

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



INFORMATIONSBROSCHÜRE

# ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

(WKN A3CNXS | ISIN DE000A3CNXS5)

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF  
(ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS)

Werbemitteilung





# INHALTSVERZEICHNIS

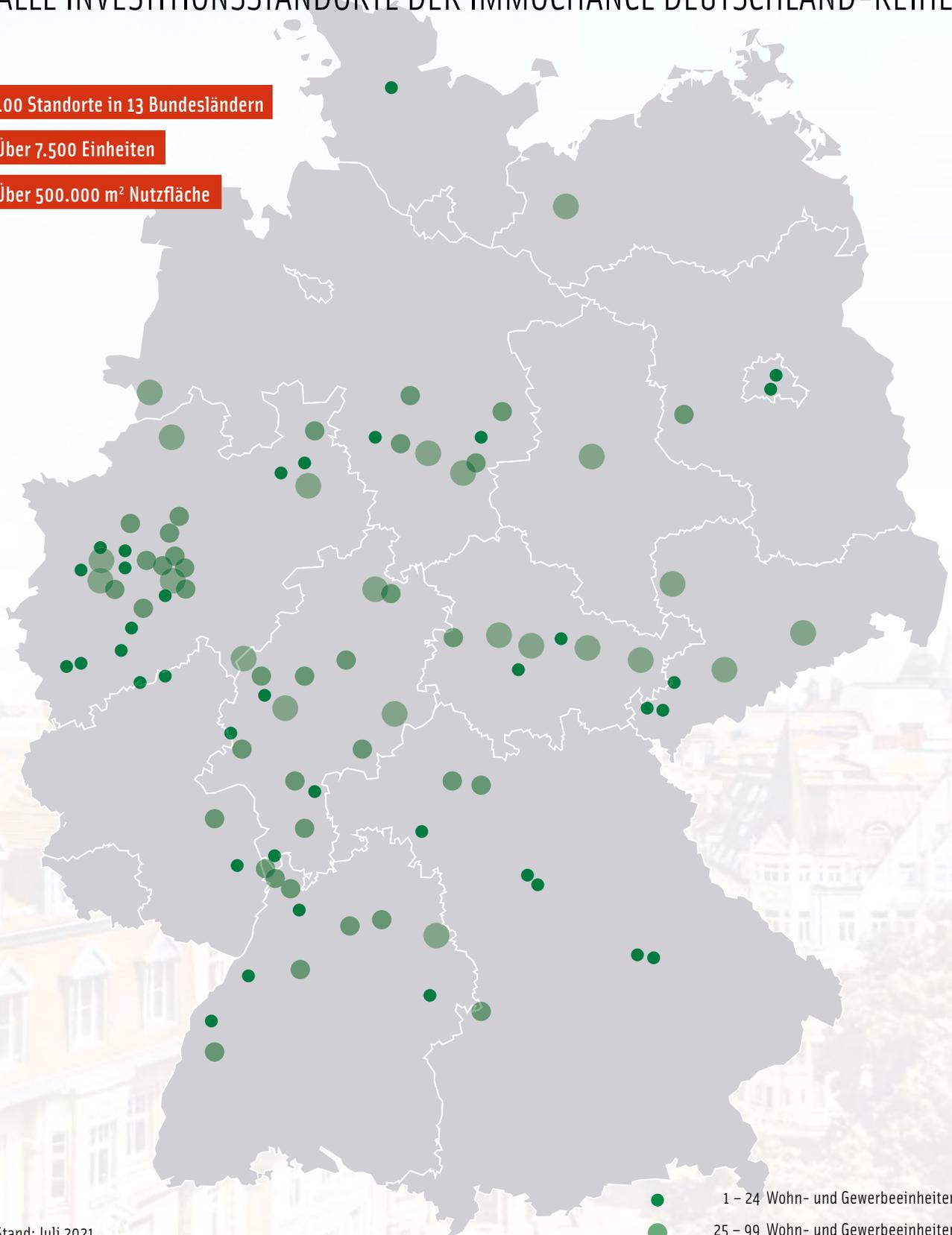
4	Alle Investitionsstandorte der ImmoChance Deutschland-Reihe
5	Vorwort
6	Merkmale der ImmoChance Deutschland-Reihe
9	Eckdaten des Alternativen Investmentfonds (AIF)
10	Die Erfolgsstrategie – das ImmoChance Geschäftsmodell
12	Die Immobilienfonds im Überblick
14	Wesentliche Vertragspartner des Fonds
15	Profile der Hauptakteure
16	Das Angebot im Überblick
17	Chancen und Risiken
18	Profil – Alpha Ordinatum (Kapitalverwaltungsgesellschaft)
20	Profil – Custodus (Hausverwaltung)
22	Der Markt für Wohnimmobilien
24	„Renovation Plus“ – Ein Beispiel
26	Szenarien für einen Musteranleger
28	Liquiditätsplanung
29	Analysten-Stimmen
30	Pressespiegel

# ALLE INVESTITIONSSTÄNDE DER IMMOCHANCE DEUTSCHLAND-REIHE

100 Standorte in 13 Bundesländern

Über 7.500 Einheiten

Über 500.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche



Stand: Juli 2021

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

- 1 – 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 25 – 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- mehr als 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten

## VORWORT

### Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

rückblickend auf das Jahr 2020 sehen wir unser Konzept sowie die Bedeutung von Wohnimmobilien als wertvolle Anlageklasse bestätigt. Trotz der komplexen Herausforderungen, denen wir uns alle durch „Corona“ stellen mussten, bilden Sachwertanlagen mehr denn je einen wichtigen Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios und haben sich als resiliente Investition bewiesen.

Doch dass deutsche Wohnimmobilien zurecht als „sicherer Hafen“ gelten, ist uns nicht erst durch die Erfahrungen der vergangenen Monate bekannt. Mit unserem Konzept „ImmoChance Deutschland“ bieten wir Anlegern bereits seit 2007 die Möglichkeit, vom herausragenden Chance-Risiko-Profil dieser Anlageklasse zu profitieren.

So werden wir auch mit unserem jüngsten Investment „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus“ (ICD 11 R+) unser Erfolgsmodell fortsetzen und uns auf den Ankauf, die Optimierung sowie den Verkauf von Immobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren konzentrieren. Durch die breite Streuung auf verschiedene Standorte sowie Einzelimmobilien erzielen wir eine hohe Diversifikation, welche zur Stabilität Ihrer Investition beiträgt. Gemäß unserem Zusatz „Renovation Plus“ fokussieren wir uns dabei auf Objekte, deren Renditepotenzial durch gezielte Sanierungen und Renovierungen sowie systematische und energetische Aufwertungen gesteigert werden kann, wobei zusätzlich moderner und nachhaltiger, aber gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Während wir also unseren Mietern Mehrwert in Form von gesteigertem Wohnkomfort sowie geringeren Nebenkosten bieten, profitieren Sie als Anleger von der erhöhten Rentabilität in Hinblick auf einen höheren Mietzins und der gesteigerten Wertigkeit der Immobilien. Durch die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wird zusätzlich die Umwelt nachhaltig entlastet.

Mit Blick auf die Vergangenheit bedanken wir uns an dieser Stelle über das uns über viele Jahre entgegengebrachte Vertrauen in Form von Re-Investitionen und Mehrfachzeichnungen – mit Blick in die Zukunft freuen wir uns darauf, Sie (erneut) als Investor in unserem bereits fünften Alternativen Investmentfonds (AIF) „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus“ begrüßen zu dürfen.

### Die Geschäftsführung



*Auf den folgenden Seiten unserer Informationsbroschüre finden Sie aktualisierte Daten und Fakten hinsichtlich der Auszahlungen unserer Fonds (Seite 12 und 13) sowie unserer Analysten-Stimmen (Seite 29) vor.*

**PRIMUS VALOR**   
KONZEPTION

# MERKMALE DER IMMOCHANCE DEUTSCHLAND-REIHE



## „SICHERER HAFEN“

Deutsche Wohnimmobilien gelten zurecht als äußerst konservative Anlageklasse und genießen einen ausgezeichneten Leumund. Im Vergleich zu anderen internationalen und europäischen Ländern ist das Thema „Wohnen“ in Deutschland ein Politikum und erhält große Aufmerksamkeit.



