

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



KURZINFORMATION

---

# ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF



Werbemitteilung



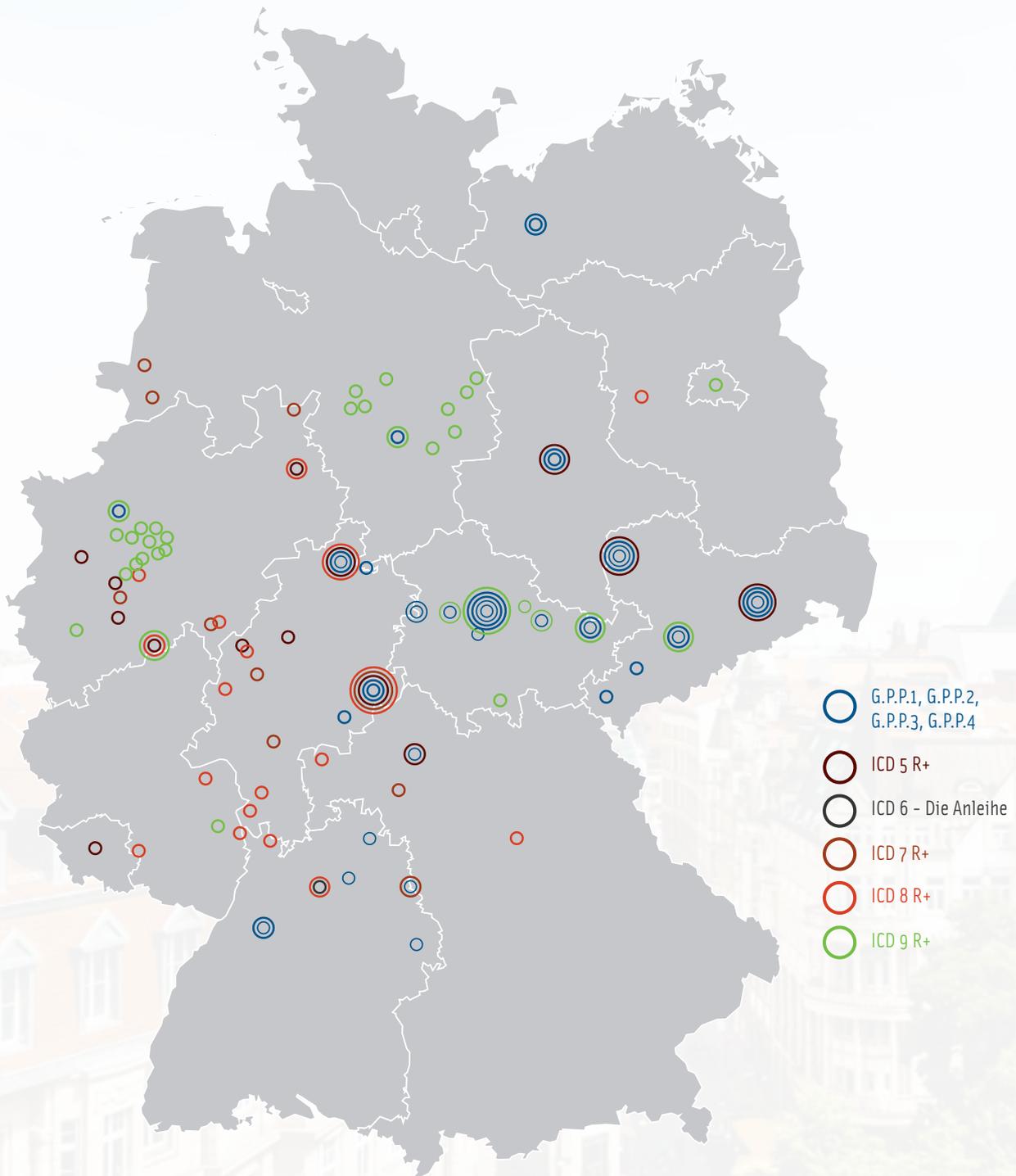
# INHALTSVERZEICHNIS

4	<b>ICD Investitionsstandorte</b>
5	<b>Vorwort</b>
6	<b>Wichtige Daten und Fakten</b>
8	<b>Der Markt für Wohnimmobilien</b>
10	<b>Die Erfolgsstrategie</b>
12	<b>Platzierte Fonds – Übersicht</b>
14	<b>Wesentliche Vertragspartner</b>
16	<b>Das Angebot im Überblick</b>
17	<b>Nachhaltiges Investment – ICD 10 R+</b>
19	<b>Auszahlungen für einen Anleger</b>
20	<b>Wesentliche Chancen der Beteiligung</b>
20	<b>Wesentliche Risiken der Beteiligung</b>
21	<b>Liquiditätsplanung</b>
22	<b>Pressespiegel</b>



# INVESTITIONSSTANDORTE IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Stand: November 2019



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

# VORWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

mit dem vorliegenden Alternativen Investmentfonds (AIF) ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) folgen wir auch weiterhin unserer bereits in 2007 begonnenen Erfolgsstrategie des Ankaufs von Wohnimmobilien in deutschen Ober- und Mittelzentren. Denn hier sind die Preise in der Regel weiterhin deutlich niedriger als in den Metropolregionen und bieten noch entsprechende Wertsteigerungspotenziale. Durch eine breite Streuung auf verschiedene Standorte und Einzelimmobilien soll Sicherheit für das Investment geschaffen werden. Mit der „Renovation Plus“-Fondsreihe fokussieren wir uns dabei auf Objekte, bei denen wir durch gezielte Renovierung, Erneuerung sowie Aus- und Umbauten das Renditepotenzial der Liegenschaften oftmals noch steigern können, sogar unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung.

