des als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses, die Strategie umzusetzen. Das Fondskonzept basiert dominant auf der Value-Add-Strategie. Die angestrebte Modernisierungsstrategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des Track-Records bestätigt werden kann. Das dem Fondskonzept zugrundeliegende Marktsegment Bestandsimmobilien verfügte in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Preisniveau in den angestrebten Immobilienmärkten ist deutlich gestiegen; es besteht weiterhin eine starke Ankaufskonkurrenz. Wesentlichen Einfluss auf die Performance des Fonds haben die Auswahl der Investitionsobjekte und die Marktentwicklung. Die Investitionskriterien ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Objekt- und Standortauswahl.“

## Deutscher BeteiligungsPreis 2022, 21. Oktober 2022



„Seit 2008 wird dieser Preis von dem Fachmagazin BeteiligungsReport vergeben und zeichnet besondere Leistungen bei Konzeption und Management in der Sachwertbranche aus. Auch mit Fonds Nr. 11 blieb Primus Valor seiner Anlagestrategie der ICD-Reihe treu, immerhin hat sich diese seit nunmehr 15 Jahren bewährt: Diese Strategie umfasst den Ankauf, Optimierung sowie den Verkauf von (Bestands-)Wohnimmobilien in deutschen Ober- und Mittelzentren. Durch die breite Streuung auf zahlreiche Einzelobjekte an verschiedenen deutschen Standorten und die systematische Aufwertung des Fonds-Portfolios durch energetische Sanierung und Optimierung wird nicht nur eine größtenteils marktunabhängige Rendite erwirtschaftet, sondern auch bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen. Die Jury des Deutschen Beteiligungspreises hält das Konzept für preiswürdig und verleiht Primus Valor den Preis TOP anlegerorientiertes Investmentvermögen Immobilien national.“

## EXXECNEWS Reporting Award, 26. September 2022



„EXXECNEWS präsentiert die „Reporting Awards 2022“ für vorbildliche Lageberichte: Kapitalanlagegesellschaften (KVGn), alternative Investmentfonds (AIF) und Emittenten von Vermögensanlagen sind rechtlich verpflichtet, jährlich im Rahmen ihres Jahresabschlusses Lageberichte zu erstellen und zu veröffentlichen. Darzustellen sind unter anderem der Geschäftsverlauf, die Einzelheiten der vorgenommenen Investments, das jeweilige Marktumfeld, die Mechanismen der Risikokontrolle und Prognosen über die weitere Entwicklung. Wie KVGn und Emittenten von Vermögensanlagen diesem Transparenz-Anspruch nachkommen, ist das Hauptkriterium der EXXECNEWS-Redaktion für die Verleihung ihrer Reporting-Awards. Der vorbildliche Lagebericht der Alpha Ordinatum GmbH hat den EXXECNEWS-Reporting-Award 2022 verdient.“

## G.U.B.-Analyse, 29. Oktober 2021



„Der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus zielt wie die Vorgängerfonds auf den möglichst preisgünstigen Erwerb von Immobilien, vornehmlich Wohnhäusern, mit Aufwertungspotenzial ab, die sowohl laufende Mieteinnahmen generieren als auch durch Sanierung/Modernisierung und ein verbessertes Objekt-Management im Wert gesteigert werden sollen. Das Konzept basiert damit nicht nur auf der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarkts, sondern auch auf einer davon unabhängigen eigenen Wertschöpfung durch eine aktive Aufwertung der Objekte. Primus Valor hat mit den Vorgängerfonds die Fähigkeit zur erfolgreichen Umsetzung des Konzepts belegt. Die Ergebnisprognose ist teilweise ambitioniert, wird aber durch die guten Ergebnisse der vorherigen Emissionen und die Angaben zu deren aktuellen Transaktionen grundsätzlich gestützt.“

# PRESSESPIEGEL

15.02.2023 | €uro

## Zukunftssichere Immobilien-Anlage

„Was bedeuten Zinsanstieg und hohe Inflation für Immobilien-Investments?“

**Vorstand Primus Valor AG:** „Dass sich ein neues Gleichgewicht der Kaufpreise einstellen muss. Grundsätzlich schmälern hohe Zinsen das Ertragspotenzial, selbst wenn man wie wir bei Primus Valor mit vergleichsweise wenig Fremdkapital arbeitet. Für etliche Projektentwickler dagegen wird es eng werden, viele Neubauten werden aufgrund der Zinskonditionen verschoben, wenn nicht sogar abgesagt werden müssen. Generell wird sich der Markt nach unten korrigieren. Momentan gibt es aber noch ein uneinheitliches Bild: Potenzielle Verkäufer warten ab, bis sie die Liquiditätsenge zum Verkauf zwingt. Zudem sieht man im Portfoliobereich, der ebenfalls mit hohem Leverage arbeitet, große Zurückhaltung. Im kleinteiligen Geschäft ist das anders: Einzelwohnungen in gefragten Lagen sind wertstabil und werden stabil nachgefragt. Das bezahlbare Wohnen zur Miete, in das wir seit vielen Jahren investieren, liefert daher nach wie vor zuverlässige Erträge.“