## HOHE NACHFRAGE

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot um etwa 200.000 Wohneinheiten jährlich. Allein durch Neubaumaßnahmen kann dieser Überhang nicht aufgefangen werden.



## RESILIENZ

Das Thema „Corona“ hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 stark geprägt, doch die Bedeutung von Wohnraum, welcher zeitgleich zum zentralen Rückzugsort wurde, nahm zu und bestätigte: „Gewohnt wird immer.“



## DIVERSIFIKATION

Mit der Streuung in verschiedene Wohnobjekte an bundesweit verteilten Standorten sowie einer Vielzahl von Einzelmietern werden Ausfallrisiken minimiert und für ein hohes Maß an Stabilität gesorgt.



## STANDORT

Durch Investitionen in Ober- und Mittelzentren, sogenannte B- und C-Lagen abseits überhitzter Metropolregionen, sind auch in Zeiten gestiegener Immobilienpreise weiterhin attraktive Renditen zu erwirtschaften.



## EXPERTISE

Seit unserer Gründung im Jahr 2007 verfolgen wir konsequent die Anlagestrategie in „Deutsche Wohnimmobilien“. Wir begleiten unsere Objekte über Jahre hinweg, kennen alle relevanten Zahlen und Fakten und übernehmen die Immobilien nach Ankauf in unsere hauseigene Objektverwaltung.



### DER UMWELT ZULIEBE

Durch die energetische Sanierung der Immobilien reduzieren wir dauerhaft CO<sub>2</sub>-Emissionen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.



### INVESTITION IN REALE WERTE

Immobilien sind Sachwerte – sie sind somit keinen Kursschwankungen ausgesetzt und erleben meist eine automatische Wertsteigerung über Zeit. Eine Immobilie ist ein Investment, welches „angefasst“ werden kann und ebenso einen emotionalen Wert besitzt.



### NUTZUNG STAATLICHER FÖRDERUNGEN

Durch staatliche Fördermittel wie bspw. KfW-Darlehen werden energetische Sanierungen finanziell unterstützt. Hierbei können bis zu 40 Prozent der Fördersumme als Zuschuss erreicht werden.



### TRANSPARENTES KONZEPT

Der durchdachte Ankauf von Immobilien auf Basis langjähriger Erfahrung sowie die strategische Entfaltung des jeweiligen Entwicklungspotenzials durch Anbau, Renovierung oder Sanierung ist ein transparentes Konzept, von welchem sich der Anleger bei Wunsch vor Ort unmittelbar überzeugen kann.



### ERFOLGREICHE HISTORIE

Unsere Leistungsbilanz spricht eine klare Sprache und unterstreicht, dass wir unser Handwerk verstehen. Sämtliche unserer Immobilienfonds haben bisher die prognostizierten Auszahlungen an unsere Anleger geleistet oder diese sogar teils deutlich übertroffen.



### LIEBE ZUM DETAIL

Wir kennen jedes unserer Objekte persönlich und vertiefen uns gerne in Details, denn „hier trennt sich die Spreu vom Weizen“. Eben diese Details entscheiden oftmals über die letztendliche Wirtschaftlichkeit einer Immobilie.



Dresden, Fritz-Schulze-Straße (G.P.P.3)

# ECKDATEN DES ALTERNATIVEN INVESTMENTFONDS (AIF)

Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 11 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	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim
Kommanditkapital*	40.000.000 EUR; erhöht auf 75.000.000 EUR im Dezember 2021
Gesamtkapital (prospektiert) (AIF + Objektgesellschaftsebene)	93.200.000 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2022, mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2023
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Auszahlungsbeteiligung	Ab Folgemonat der Einzahlung
Basisszenario der prognostizierten Auszahlungen**	Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)*** 4,25 % p. a. für 2021 – 2023, 4,75 % p. a. für 2024 – 2025 und 5,00 % p. a. für 2026 – 2027, 114,73 % für 2028
Prognostizierter durchschnittlicher Jahresertrag (ohne Agio)**	5,33 % des eingesetzten Kapitals p. a. (Durchschnittlicher Jahresertrag eines Anlegers mit Beitritt zum 30.11.2021, ohne Berücksichtigung des Agios und Gewerbesteueranrechnung)
Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer**	141,17 %**** + 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

\* Erhöhung auf bis zu 200 Mio. EUR möglich

\*\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

\*\*\* Pro rata temporis bezogen auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

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

# 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

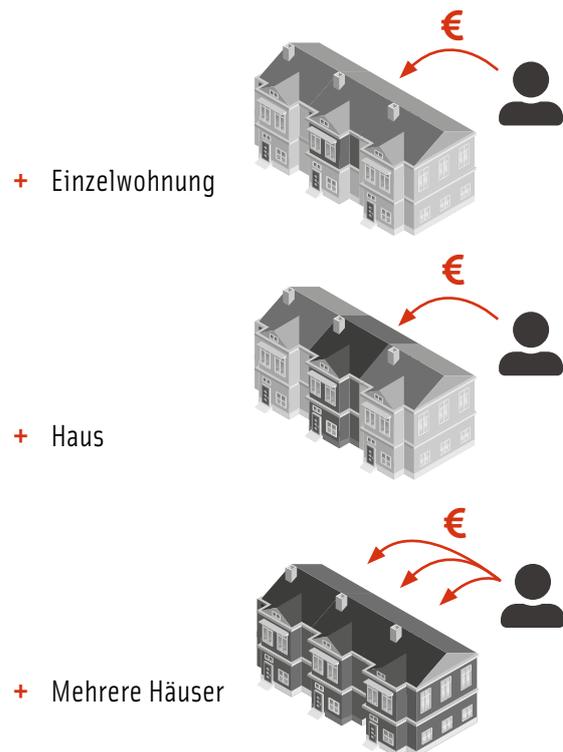
## Laufende Überschüsse

während die Liegenschaften im Bestand gehalten werden



## Erfolgreicher Exit: Erfahrung im Objektvertrieb

Objekterwerb aus dem Fonds –  
drei attraktive Szenarien für Investoren:



## Lukrativer Immobilienverkauf

Prognostizierter Gesamtrückfluss\*

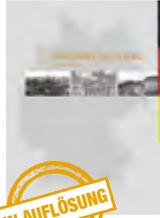
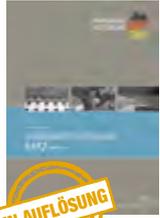
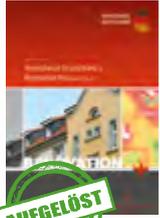
**141,17 % + Gewerbesteueranrechnung\*\***

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

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

# DIE IMMOBILIENFONDS IM ÜBERBLICK

Die Performance unserer bisherigen Investments ist das Resultat langjähriger Expertise und spricht eine klare Sprache: Alle Investments haben ihre jeweils prognostizierten Auszahlungen bisher erreicht oder teils deutlich übertroffen.