Eine Win-Win-Win-Situation: Denn unsere Mieter sollen durch deutlich gesteigerten Wohnkomfort und niedrigere Nebenkosten, unsere Anleger von einem höheren Mietzins und somit einem Preissprung der Immobilien profitieren. Unsere Umwelt wird durch die Einsparung von Heizkosten effektiv entlastet.

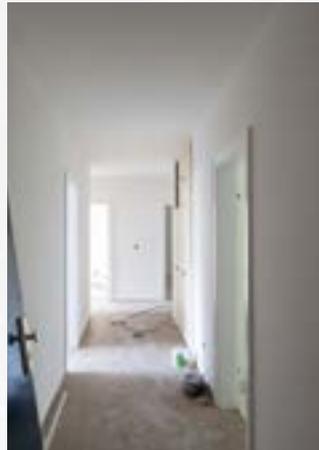
Über das bisherige Vertrauen unserer Anleger und die damit verbundene hohe Nachfrage freuen wir uns sehr: So konnte der direkte Vorgänger-AIF ICD 9 R+ noch vor dem Ende der geplanten Platzierungszeit mit dem maximal möglichen Eigenkapital von 100 Mio. EUR geschlossen werden. Das Investment wurde dabei binnen weniger Wochen gleich zweimal als „Bester AIF Deutschlands“ ausgezeichnet: Die Dextro Group vergab die höchste, jemals von ihr vergebene Note „AA+“ mit der gleichzeitig für einen AIF im Rahmen dieser Bewertung niedrigstmöglichen Risikoklasse „3“. Die Cash-Unternehmensgruppe zeichnete den ICD 9 R+ mit dem „Financial Advisors Award“ für Sachwerte/AIF aus. Reguliert durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) entspricht unser Investment zudem den hohen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

In diesem Sinne freuen wir uns, wenn wir Sie (erneut) als Investor in unserem bereits vierten Alternativen Investmentfonds ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus begrüßen dürfen.

# WICHTIGE DATEN UND FAKTEN

- Wohnimmobilien als Fokus, ergänzt durch einzelne Gewerbeeinheiten
- Investitionen in renditestarken Ober- und Mittelzentren an verschiedenen Standorten in Deutschland
- Breite Streuung auf zahlreiche Einzelmietler und Einzelimmobilien
- Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich
  - Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
  - Barrierefreiheit
  - Wohnqualität
- Staatlich geförderte Finanzierungsprogramme
- Investition in reale Werte – Sachwerte
- Einfaches, transparentes Konzept
- Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement

## ANKAUF



## FERTIGSTELLUNG



Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produkt	Alternativer Investmentfonds (AIF) nach Kapitalanlagegesetzbuch (KABG)
Investitionsgegenstand	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Privatbank M. M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim
Eigenkapital (prospektiert)	30.000.000 EUR (Aufstockung auf bis zu 100 Mio. möglich)
Gesamtkapital (prospektiert) (AIF + Objektgesellschaftsebene)	70.085.000 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2020, mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2021
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Auszahlungsbeteiligung	Ab Folgemonat der Einzahlung
Prognostizierte Auszahlungen*	Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)** 3,0 % p. a. für 2020, 4,0 % p. a. für 2021 und 5,0 % p. a. ab 2022 – 2026, 113,62 % für 2027
Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer*	143,79 %*** + 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

\* 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

# DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

## Das Investitionsumfeld

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland verzeichnet seit Jahren ein beständiges Preiswachstum. Insbesondere in deutschen Großstädten – den begehrten A-Standorten – sind erhebliche Steigerungsraten zu beobachten. In diesen Lagen gestaltet es sich zunehmend schwieriger, attraktive Renditen zu erzielen. Jenseits der boomenden Metropolen finden sich jedoch günstige Investitionsmöglichkeiten an B- und C-Standorten, in Mittel- und Ober-

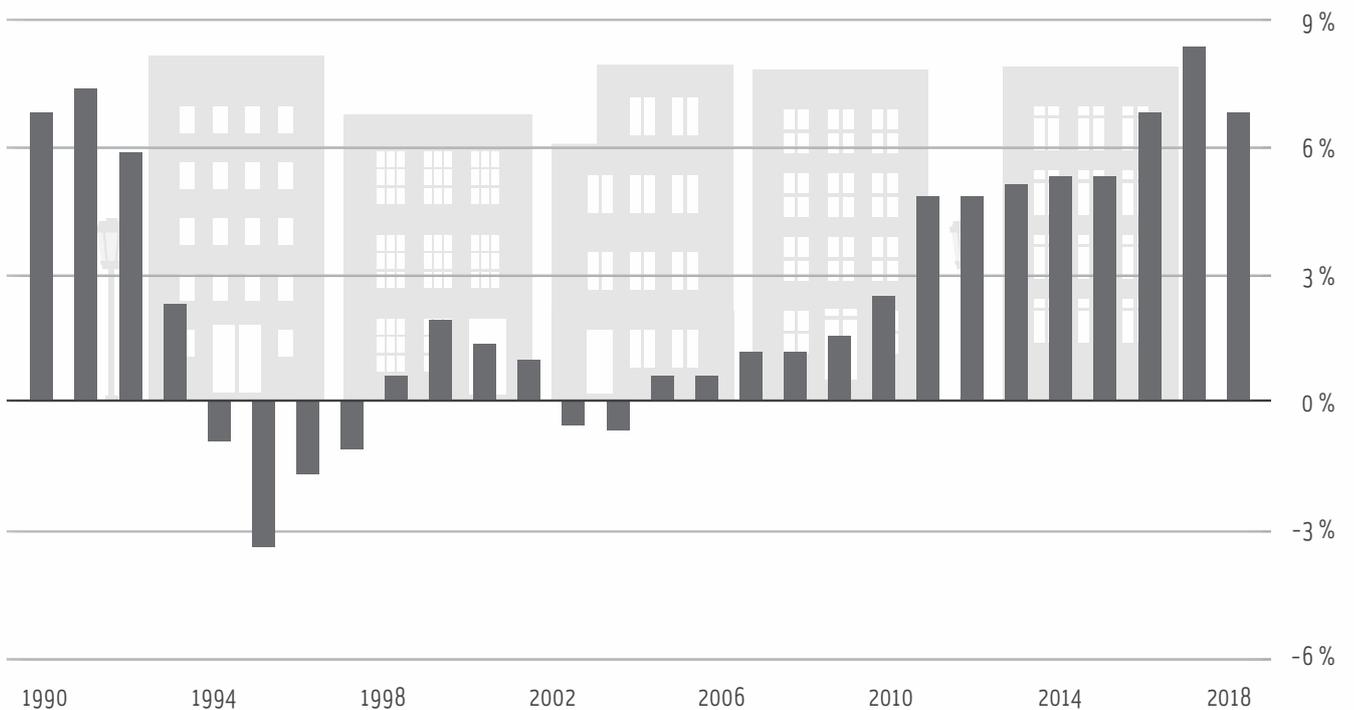
zentren gelegen mit guter Infrastruktur, einem intakten Arbeitsmarkt und moderaten Miet- und Kaufpreisen.