25.01.2023 | Cash.Online

## Primus Valor platziert Fonds 11 mit Rekordvolumen

„Mit einem finalen Gesamtkommanditkapital von 118 Millionen Euro beendete der elfte Fonds des Unternehmens nach 18 Monaten die Platzierungsphase. Damit habe erstmalig ein Mitglied der ICD-Fonds-Familie ein Volumen jenseits der Marke von 100 Millionen Euro erreicht. Bezogen auf das Kalenderjahr hat Primus Valor den Kommanditkapital-Zufluss gegenüber dem Vorjahr (2021: 80 Millionen Euro) leicht auf einen neuen Rekordwert gesteigert. So hat das Unternehmen den Angaben zufolge im Jahr 2022 insgesamt 82 Millionen Euro Kommanditkapital eingeworben – so viel wie in keinem Jahr der bisherigen Unternehmensgeschichte.“

01.09.2022 | Cash.Online

## 40 Millionen Euro Auszahlungen aus Primus Valor Fonds

„In Summe erhielten die Investoren unserer Alt-Fonds in diesem Jahr zehn Millionen Euro und die Investoren unserer AIF sogar 30 Millionen Euro“, berichtet Gordon Grundler, Vorstand von Primus Valor. Das Vertrauen der Anleger mache sich in einer hohen Reinvestitions-Quote bemerkbar. „Dank der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, der Streuung unserer Objekte bundesweit und meist automatisierter Wertsteigerung über Zeit ist die Assetklasse Immobilien insbesondere in Zeiten hoher Inflation sehr wertvoll“, so Grundler weiter.

28.01.2022 | DFPA

## Zweiter Primus-Valor-Fonds mit über 300 Prozent Gesamtrückfluss

„Wie Primus Valor weiter mitteilt, handelt es sich bei dem „G.P.P.3“ bereits um das zweite Investment der Fondsreihe, welches die 300-Prozent-Marke überschreitet. Im Herbst 2021 konnte für die Anleger des „G.P.P.1“-Fonds eine Auszahlung von 150 Prozent erzielt werden, wodurch die Gesamtauszahlung auf bis zu 307 Prozent stieg. „Entsprechend der äußerst erfolgreichen Verkaufsprozesse unserer ersten Fonds erwarten wir aktuell noch 200 Prozent Auszahlung oder mehr an unsere „G.P.P.4“-Investoren leisten zu können.“

17.11.2021 | BÖRSE ONLINE

## Krisenerprobte Immobilien-Anlage

„Wie sind Immobilien-Investments durch die Monate der Lockdowns gekommen?“

**Vorstand Primus Valor AG:** „Das bezahlbare Wohnen, in das wir seit vielen Jahren investieren, liefert zuverlässige Erträge. Bis auf einen höheren Kommunikationsbedarf in Corona lagen die Herausforderungen nicht viel anders als sonst. Wir renovieren Objekte in Mittel- und Oberzentren und haben in jedem Fonds etwa 1800 bis 2500 Mieter, die wir zum Großteil selbst betreuen. Hier haben Zukunftsängste teilweise zu emotionalen Briefwechseln geführt – aber zu keinen nennenswerten Mieteinbußen. Unsere corona-bedingten Ausfallquoten liegen aktuell beim Wohnen unter einem Prozent.“

## Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre wurde von der Primus Valor Konzeptions GmbH verfasst, sie ist als eine unvollständige, unverbindliche Information zu sehen und dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt somit keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG geben.

Es handelt sich bei den in dieser Broschüre enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bieten keine Garantie für einen Erfolg in der Zukunft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse von Anlegern angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Maßgeblich für die Beteiligung an dieser Investition ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und das Basisinformationsblatt. Diese enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Beteiligung. Der Verkaufsprospekt sowie die vorgenannten Unterlagen (in deutscher Sprache) werden bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, im Internet unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) sowie [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) oder bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Das Investmentvermögen ist eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Entwicklung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände abhängt und die während der Laufzeit der Beteiligung Schwankungen unterliegen kann. Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität aufweisen.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2023/04/Zusammenfassung\\_Anlegerrechte\\_2023.pdf](https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2023/04/Zusammenfassung_Anlegerrechte_2023.pdf) verfügbar. **Die Alpha Ordinatum GmbH kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.**

**Diese Produktinformation dient Werbezwecken.**

**Stand: April 2023**

© Fotografien: [www.luleys.de](http://www.luleys.de) | Adobe Stock | Vincent Sima | elemts.envato | Werner Dieterich/Saphire/F1online | @vvoenny | Nils Prause