		AKTUELLES AUFLÖSUNGSSZENARIO				
		 <b>IN AUFLÖSUNG</b>	 <b>IN AUFLÖSUNG</b>	 <b>IN AUFLÖSUNG</b>	 <b>PLATZIERT</b>	 <b>AUFGELÖST</b>
		<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH &amp; Co. KG i. L.</b>
Wirtschaftliche Prägung		Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich
Platzierungszeitraum		03.2007 – 01.2008	12.2007 – 12.2008	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)		206	240	246	317	349
Investitionsvolumen (ohne Agio)		ca. 12,7 Mio. EUR	ca. 18,9 Mio. EUR	ca. 20,3 Mio. EUR	ca. 26,7 Mio. EUR	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial		4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR
<b>Auszahlungen gesamt*</b>		<b>307%</b>	<b>219,5%</b>	<b>303,5%</b>	<b>69%</b>	<b>136,5%</b>
<b>Erwartete Gesamtauszahlung</b>		<b>über 300%</b>	<b>über 240%</b>	<b>über 300%</b>		

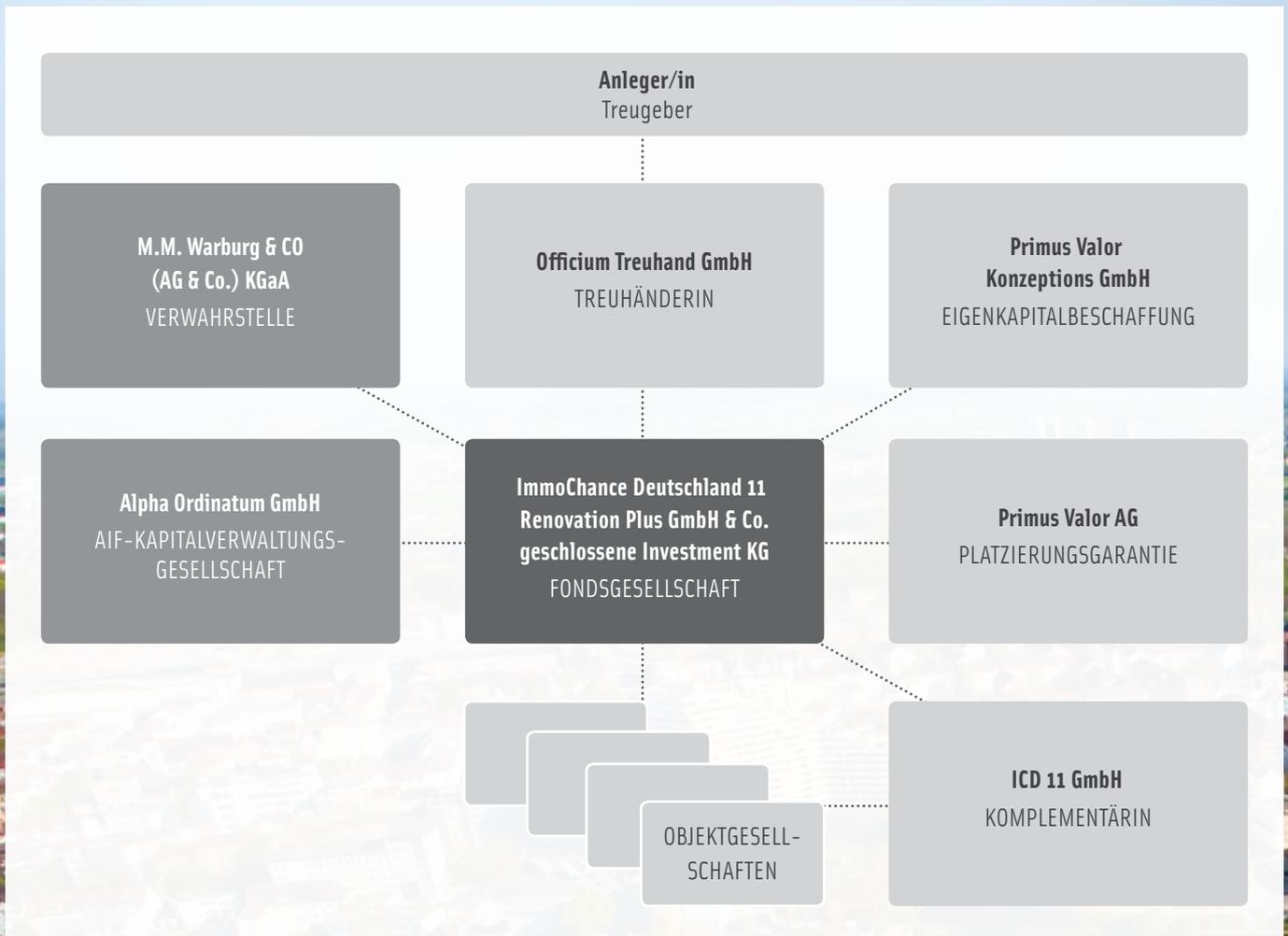
\* Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)

 <p><b>ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.</b></p>	 <p><b>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG i. L.</b></p>	 <p><b>ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>	 <p><b>ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>	 <p><b>ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</b></p>
Zinspapier	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
07.2014 – 03.2015	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	10.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021
295	1.371	2.978	2.856	3.016
ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR
7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR
<b>117,25%</b>	<b>135,5%</b>	<b>28%</b>	<b>12,5%</b>	<b>3%</b>



Stand: Februar 2022

# 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 und 10 R+.



Verwahrstelle  
M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Die im Jahr 1798 gegründete Privatbank M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit Sitz in Hamburg übt als Verwahrstelle grundsätzlich eine Verwahrpflicht für die Vermögenswerte des AIF aus und verfügt über weitreichende Kontroll- und Prüfpflichten gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.



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 nunmehr rund 15 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Aktuell beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Primus-Valor-Gruppe auf 1 Milliarde Euro.



Hausverwaltung  
Custodus Objektmanagement GmbH

Als Schwestergesellschaft der Primus Valor AG 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 11 R+ übernommen.



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 11 Renovation Plus mehrheitlich beteiligt

## Direkterwerb durch Fondsgesellschaft (AIF)

- Fondsgesellschaft erwirbt mittelbar über die Objektgesellschaft. Der AIF fungiert als Eigentümer, steuert selbst – in enger Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft – sowohl Baumaßnahmen als auch Bewirtschaftung und Vertrieb

## Fremdfinanzierung (innerhalb Objektgesellschaften)

- Geplante Fremdmittel in Höhe von insgesamt 52.000.000 EUR

## Gesamtinvestition, Gesamtkommanditkapital, Emissionskapital

- Gesamtinvestition nach Vollplatzierung: 93.200.000 EUR, davon 41.200.000 EUR Gesamtkommanditkapital inkl. Agio (Aufgeld) 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 Seite 5 des Verkaufsprospekts)
- Erhöhung des Gesamtkommanditkapitals auf bis zu 200 Mio. EUR möglich

## Zeichnungsfrist

- Beginn: 02.07.2021
- Ende: 31.12.2022, Verlängerungsoption: 31.12.2023

## Art der Vermögensanlage

- Mittelbare Beteiligung über Treuhänderin an der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (siehe Verkaufsprospekt, Seite 5)

## Einkunftsart

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

## Mindestbeteiligung

- 10.000 EUR zzgl. 3 % Agio

## 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 45)

# 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, Leerstandsquote 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 45 ff.



Gera, Clara-Zetkin-Straße (ICD 9 R+)



Siegen, Burgstraße/Pfarrstraße/Höhstraße (ICD 8 R+)



Hagen, Bismarckstraße (ICD 9 R+)



Jena, Drackendorf (ICD 9 R+)



**Dr. Thomas Peters**

Geschäftsführer der Alpha Ordinatum 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.

*Dr. Thomas Peters*”

Dr. Thomas Peters studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bielefeld und promovierte im Jahr 2006 im Bereich des gewerblichen Rechtsschutzes. Als Justiziar u. a. eines börsennotierten Emissionshauses konzipierte und begleitete er unterschiedliche Beteiligungen in den Bereichen Immobilien, Schifffahrt und regenerative Energien. Schwerpunkt seiner Tätigkeit war von Beginn an die Identifizierung, Beurteilung und Steuerung von Risiken, wobei die Haftungsvermeidung hierbei im Vordergrund stand. Bei der Alpha Ordinatum GmbH verantwortet Dr. Peters die Bereiche Risikomanagement, interne Revision und Compliance sowie Geldwäsche. Des Weiteren ist er für das Beschwerdemanagement und den Datenschutz verantwortlich.