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

## Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland

Veränderungsrate p. a. in %

Quelle: bulwiengesa-Immobilienindex



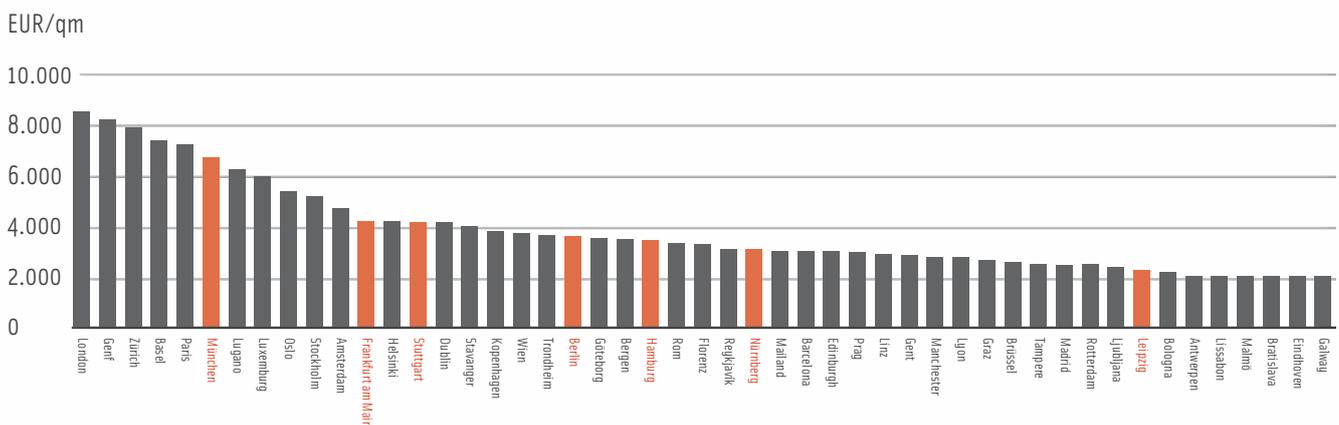
# DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA

Seit den Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise vor gut zehn Jahren erfährt der Wohnimmobilienmarkt einen dynamischen Aufschwung. Anleger schätzen die stabile Wertentwicklung und die nachhaltigen Finanzierungsmöglichkeiten, gerade in der aktuellen Phase konjunktureller Unsicherheit,

mit Handelskonflikten und politischen Krisenherden. Im europäischen Vergleich zeichnet sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt durch robuste Rahmenbedingungen mit attraktiven Investitionsmöglichkeiten aus.

## Europa: Wohnungspreise außerhalb der Innenstadt über 2.000 EUR

Stand: Dezember 2018; Quelle: Deutsche Bank Research



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.



# 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 Nachhaltigkeit, 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:

+ Einzelwohnung



+ Haus



+ Mehrere Häuser



## Lukrativer Immobilienverkauf

Prognostizierter Gesamtrückfluss\*

**143,79 % + 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

# PLATZIERTE FONDS – ÜBERSICHT

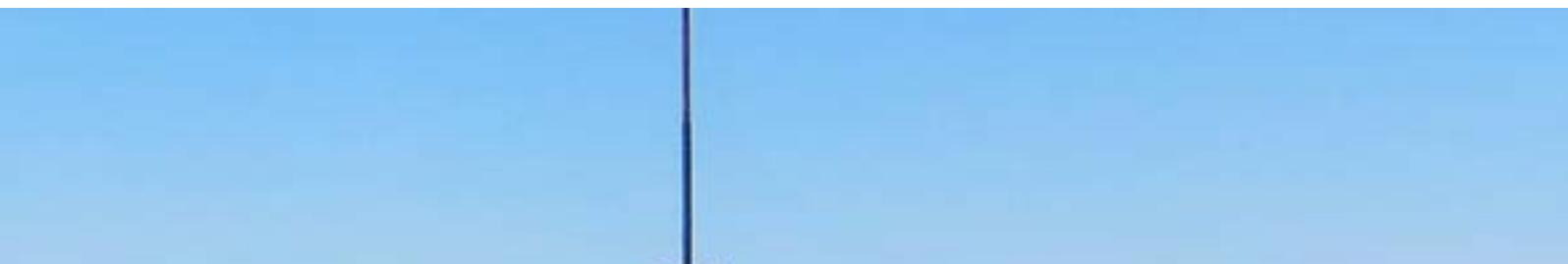
Entsprechend der im Prospekt dargestellten Planung werden die Auszahlungen für ein Geschäftsjahr im Folgejahr getätigt. Folglich wurden die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2018 (SOLL) den Gesellschaftern im Jahr 2019 (IST) ausgezahlt. Dementsprechend sind in den unten dargestellten SOLL-Ständen (zum 31.12.2019) noch nicht die für das Jahr 2019 geplanten Auszahlungen enthalten.