#### **Aufgaben einer KVG – Vorteile und Sicherheiten für unsere Anleger**

Die Alpha Ordinatum GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Unser Tätigkeitsfeld umfasst die Konzeption und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen in Form von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF (kollektive Vermögensverwaltung). Das Angebot richtet sich als Service-KVG an Emissionshäuser und Asset-Manager mit dem Investitionsschwerpunkt in den Asset-Klassen Immobilien und Erneuerbare Energien.

Sachwert-Investments haben in Deutschland eine lange Tradition, doch erst seit dem Erlass des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der neuen

Produktgattung „Alternative Investmentfonds (AIF)“ im Jahr 2013 gehören die Zeiten der intransparenten Produkte, die ohne Regulierung und mit wenig Kontrolle übergeordneter Institutionen Kapital von Privatanlegern einwarben, der Vergangenheit an.

Für die Beteiligungsbranche wie auch die Anleger begann damit eine neue Epoche. Umfassende Kontrollen unterschiedlicher Institutionen sorgen seither für ein hohes Maß an Schutz – sowohl durch Controlling und Risikomanagement durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch die Verwaltung des Investmentvermögens durch die Verwahrstelle.

Aufgrund der Vorschriften zur Unternehmensführung ist gewährleistet, dass Führungskräfte und andere Risikoträger nicht nur ihre Zuverlässigkeit nachweisen, sondern aufgrund eines transparenten Vergütungsmodells nicht zur Übernahme unverantwortlicher Risiken motiviert werden. Darüber hinaus werden die Risiken für unsere Anleger durch regelmäßige Prüfungen kontrolliert und Ziele und Strategien des Fonds, Risiken des Investments sowie die Art der Vermögenswerte offengelegt.

Letztendlich tragen wir in unserer Tätigkeit dafür Sorge, dass die Produktregeln des KAGB im Sinne und zur Zufriedenheit der Anleger über die gesamte Laufzeit des jeweiligen Investmentvermögens eingehalten werden.

## ANLEGERSTIMMEN

*Herr Philip B., Anleger aus Aglasterhausen*

„Ich empfinde mich als Investor bestens aufgehoben, denn meine Anlage verläuft für mich sehr unkompliziert. In meinem Fall bedeutet dies, dass ich Informationen zeitnah erhalte und diese für mich transparent dargestellt werden. Auf Rückfragen erhalte ich eine schnelle und aussagekräftige Antwort, wodurch ich mich in der Richtigkeit meiner Investition bestätigt fühle – das Gesamtpaket passt einfach.“

*Herr Erwin A., Anleger aus Rot an der Rot*

„Ich bin in allen bisher aufgelegten ICD-Fonds beteiligt, was für mein Vertrauen in das Investment spricht. Neben der Performance meiner Investitionen ist für mich als langjähriger Investor aber besonders die Kommunikation hervorzuheben. Ich werde auch nach meiner Zeichnung konsequent über die Entwicklung der Fonds informiert – dies geschieht in einer Form, welche auch für Laien klar verständlich ist.“

*Frau Kerstin G., Anlegerin aus Bad Schönborn*

„Mich überzeugt als Anlegerin der Fonds ICD 7, 8 und 9 R+ besonders die Rendite des Investments. In Zeiten, in denen zahlreiche Banken bereits sogenannte Strafzinsen für mein auf dem Girokonto gelagertes Geld erheben, ist für mich eine Investition in die ICD-Reihe die logische Folgerung gewesen. Hier arbeitet mein Geld für mich und erwirtschaftet Renditen, welche die jährliche Inflation deutlich übertreffen.“

*Frau Céline L., Anlegerin aus Speyer:*

„Mieterseitig gefällt mir, dass die Objekte schön hergerichtet werden und dafür faire Mietpreise verlangt werden. So habe ich ein gutes Gewissen, mich daran zu beteiligen. Klar, die Kommunikation ist auch gut, aber mir kommt es in erster Linie nicht nur auf Profit an, unter dem ggfs. ein Dritter leidet. Hinter den Projekten steckt für mich also auch noch der Blick auf den, der mir letztlich die Rendite beschert.“

*Frau Vesna S., Anlegerin aus Frankfurt*

„Das Geschäftskonzept der ICD-Reihe, also der Ankauf von Wohnimmobilien sowie deren Aufwertung, ist für mich schlüssig und nachvollziehbar. Ich sehe es als äußerst wichtig an, nur Investitionen zu tätigen, die man als Anleger auch selbst versteht. Die bisherige Rendite sowie der Informationsaustausch mit mir als Anleger haben mich in meiner Entscheidung bestätigt.“

*Herr Michael S., Anleger aus Bensheim*

„Seit Auflage des ImmoChance-Fonds ICD 5 im Jahr 2013 habe ich in die Reihe investiert. Für mich ist einfach toll zu sehen, dass ich mit dem Thema „bezahlbarer Wohnraum“ gute Erträge erwirtschaften kann, ohne mich um die Immobilien oder Sonstiges kümmern zu müssen. Genauso wichtig ist mir, dass es dabei nicht darum geht, Mieter durch Luxus-sanierungen aus den Wohnungen zu vertreiben, sondern sie weiterhin mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.“



**Heike Haas, Dipl.-Betriebswirtin (BA)**  
Geschäftsführerin der Custodus Objektmanagement GmbH

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

*Heike Haas, Dipl.-Betriebswirtin (BA)* ”

Als erfahrene und zuverlässige Hausverwaltung betreut die Custodus Objektmanagement GmbH als Schwestergesellschaft der Primus Valor AG mehr als 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Fondsgesellschaften und Privatinvestoren.

Unser aktuell aus knapp 40 qualifizierten Mitarbeitern bestehendes Team ist bereits an vier Standorten vertreten – zusätzlich zum Hauptsitz in Mannheim und unserem Standort in Crailsheim haben wir zum 01.01.2021 einen weiteren Standort in Wuppertal eröffnet, um unsere Liegenschaften in Nordrhein-Westfalen optimal vor Ort betreuen zu können. Doch auch regional konnten wir expandieren. Die Akquisition der Heidelberger Hausverwaltung GmbH, ein bereits etabliertes Unternehmen im Raum Rhein-Neckar, im Frühjahr 2021 ist ein Novum in der Unternehmenshistorie, passt aber zur Strategie der kontinuierlichen Stärkung der Kernkompetenzen im Segment Bestandsimmobilien im Wohnungssektor.

Da für Sie als Investoren der Einblick in unsere Arbeit als Objektverwaltung häufig zu kurz gerät, möchten wir Ihnen gerne einen kleinen Überblick über unsere Aufgabengebiete geben, die jenseits der „sichtbaren Eisbergspitze“ unsere tägliche Arbeit ausmachen und welche wir gewissenhaft verfolgen.

Das dynamische und zukunftsorientierte Team aus großteils langjährigen Mitarbeitern mit unterschiedlichen Aufgabenschwerpunkten berät und betreut sowohl umfassend als auch kompetent in allen Bereichen „Rund um die Immobilie“.

Hauptaugenmerk unserer **kaufmännischen Leistungen** liegt auf der vorausschauenden Liquiditätssicherung, um zu jedem Zeitpunkt die

Bewirtschaftung der Liegenschaften sicherstellen zu können. Ausgewählte Leistungen umfassen hierbei neben der Überwachung von Mietzahlungen und des laufenden Zahlungsverkehrs, Forderungsmanagement, termingerechte Erstellung von Wirtschaftsplänen und auch die transparente Abrechnung von Hausgeldern und Betriebskosten. Ebenso die Durchführung von Mieterhöhungen sowie Verwaltung der Mietkautionen, alle Belange rund um das Mietverhältnis, angefangen bei der professionellen Vermietung in Zusammenarbeit mit regional tätigen Immobilienvermittlern mit Marktkenntnissen. Im Rahmen unserer **technischen Leistungen** arbeiten wir kontinuierlich mit Handwerkern und Architekten zusammen und stehen in ständigem Kontakt zu Versicherungen und Sachverständigen. Neben der Bauleitung und Abnahme sowie der Überwachung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind die Beschaffung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, der Vergleich von Angeboten sowie Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie die Vorbereitung und Organisation von TÜV-, Brandschutz-, und Blitzschutzprüfungen nur einige unserer technisch orientierten Aufgabengebiete.

Darüber hinaus unterstützen wir auch bei juristischen Sachverhalten. Durch Fortbildungen unserer Mitarbeiter und regelmäßige Informationen über aktuelle Rechtsprechung sind wir ständig auf dem aktuellen Wissensstand, den wir sowohl zum Nutzen als auch Wohl von Mieter und Eigentümer einbringen. Dabei bieten wir eine digitale, revisions sichere Immobilienverwaltung mit zeitgemäßem Dokumentenmanagement ergänzt von einem Online-Eigentümerportal.

**Dies alles tun wir stets in dem Wissen um Ihr Vertrauen in unsere Kompetenz und mit dem Fokus auf die Bedürfnisse unserer Mieter.**

## MIETERSTIMMEN

*Frau Heike P., Mieterin in Schweinfurt*

„Seit der Übernahme der Custodus bin ich sehr zufrieden mit der Hausverwaltung. Die Ansprechpartner sind sehr kompetent, zu jeder Zeit gut erreichbar und vor allem verlässlich. Bei Anliegen bekomme ich sofort Unterstützung und fühle mich nicht alleine gelassen.“

*Herr Holger S., Mieter in Mannheim-Neckarau*

„Gerade bei dem Thema Kommunikation bin ich äußerst zufrieden. Der Austausch ist unkompliziert und sehr zielführend. Alles in Allem besteht ein sehr professioneller und zufriedenstellender Kontakt.“

*Herr Daniel S., Mieter in Frankfurt*

„Die Custodus Hausverwaltung macht in meinen Augen einen sehr guten Eindruck. Schon zu Beginn, mit der Unterschrift des Mietvertrages, hatte ich ein beruhigendes Gefühl, welches sich bisher komplett bestätigt hat. Meine Ansprechpartner stehen mir stets zur Seite und ich kann Sie jederzeit kontaktieren.“

*Frau Naile B., Mieterin in Grünstadt*

„Die Wohnung hier in Grünstadt macht für mich einen tollen Eindruck. Ich fühle mich bestens aufgehoben und kann der Custodus ein großes Lob aussprechen. Zuverlässigkeit ist für mich ein sehr wichtiges Thema. Auch hier macht die Hausverwaltung einen fantastischen Job, ich kann ausschließlich positives berichten.“

*Frau Elvan K., Mieterin in Dillenburg*

„Der regelmäßige Austausch der Custodus ist einwandfrei. Ich bin sehr zufrieden mit der Verwaltung und meinen Ansprechpartnern. Anliegen werden immer ernst genommen, direkt bearbeitet und strukturiert umgesetzt. Besonders gefällt mir, dass in den aktuell schwierigen Zeiten auch immer wieder ein Ohr für fachfremde Probleme zur Verfügung steht.“

*Frau Lucie L., Mieterin in Ludwigshafen*

„Ich bin langjährige Mieterin in diesem Gebäude und kann ausschließlich Positives berichten. Seit Jahren funktioniert die Kommunikation zwischen Mietern und der Hausverwaltung hervorragend. Auf unsere Wünsche oder Anliegen wird immer schnell und professionell reagiert.“

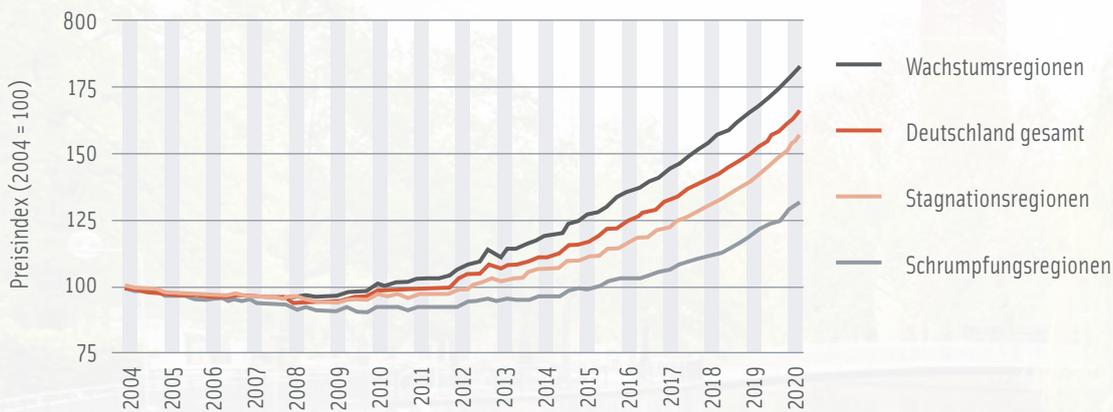
*Herr Tim Z., Mieter in Lampertheim*

„Die Hausverwaltung macht in meinen Augen einen super Job. Ich bin sehr zufrieden mit meinen Ansprechpartnern und der Art und Weise der Kommunikation. Diese ist stets höflich und sehr auf das Wohl der Mieter bedacht. Auch bei Kleinigkeiten gibt es immer ein offenes Ohr für mich.“

# DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

## Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland

Seit Jahren verzeichnet der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ein beständiges Preiswachstum, selbst im Krisenjahr 2020. Lange Zeit waren deutliche Steigerungen schwerpunktmäßig in deutschen Großstädten – den begehrten A-Lagen – zu beobachten. Inzwischen ziehen vielerorts auch jenseits der boomenden Metropolen, an B- und C-Standorten, die Kaufpreise an. Objekte in Mittel- und Oberzentren mit Wertsteigerungspotenzial, guter Infrastruktur, einem intakten Arbeitsmarkt und zu moderaten Miet- und Kaufpreisen erwirtschaften nach wie vor attraktive Renditen.



Quelle: Statista 2021

## Bedarf übersteigt Wohnungsbau

Um der Nachfrage nach Immobilien gerecht zu werden, müssten nach den Zielvorgaben von Politik und Bauwirtschaft jedes Jahr 350.000 bis 400.000 Wohnungen errichtet werden. Tatsächlich wurden im Jahr 2018 lediglich 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Seit dem Jahr 2008 blieben die Fertigstellungen weit unter dem Bedarf an Wohnungen. Das anhaltende Interesse von Investoren am Segment Bestandswohnungen ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklung nachvollziehbar.

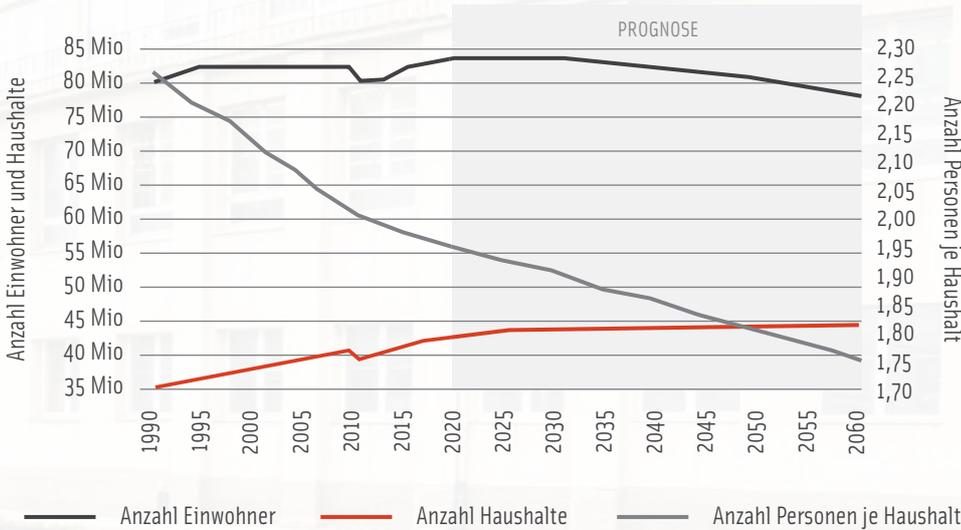
Wohnungen in Tausend (inklusive Maßnahmen im Bestand)



Quellen: Bulwiengesa, Empirica/CBRE, Statistisches Bundesamt, September 2020

## Demografische Entwicklung

**Demografische, soziale und wirtschaftliche Faktoren** wie Anstieg der Haushaltszahlen, wachsender Zuzug in die Städte sowie die alternde Bevölkerung begünstigen die Nachfrage.