										
	<b>PLATZIERT</b>	<b>PLATZIERT</b>	<b>PLATZIERT</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 – 08.2010	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013					
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	239	245	317	348					
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					
Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)*	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
2008	6%	6%								
2009	6%	6%	6%	6%						
2010	6%	6%	6%	6%	6%	6%				
2011	6%	3%	6%	6%	6%	7%	6%	6%		
2012	6%	3%	6%	7%	6%	6%	6%	6%		
2013	6%	3%	6%	7%	6%	6%	6%	6%	6,5%	6,5%
2014	6%	3%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	10%	10% + 45%
2015	6%	3%	6%	6%	6%	6%	6%	7%	11,5%	11,5% + 25%
2016	6%	3%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	11,5%	10% + 20% + 8,5%
2017	6%	3%	6%	6%	6,5%	6%	6%	6%	122,2%	-
2018	6%	44% + 3%	6,5%	2%	6,5%	3% + 3%	6%	6%	-	-
2019	3%	3%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	7%	6%	-	-
<b>Auszahlungen gesamt</b>	<b>69%</b>	<b>89%</b>	<b>67%</b>	<b>64,5%**</b>	<b>61,5%</b>	<b>61,5%</b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>	<b>136,5%***</b>	

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

\*\* Bildung von Rückstellungen für den bevorstehenden Verkaufsprozess der Liegenschaften Öhringen

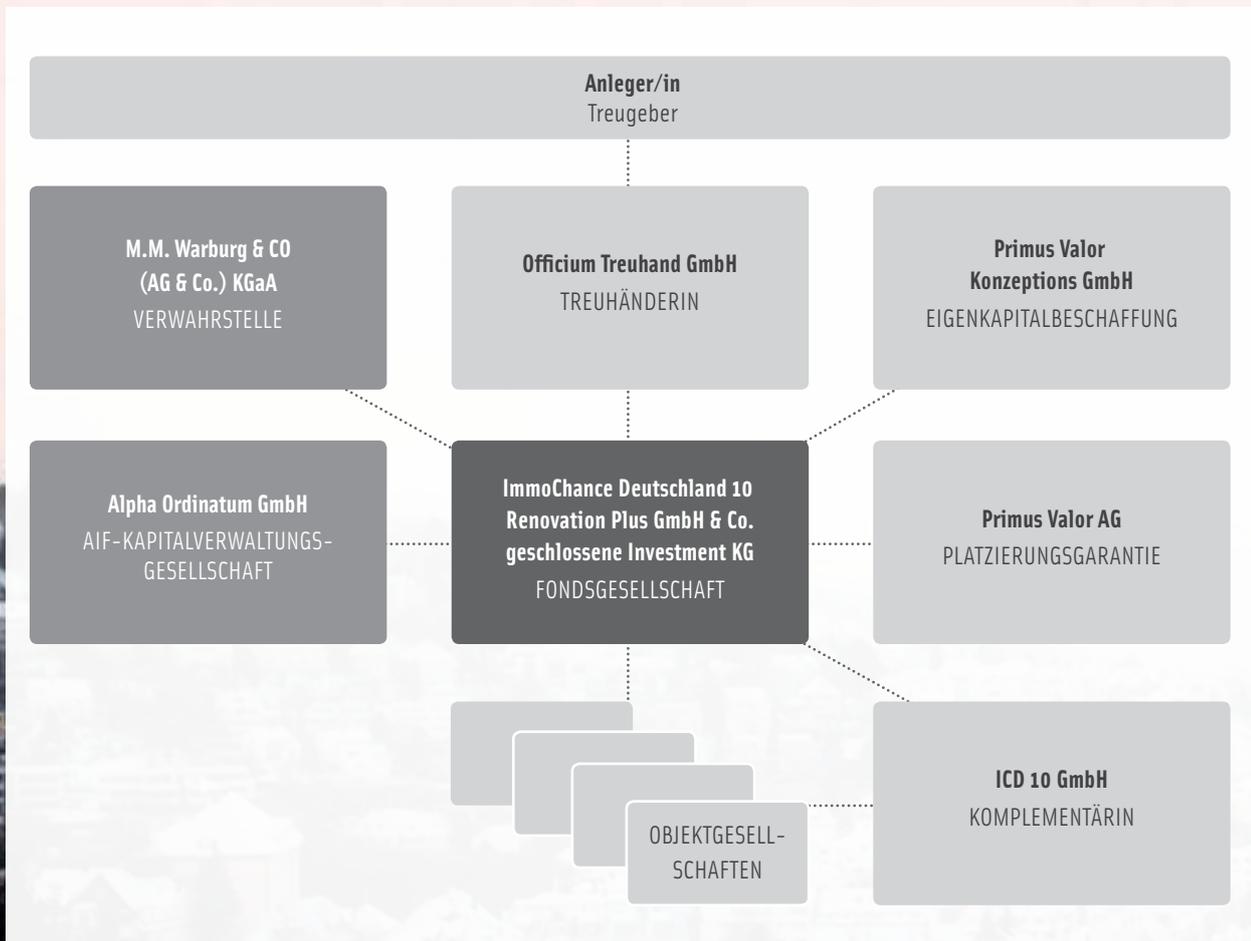
\*\*\* Vorzeitiger Verkauf aller Immobilien gegenüber der Prospektprognose. Je nach Beitrittszeitpunkt beträgt die erzielte Rendite (IRR) der Anleger vor Steuern bis zu 11 % p. a.