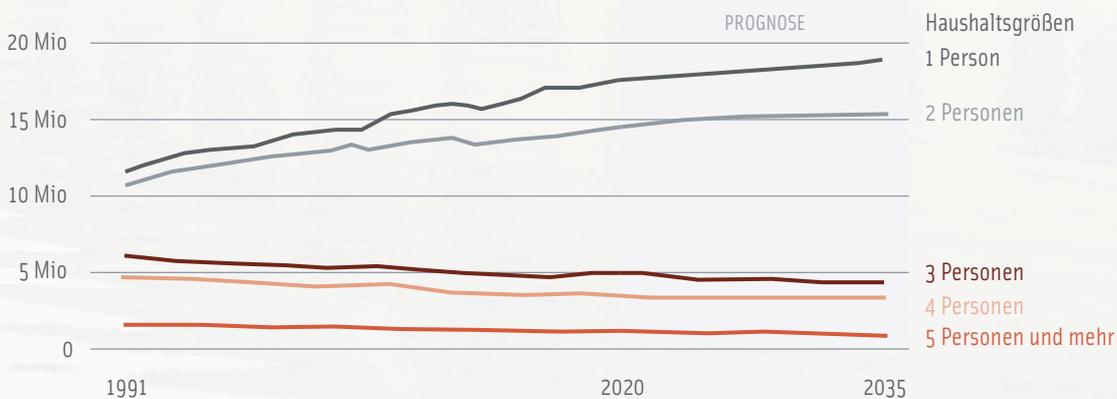


Quellen: Statistisches Bundesamt, DZ Bank, September 2020

## Immer mehr kleine Haushalte

### Entwicklung der Struktur der Privathaushalte laut Vorausberechnung

Entgegen dem Trend einer langfristig abnehmenden Bevölkerung steigt die Zahl der privaten Haushalte. Insbesondere bei den 1- und 2-Personenhaushalten werden weitere Steigerungsraten prognostiziert. Der Blick auf das Thema Wohnen hat sich während der Lockdown-Zeiten seit dem Frühjahr 2020 und der gewachsenen Bedeutung des Homeoffice verändert, Wohnen wurde wichtiger denn je. Immobilien-Sachwerte gehören zu den wertbeständigsten Anlageformen und sollten auch in Zukunft ein gefragtes Thema sein. Die vorstehenden Darstellungen zur Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie zur weiteren Entwicklung entsprechen der Betrachtungsweise der Anbieterin. Für den Eintritt der darin beschriebenen Tendenzen kann keine Gewähr übernommen werden.



Quellen: Welt, Destatis

## „RENOVATION PLUS“ – EIN BEISPIEL



Das Thema CO<sub>2</sub>-Einsparung ist aktueller denn je. Energetische Sanierung, ökologische Energieerzeugungsformen und Schonung von Ressourcen ist schon seit der Gründung im Jahr 2007 ein entscheidendes Handlungsfeld von Primus Valor. Neue Fenster und Türen, die Dämmung von Dach und Wänden oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen sind hier oft genutzte Optimierungsmaßnahmen. So werden bei Primus Valor bei allen Immobilien die Optimierungschancen geprüft und vielfältige Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung genutzt. Neben den Einsparungen gibt es auch optische Aufwertungen, wie am Beispiel der Immobilie in Bad Kreuznach in unserem Fonds ICD 8 R+ zu sehen ist.



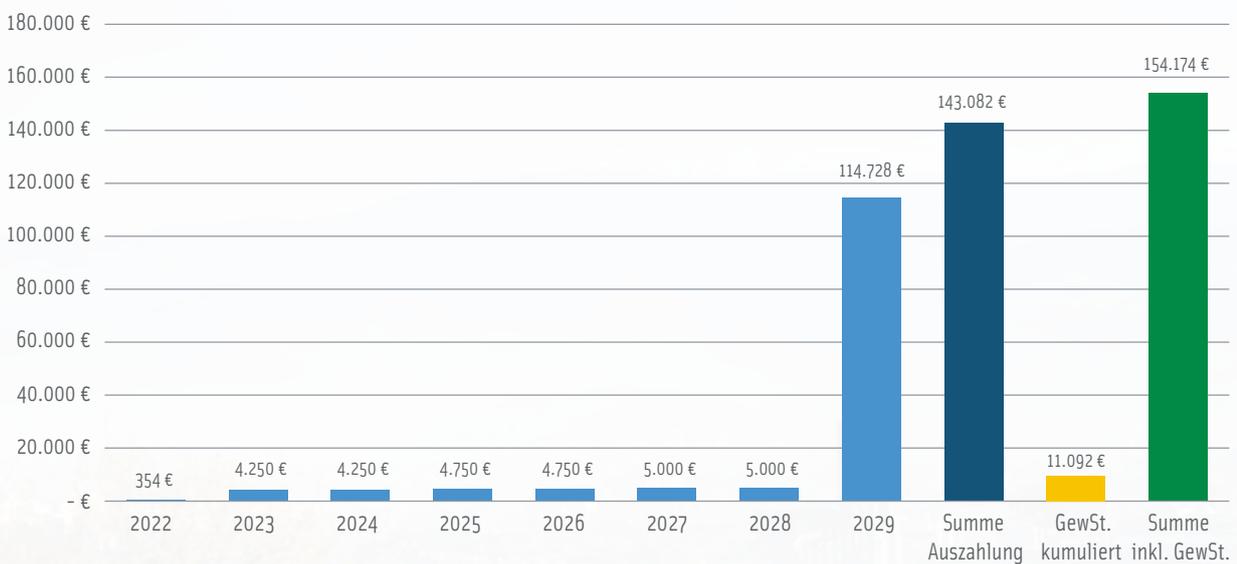
Bad Kreuznach, Steinkaut (ICD 8 R+)

# SZENARIEN FÜR EINEN MUSTERANLEGER

Die tatsächliche Entwicklung eines Investments unterliegt einer Vielzahl von Variablen und ist nur bedingt planbar. Neben einem typischen „Basisszenario“ stellen die folgenden Grafiken daher auch mögliche Szenarien für einen Musteranleger mit sowohl positiv als auch negativ von der Basis abweichenden Faktoren dar. (Jeweilige Grundlage: Beitritt zum 30.11.2021, Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zzgl. 3 % Agio)

## Basisszenario\*

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten	⇒ 5,25 %	Mietsteigerung p. a.	⇒ 2,00 %
Mietrendite nach Sanierung	⇒ 6,25 %	Zinssatz Bankdarlehen p. a.	⇒ 1,75 %
Verkaufsrendite	⇒ 4,75 %	Anfängliche Tilgung p. a.	⇒ 2,00 %
		Zinssatz KfW-Darlehen p. a.	⇒ 1,00 %