 <p><b>ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.</b></p>	 <p><b>ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</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	07.2018 – 12.2019	seit 27.01.2020	
295	1.371	2.968	2.055	–	
ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 140,0 Mio. EUR	–	
7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	prospektiert: 30.000.000 EUR	
SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
5,5%	5,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
5,5%	5,5%	6,5%	6,5%+6%+16,5%	6,5%	30%
6,25% + 100%	6,25% + 100%	6,5%	30%	4%	4%
–	–	6,5%	50%	5,5%	5,5%
–	–	6,5%	50%	3%	3%
<b>117,25%</b>	<b>26%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,5%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
				–	–
				–	–

Stand: 31.12.2019

# WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER





---

## PRIMUS VALOR

### Emissionshaus PRIMUS VALOR

Die Gründung des Emissionshauses Primus Valor AG erfolgte im Jahr 2007 mit dem Ziel, das etablierte Geschäftsmodell der Initiatoren für Anleger Geschlossener Fonds zu öffnen. Fokussiert auf den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Mittelzentren an bundesweit über 60 Standorten wurden, inkl. der Engagements in Erneuerbare Energien, insgesamt mehr als 800 Mio. EUR Anlagevermögen investiert. Die unternehmenseigene Hausverwaltungsgesellschaft betreut mehr als 3.500 Wohneinheiten.



## 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.



## alpha ordinatum KAPITALVERWALTUNG

### Kapitalverwaltungsgesellschaft ALPHA ORDINATUM 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 R+, ImmoChance Deutschland 8 R+ sowie ImmoChance Deutschland 9 R+.



## M.M. WARBURG & CO BANK

### 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 betreut aktuell 26 Publikums- und Spezialfonds im Segment Alternative Investmentfonds mit einem verwalteten Vermögen von ca. 1 Mrd. EUR. Die Summe des insgesamt verwalteten Nettofondsvermögens beträgt rund 23 Mrd. EUR. Die Verwahrstelle übt grundsätzlich eine Verwahrpflicht für die Vermögenswerte des AIF aus und verfügt über weitreichende Kontroll- und Prüfpflichten gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

# 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 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Ziel: Aufwertung zur systematischen Steigerung von Mieteinnahmen und Objektwert
- Ankauf der Immobilien erfolgt durch Objektgesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus mehrheitlich beteiligt

## Direkterwerb durch Fondsgesellschaft (AIF)

- Fondsgesellschaft erwirbt unmittelbar Objekt bzw. mittelbar über 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 39.185.000 EUR

## Gesamtkapital, Gesamtkommanditkapital, Emissionskapital

- Gesamtkapital nach Vollplatzierung: 70.085.000 EUR, davon 30.900.000 EUR Gesamtkommanditkapital inkl. Agio (Aufgeld) in Höhe von 3 %
- Emissionskapital: 29.999.000 EUR
- Von der Gesamtinvestition des Fonds (30.900.000 EUR) entfallen
  - ca. 82,52 % auf den Erwerb der Anlageobjekte
  - ca. 2,04 % auf die Liquiditätsreserve
  - ca. 15,44 % auf den fondsinduzierten Aufwand (Details Seite 5 des Verkaufsprospekts)
- Erhöhung des Gesamtkommanditkapitals auf bis zu 100 Mio. EUR möglich

## Zeichnungsfrist

- Beginn: 27.01.2020
- Ende: 31.12.2020, Verlängerungsoption: 31.12.2021

## Art der Vermögensanlage

- Kommanditanteil an der ImmoChance Deutschland 10 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

## Mindesteinlage

- 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 55)

# NACHHALTIGES INVESTMENT – ICD 10 R+

## Energetische Sanierung

- Gebäudesanierung als klassische Win-Win-Win Situation zwischen Umwelt, Mieter und Vermieter
- Staatliche Förderprogramme für Gebäudesanierung verbessern Sanierungsbilanz weiter
- Flächen für Solarenergie nutzen – zusätzliche Rendite möglich

## Energieersparnis pro Jahr

- Der **Durchschnittsverbrauch** einer **3 - 4 köpfigen Familie** beträgt ca. **84 kWh** (Kilokelvinstunden)
- Der **U-Wert einer Außenwand** beträgt ca. **1,40 W/m<sup>2</sup>K** (Baujahr ca. 1950)
- Der **U-Wert nach einer Fassadendämmung** gemäß EnEV beträgt **0,20 W/m<sup>2</sup>K**

Wer sich mit Wärmedämmung beschäftigt, muss den U-Wert kennen. Mit ihm lässt sich angeben, wie viel Wärme durch eine Wand, das Dach oder ein anderes Bauteil nach außen dringt. Die technische Bezeichnung ist „Wärmedurchgangskoeffizient“. Die Maßeinheit für den U-Wert ist W/m<sup>2</sup>K (Watt pro Quadratmeter und Kelvin).

Beispiel: Eine Wand mit dem schlechten Ausgangswert von 1,4 W/m<sup>2</sup>K kann dank Dämmung auf einen guten U-Wert von 0,2 kommen. Das heißt: Die „nackte“, ungedämmte Wand lässt sieben Mal so viel Wärme nach draußen wie die gedämmte. Quelle: verbraucherzentrale.de

## Beispiel einer für alle Parteien effizienten Sanierung am Immobilienportfolio Salzgitter

- Effektive Kosten (Tilgungszuschuss berücksichtigt): 1.660.375 EUR
- Mieterhöhung: 0,70 EUR/m<sup>2</sup>
- Ersparnis auf Basis der aktuellen Energiepreise: 0,50 EUR/m<sup>2</sup>

Die Einsparung lässt sich somit wie folgt berechnen:

$$1,2 \text{ W/m}^2\text{K} \times 84 \text{ kWh} \times \text{ca. } 70 \text{ m}^2 = 7.056 \text{ kWh}$$