## Entwicklung des Investments mit negativer Abweichung

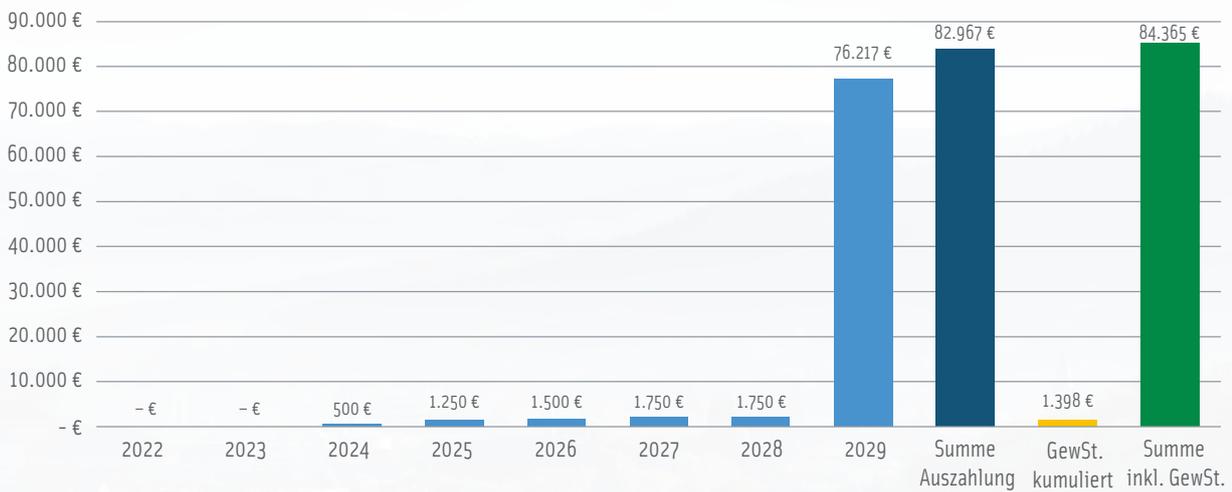
Einkaufsrendite ohne Nebenkosten	⇒ 4,30 % (-0,95 % p.)	Mietsteigerung p. a.	⇒ 1,50 % (-0,50 % p.)
Mietrendite nach Sanierung	⇒ 5,00 % (-1,25 % p.)	Zinssatz Bankdarlehen p. a.	⇒ 1,50 % (-0,25 % p.)
Verkaufsrendite	⇒ 3,80 % (-0,95 % p.)	Anfängliche Tilgung p. a.	⇒ 2,50 % (+0,50 % p.)
		Zinssatz KfW-Darlehen p. a.	⇒ 1,00 % (±0,00 % p.)



\* weitere Details zu dem Basisszenario finden Sie im Verkaufsprospekt (Seite 30)

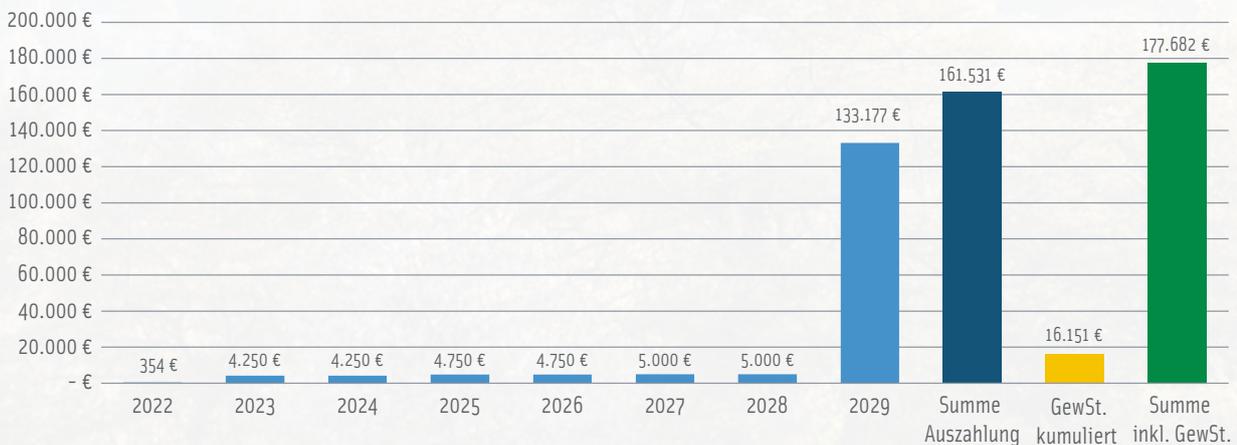
### Entwicklung des Investments mit stark-negativer Abweichung

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten	⇒ 3,80 % (-1,45 % p.)	Mietsteigerung p. a.	⇒ 1,00 % (-1,00 % p.)
Mietrendite nach Sanierung	⇒ 4,25 % (-2,00 % p.)	Zinssatz Bankdarlehen p. a.	⇒ 1,80 % (+0,05 % p.)
Verkaufsrendite	⇒ 3,80 % (-0,95 % p.)	Anfängliche Tilgung p. a.	⇒ 2,50 % (+0,50 % p.)
		Zinssatz KfW-Darlehen p. a.	⇒ 1,25 % (+0,25 % p.)



### Entwicklung des Investments mit positiver Abweichung

Einkaufsrendite ohne Nebenkosten	⇒ 5,25 % (±0,00 % p.)	Mietsteigerung p. a.	⇒ 2,00 % (±0,00 % p.)
Mietrendite nach Sanierung	⇒ 6,25 % (±0,00 % p.)	Zinssatz Bankdarlehen p. a.	⇒ 1,30 % (-0,45 % p.)
Verkaufsrendite	⇒ 4,25 % (-0,50 % p.)	Anfängliche Tilgung p. a.	⇒ 2,00 % (±0,00 % p.)
		Zinssatz KfW-Darlehen p. a.	⇒ 0,90 % (-0,10 % p.)



# LIQUIDITÄTSPLANUNG (PROGNOSE\*)

Angaben in Euro)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	Kumuliert
<b>Einnahmen und Zuflüsse:</b>										
Kommanditeinlagen inkl. Agio	12.360.000	28.840.000								41.200.000
Auszahlungen aus Objektgesellschaften	0	0	1.750.000	2.650.000	2.750.000	2.800.000	2.900.000	2.900.000	46.744.357	62.494.357
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>12.360.000</b>	<b>28.840.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.650.000</b>	<b>2.750.000</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>46.744.357</b>	<b>103.694.357</b>
<b>Aufwand und Abflüsse:</b>										
Beteiligung an Objektgesellschaften	10.000.000	23.750.000								33.750.000
Initialkosten/Gebühren	1.908.000	4.452.000								6.360.000
<b>Gesamtaufwand Einmalkosten</b>	<b>11.908.000</b>	<b>28.202.000</b>	<b>0</b>	<b>40.110.000</b>						
Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat	17.170	55.661	56.111	64.835	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	553.777
Treuhanderin	9.539	30.923	31.173	36.019	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	307.654
Verwahrstelle/KVG	158.086	459.697	463.195	531.044	586.775	586.775	586.775	586.775	586.775	4.545.897
Komplementärvergütung/Geschäftsführung	45.786	148.430	149.630	172.892	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	1.476.738
Sonstiges	7.154	23.192	23.380	27.014	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	230.740
<b>Gesamtaufwand fondsinduzierte Kosten</b>	<b>237.734</b>	<b>717.904</b>	<b>723.488</b>	<b>831.804</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>7.114.806</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>12.145.734</b>	<b>28.919.904</b>	<b>723.488</b>	<b>831.804</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>920.775</b>	<b>47.224.806</b>
Liquidität der Periode	214.266	-79.904	1.026.512	1.818.196	1.829.225	1.879.225	1.979.225	1.979.225	45.823.582	10.645.969
Liquiditätskonto vor Auszahlung	214.266	134.362	1.107.748	1.900.632	2.029.857	2.009.082	2.088.307	2.067.532	45.891.114	
Auszahlung in % (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		0,13%	2,56%	4,25%	4,75%	4,75%	5,00%	5,00%	114,73%**	141,17%
Auszahlung in Euro (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		53.125	1.025.313	1.700.000	1.900.000	1.900.000	2.000.000	2.000.000	45.891.114**	10.578.438
<b>Liquidität nach Auszahlung</b>	<b>214.266</b>	<b>81.237</b>	<b>82.436</b>	<b>200.632</b>	<b>129.857</b>	<b>109.082</b>	<b>88.307</b>	<b>67.532</b>	<b>0</b>	
<b>Nachrichtlich:</b>										
Anrechnung Gewerbesteuer	0	0	14.126	256.914	337.316	329.882	322.140	313.992	2.862.622	4.436.993