## DIE WIN-WIN-WIN SITUATION

### Umwelt

Bei Erdgas-Nutzung entspricht dies einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 2 Tonnen CO<sub>2</sub>\*\* je Haushalt

WIN

### Mieter

Für gerade einmal 0,20 EUR/m<sup>2</sup> erhält der Mieter einen deutlich gesteigerten Wohnkomfort (inkl. neuer Fassaden, Treppenhäuser, Briefkästen, Klingeln oder einer entsprechenden Gartenanlage)

WIN

### Vermieter

Die Rendite wird durch die effektive Nutzung von Fördermitteln und einer Mieterhöhung (0,70 EUR/m<sup>2</sup>) optimiert

WIN

\* berechnet mit Umrechnungskoeffizient Wohnfläche – Fassadenfläche im Mittel  
Quelle: <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/rechenbeispiel-8192>  
\*\* gemäß Berechnung Myclimate unter <https://de.myclimate.org/de/>

## Auswahl von Investitionsobjekten der „Renovation Plus“-Reihe



Gelsenkirchen, Strundenstraße (ICD 9 R+)



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



Gera, Clara-Zetkin-Straße (ICD 9 R+)



Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg (ICD 7 R+)



Hagen, Bismarckstraße (ICD 9 R+)



Schweinfurt, Gabelsbergerstraße/Seestraße/Wilhelmstraße (ICD 5 R+)



Jena, Drackendorf (ICD 9 R+)

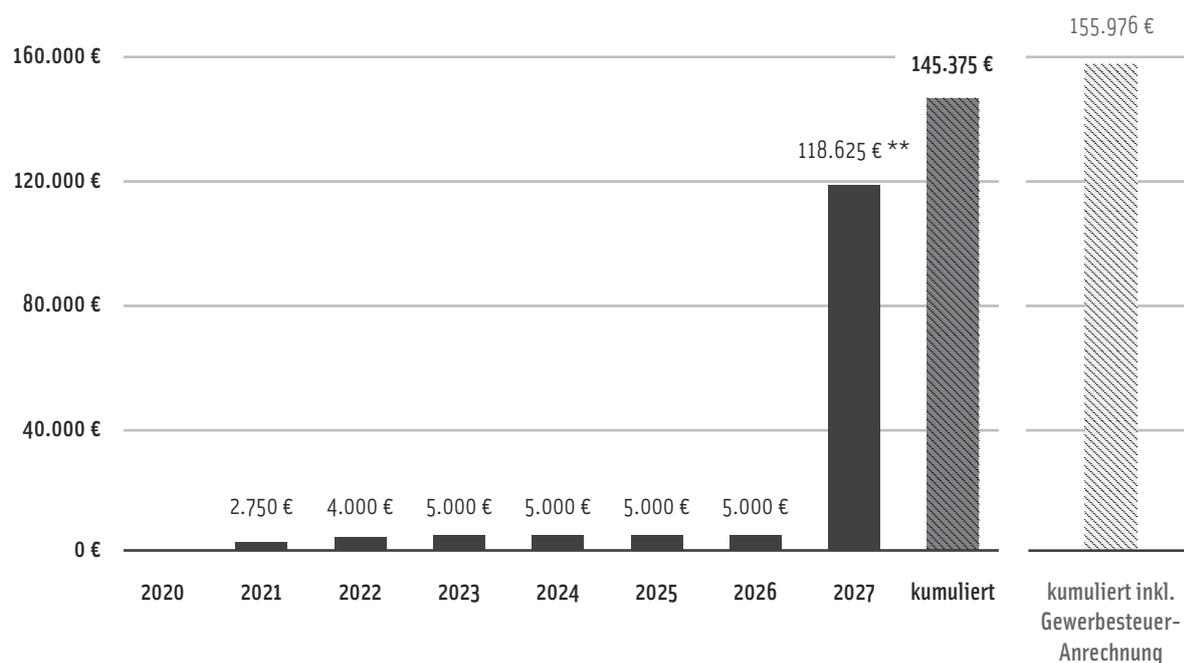


Fulda, Karl-Philipp-Arnd-Straße (ICD 5 R+)

# AUSZAHLUNGEN FÜR EINEN ANLEGER

Die Grafik stellt die prognostizierten Auszahlungen (pro rata temporis; vor Einkommensteuer) für einen Anleger mit einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zzgl. 3 % Agio an der ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus dar, angenommener Beitritt im Januar 2020.

## Prognostizierte Auszahlungen\*



\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

\*\* Inkl. Schlussauszahlung

Diese Darstellung basiert auf den Prognoserechnungen des AIF für einen exemplarisch beschriebenen Anleger. Die Zahlungen treten in der ausgewiesenen Höhe und zu den entsprechenden Zeitpunkten ein, wenn sich die Beteiligung wie im Prognosezenario angenommen entwickelt. In den Auszahlungen ist die Rückführung des eingesetzten Kapitals enthalten. Für den Auszahlungsverlauf wird unterstellt, dass ein Anleger im Januar 2020 der Fondsgesellschaft beiträgt und im gleichen Monat seine Einzahlungsverpflichtung (100 % der Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio) erfüllt hat.

Die Betrachtung zum Rückfluss inkl. Anrechnung Gewerbesteuer geht von einem Anleger aus, der seine Beteiligung im Privatvermögen hält und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Nähere Erläuterungen zur Anrechnung der Gewerbesteuer nach Maßgabe des § 35 EStG auf Anlegerebene siehe Verkaufsprospekt, Kapitel „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Absatz 2.5 Seite 62 – 63. Die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein.

## WESENTLICHE CHANCEN DER BETEILIGUNG

- Die Fremdfinanzierung kann bei anhaltend niedrigem Zinsniveau zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden als prognostiziert
- Geplante gesetzliche Neuerungen zur Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen Förderquoten der energetischen Sanierung
- Der Bedarf an Wohnfläche und die Anzahl der Haushalte steigen, daher können die Immobilien zu besseren Konditionen veräußert werden als geplant
- 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
- Der Ankauf/Verkauf der Objekte erfolgt zu schlechteren Konditionen als prognostiziert
- 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

Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Chancen/Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt, Kapitel 2, Seite 5 und Kapitel 16, Seite 48 ff.

# LIQUIDITÄTSPLANUNG (Prognose\*)

(Angaben in Euro)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	Kumuliert
<b>Einnahmen und Zuflüsse:</b>									
Kommanditeinlagen inkl. Agio	30.900.000	0							30.900.000
Auszahlungen aus Objektgesellschaften	0	750.000	1.750.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	36.178.971	47.078.971
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>30.900.000</b>	<b>750.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>36.178.971</b>	
<b>Aufwand und Abflüsse:</b>									
Beteiligung an Objektgesellschaften	25.500.000								25.500.000
Initialkosten/Gebühren	4.770.000	0							4.770.000
<b>Gesamtaufwand Einmalkosten</b>	<b>30.270.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.270.000</b>
Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat	60.490	61.090	69.596	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	566.176
Treuhänderin	24.196	24.436	27.838	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	226.470
Verwahrstelle/KVG	266.503	271.136	305.158	326.775	326.775	326.775	326.775	326.775	2.476.672
Komplementärvergütung/Geschäftsführung	120.979	122.180	139.192	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.132.351
Sonstiges	18.147	18.327	20.879	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	169.853
<b>Gesamtaufwand fondsinduzierte Kosten</b>	<b>490.315</b>	<b>497.170</b>	<b>562.663</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>4.571.522</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>30.760.315</b>	<b>497.170</b>	<b>562.663</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>604.275</b>	<b>34.841.522</b>
<b>Gewerbesteuer</b>									
Nachrichtlich: Gewerbesteuer der Objektgesellschaften	0	31.439	338.249	343.983	330.709	323.861	318.729	1.911.847	3.598.817
Liquidität der Periode	139.685	252.830	1.187.337	1.495.725	1.495.725	1.495.725	1.495.725	35.574.696	
Liquiditätskonto vor Auszahlung	139.685	392.516	1.229.853	1.525.578	1.521.303	1.517.028	1.512.753	35.587.449	
Auszahlung in % (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		1,17 %	4,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	118,62 %**	143,79 %
Auszahlung in EUR (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		350.000	1.200.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	35.587.449**	43.137.449
<b>Liquidität nach Auszahlung</b>	<b>139.685</b>	<b>42.516</b>	<b>29.853</b>	<b>25.578</b>	<b>21.303</b>	<b>17.028</b>	<b>12.753</b>	<b>0</b>	
<b>Nachrichtlich:</b>									
Anrechnung Gewerbesteuer	0	27.783	298.918	303.985	292.254	286.203	281.667	1.689.539	3.180.350
	0,00 %	0,09 %	1,00 %	1,01 %	0,97 %	0,95 %	0,94 %	5,63 %	10,60 %

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

\*\* Inkl. Schlussauszahlung

# PRESSESPIEGEL

12.12.2019 | Cash.Online

## Primus Valor schließt Fonds 9 mit 100 Mio. EUR Anlegergeld

Der Asset Manager Primus Valor hat den Publikums-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation (ICD 9 R+) nach mehreren Erhöhungen des Zielvolumens mit dem maximal möglichen Eigenkapital geschlossen. Der Schluss-Spurt verlief rasant. Erst kürzlich wurde seitens der Geschäftsführung die Anhebung des zu platzierenden Eigenkapitals auf den maximal möglichen Wert von 100 Mio. EUR umgesetzt. Wie erwartet zog die Platzierungsgeschwindigkeit zu Beginn des umsatzstarken vierten Quartals des Jahres deutlich an und gipfelte im Dezember nun in der Akquisition von 15 Mio. EUR Eigenkapital innerhalb von gerade einmal zehn Tagen.

03.09.2019 | Global Investor

## Primus Valor schüttet über 25 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 aus

Fast 20 Mio. EUR entfallen hierbei auf den Fonds ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus (ICD 7 R+), welcher eine Ausschüttung von 50 Prozent in Bezug auf das platzierte Eigenkapital bis Ende des Jahres leisten wird. Ein Grund für diese Maßnahme ist der Erlös aus dem gewinnbringenden Verkauf des Immobilien-Paketes Siegen, Fulda und Lingen mit insgesamt mehr als 550 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von fast 35.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen sämtliche aufgelegten Immobilien-Investments auch weiterhin im Plan oder teilweise deutlich darüber.

26.10.2018 | Finanzwelt

## Rekordinvestition von Primus Valor

Für einen Kaufpreis von über 100 Mio. EUR hat Primus Valor mehr als 1.500 Bestands-Wohnungen erworben. Die mittelgroßen und kleineren Wohnungen verteilen sich auf Mittel- und Oberzentren im Westen, Osten und Süden Deutschlands, darunter die Großstädte Kassel, Chemnitz, Wuppertal und Mannheim. Die Wohnungen befinden sich nun im Besitz der Fonds ImmoChance Deutschland Renovation Plus (ICD 8) sowie dessen Nachfolger ICD 9, der am 1. Oktober in den Vertrieb ging.

15.10.2018 | Fondsprofessionell

## Primus Valor: ImmoChance Deutschland 7, Auflage 2015 – Ausschüttungskönige: Diese geschlossenen Fonds sind sehr spendabel

Das Immobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 57,9 Mio. EUR. Aufgrund von schnellen Verkäufen nach kurzer Haltedauer konnte der Fonds frühzeitig außerplanmäßige Auszahlungen an die Anleger vornehmen. Bis jetzt haben die Investoren 61,5 Prozent erhalten.