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

\*\* 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 2021, 14. Oktober 2021



„Seit 2008 wird dieser Preis von dem Fachmagazin BeteiligungsReport vergeben und zeichnet besondere Leistungen bei Konzeption und Management in der Sachwertbranche aus. Höhepunkt jedes Deutschen BeteiligungsPreises sind immer die Menschen hinter den Produkten und Firmen. Die Primus Valor Gruppe hat nicht nur erfolgreiche Fonds, sondern sie hat Fonds in dem Bereich, der deutsche Privatanleger interessiert: Wohnimmobilien. Diese haben in der letzten Dekade, insbesondere in den letzten fünf Jahren, eine tolle Performance hingelegt. Der Fokus der Gruppe liegt in Bestandsobjekten ... in Mittel- oder Oberzentren, ... sie modernisieren diese, nutzen dafür das exorbitant niedrige Zinsniveau, ergänzen es durch KfW-Kredite, um die Immobilien nachhaltig zu sanieren. Das Konzept konnte sich in den letzten fünf Jahren durch steigende Preise und Mieten sehr gut realisieren. Die Gruppe ist durch ihre Anlagestrategie auch für die nächste Dekade hervorragend aufgestellt.“

## 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 Aufwertpotenzial 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.“

## Financial Advisors Award 2019, 26. September 2019



„Mit dem Financial Advisors Award 2019 erhält der Primus Valor ICD 9 R+ bereits die zweite Auszeichnung 2019. Denn erst vor wenigen Wochen hat die Dextro Group, als unabhängiges Ratinghaus für Asset-basierte Kapitalanlagen, insbesondere Alternative Investmentfonds (AIF), das Rating auf „AA+“ angehoben. Noch nie zuvor wurde ein höheres Rating für einen AIF von Dextro vergeben. Gleichzeitig wurde der Primus Valor ICD 9 R+ mit der für einen AIF niedrigst-möglichen Risikoklasse „3“ eingestuft. Die Gründe für diese bisher einmalige Einstufung sind u. a. die sehr hohe Managementkompetenz, die aufgrund des Track Records bestätigt werden kann oder das seit Q4/2018 diversifiziert-aufgebaute Wohnimmobilien-Portfolio, welches bis heute auf Objekte an 30 verschiedenen Standorten mit über 1.300 Wohneinheiten erweitert wurde.“

# PRESSESPIEGEL

21.04.2021 | Cash.Online

## Welche Sachwertanlage gewinnt?

„Anders sieht es für Mehrfamilienhäuser und außerhalb der Metropolregionen aus. Zwar sind auch dort die Preise in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen, aber für 2020 berichtet Gordon Grundler, Vorstand der Primus Valor AG, für sein Zielsegment von keinen weiteren Preiserhöhungen, sondern von „stabil hohen Kaufpreiskursfaktoren“. Der zweite Grund, warum das Unternehmen im Markttrend liegt, ist die generelle Assetklasse: Immobilien. Nach der jüngsten Cash.-Markterhebung unter den Asset Managern entfielen 2020 von den Investitionen privater Kapitalanleger in Sachwertanlagen 70,8 Prozent auf Immobilien, davon etwa zwei Drittel deutsche und ein Drittel Immobilien im Ausland.“

22.03.2021 | Fonds professionell Online

## Primus Valor kauft regionale Hausverwaltung

„Der Anbieter von Immobilienfonds, die auf Wertsteigerungspotenzial deutscher Wohnungen setzen, hat mit dem Erwerb der „Heidelberger Hausverwaltung“ seine hauseigene Objektverwaltung ausgebaut und die Anzahl der zu verwaltenden Einheiten verdoppelt. Die Akquisition eines bereits etablierten Unternehmens ist ein Novum in der Unternehmenshistorie, passt aber zur Strategie der kontinuierlichen Stärkung der Kernkompetenzen im Segment Bestandswohnungen und zur Strategie der regionalen Präsenz. „Die Akquisition dieser im Markt fest etablierten Hausverwaltungsgesellschaft und ihrer erfahrenen Mitarbeiter erlaubt einen unmittelbaren Wissensaustausch und die Optimierung von Arbeitsabläufen“, sagt Gordon Grundler, Vorstand von Primus Valor.“

26.03.2021 | Deutsche Finanz Presse Agentur

## Primus Valor-Altfonds leisten Auszahlungen über Prognose

„Das Mannheimer Fondshaus Primus Valor hat in den vergangenen Wochen und Monaten eine Vielzahl der Fondsobjekte aus den geschlossenen Immobilienfonds „G.P.P.1“ und „G.P.P.2“ erfolgreich veräußert. Die erwarteten Verkaufserlöse der Objekte, auf deren Basis die im vergangenen Jahr kommunizierten Gesamtauszahlungsprognosen beruhten, konnten erheblich übertroffen werden. Anleger des „G.P.P.1“ erwarten damit Gesamtrückflüsse von voraussichtlich über 250 Prozent, anstelle der zuletzt prognostizierten 230 Prozent. Für Anleger des Nachfolgers „G.P.P.2“ wird der Wert von circa 197 Prozent auf deutlich über 200 Prozent angehoben.“

19.01.2021 | Life PR

## Primus Valor erwirbt großes Immobilienpaket mit 448 Einheiten für Investmentfonds Nr. 9 und Nr. 10

„Die Primus Valor Gruppe konnte für ca. 45 Mio. Euro Immobilien im Rahmen eines Portfolioankaufs tätigen, wobei sich der Ankauf auf die aktuelle Emission „ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus“ (ICD 10 R+) sowie den Vorgänger „ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus“ (ICD 9 R+) fast zu gleichen Teilen verteilt.“

29.11.2020 | Cash.Online

## Primus Valor: Wohnimmobilien zeigen sich krisenresistent

„Primus Valor zog nach den ersten sechs Monaten Bilanz und konnte allgemein keine verstärkte Fluktuation bezüglich der Mieter vermerken. Es konnte nach Betrachtung aller Emissionen lediglich ein durch die Corona-Krise bedingter Leerstand von ca. 2 Prozent festgestellt werden. Da die „Renovation Plus“-Reihe dem Namen entsprechend den Fokus auf eine umfangreiche Sanierung legt, zeigte sich, dass Sanierungskosten seitens Subunternehmen nicht erhöht wurden; im Gegenteil. Teils konnten sogar Kosten eingespart werden, da manche Kooperationspartner aufgrund der Krise vor ungefüllten Auftragsbüchern standen.“

## 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 11 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 die wesentlichen Anlegerinformationen. 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, Harlachweg 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/2021/08/ICD11-R-Zusammenfassung-Anlegerrechte.pdf> verfügbar. **Die Alpha Ordinatum GmbH kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.**

**Diese Produktinformation dient Werbezwecken.**

**Stand: Februar 2022**

© Fotografien:

Ralf Kobert | Alex Koch 2013 | istockphoto.com: Tomml, instamatics, Nils Prause | www.gettyimages.com – Christopher Wesser | Werner Dieterich/Saphire/F1online | Jörg Hackemann | Dieter Heinemann/Westend61/F1online | Magdalena Dral | n\_prause | Vincent Sima

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



**Primus Valor Konzeptions GmbH**

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Telefon: 0621 / 49 09 66 0

Telefax: 0621 / 49 09 66 600

E-Mail: [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)

Internet: [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)



**PRIMUS VALOR**



**alpha ordinatum**  
KAPITALVERWALTUNG