13.03.2018 | ImmobilienZeitung

## Primus Valor verkauft Objekt in Crailsheim mit 100 Prozent Rendite

Die Immobilienbeteiligung G.P.P.1 des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor hat ein Wohnhaus in Crailsheim (Landkreis Schwäbisch Hall) verkauft und den Anlegern eine Sonderausschüttung in Höhe von 44 Prozent bezogen auf das investierte Kapital ausgezahlt. Das Objekt mit 48 Wohnungen wurde von G.P.P.1 im August 2007 für rund 2,3 Mio. EUR erworben und erlöste nun trotz berücksichtigter Nebenkosten insgesamt 4,85 Mio. EUR. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital resultiert daraus ein Gewinn von 60 %.

08.02.2018 | Cash.Online

## Primus Valor Emissionshaus verzeichnet Rekordjahr

Im vergangenen Jahr steigerte Primus Valor das Platzierungsvolumen erneut. So seien etwa 50 Mio. EUR Eigenkapital eingeworben und das investierte Kapital auf 300 Mio. EUR erhöht worden. Das Volumen des aktuellen Beteiligungsfonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) wurde bereits dreimal erhöht, zuletzt im Januar 2018. Der Erfolg zeige sich in der Anlegerstruktur des aktuellen ICD 8: Mehr als 20 Prozent der Investitionen seien Re-Investments, rund 40 Prozent der Anleger haben bereits zuvor mit Primus Valor investiert.



## Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre wurde von der Primus Valor Konzeptions GmbH verfasst, sie ist als eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation zu sehen und dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt somit keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über die ImmoChance Deutschland 10 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. 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, 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.

**Diese Produktinformation dient Werbezwecken.**

© Fotografien:

Ralf Kobert | instamatics | istockphoto.com: Tomml | Christopher Wesser |  
Alex Koch | RicoK69 | Iurii Buriak | cityfoto24 - stock.adobe.com | n\_prause

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



**Primus Valor Konzeptions GmbH**

Harrlachweg 1

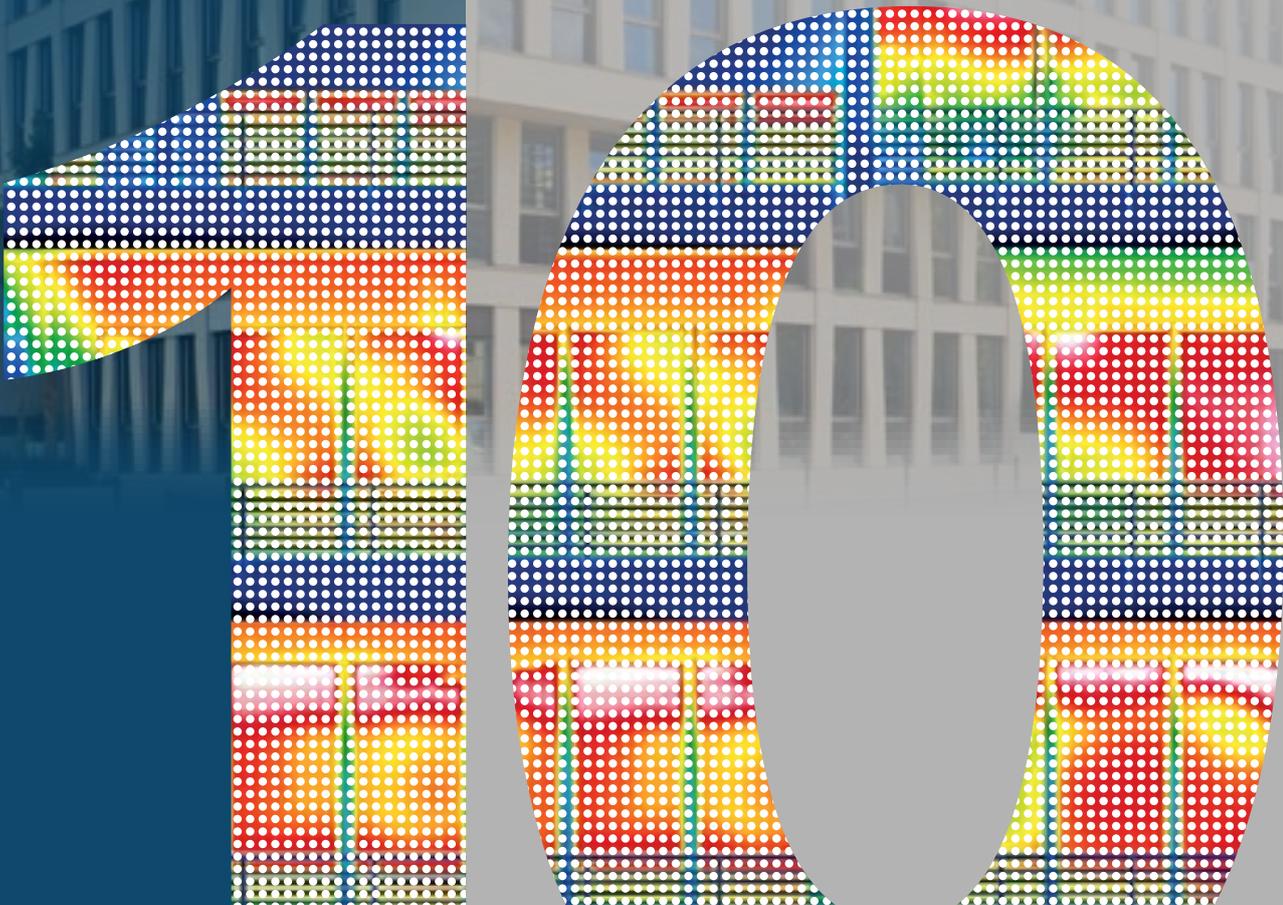
68163 Mannheim

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