

MARKETINGMITTEILUNG

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND VIERZEHN RENOVATION+

# 14

ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

 **PRIMUS VALOR**

 **alpha ordinatum**  
kapitalverwaltung



## Aussichtsreiche Strategie, überzeugendes Potenzial – Ihr Investment in Sachwerte.



### Sehr geehrte Damen und Herren,

unser mittlerweile siebter Alternativer Investmentfonds „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ (kurz: ICD 14 R+) setzt das Erfolgsmodell des Emissionshauses Primus Valor fort: der Erwerb, die Optimierung sowie der Verkauf von Wohnimmobilien in den Mittel- und Oberzentren Deutschlands.

Nach zwei herausfordernden Jahren für Immobilienpreise und Finanzierungszinsen hat sich der Markt stabilisiert. Die Wohnimmobilienpreise zeigen vielerorts Aufwärtstendenzen.

Die EZB senkte seit Juni 2024 bereits viermal den Leitzins mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung.

Die flächendeckende Wohnungsknappheit hat unterdessen weiter zugenommen, nicht zuletzt durch den anhaltenden Zuzug. Der Bedarf wächst seit Jahren – viele Akteure sind hier angesprochen, dem entgegenzuwirken, wurde doch das erklärte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen auch im Jahr 2023 erneut deutlich verfehlt.

Die Fonds der ImmoChance-Deutschland-Familie bieten Lösungen für die angespannte Lage am Wohnungsmarkt. Mit Fokus auf Wohnimmobilien wird der Markt sondiert nach Liegenschaften im Bereich des bezahlbaren Wohnraums mit funktionalen Grundrissen und Optimierungspotenzial.

In diesem Sektor findet sich neben einem ausgedehnten Mietermarkt eine enorme Angebotspalette – aus der nach intensiver Detailprüfung die Ankäufe identifiziert werden.

Nach systematischer Aufwertung und energetischer Sanierung entsteht Potenzial für adäquate Mietanpassungen bei gleichzeitiger Senkung der Nebenkosten, Erhöhung der Wohnqualität und Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Mit dem Fonds ICD 14 R+ präsentieren wir Ihnen – analog der Vorgängerfonds – eine unternehmerische Beteiligung aus dem Segment Sachwerte und geben Antworten auf die aktuellen Fragestellungen am Wohnungsmarkt.

Gordon Grundler, Geschäftsführer  
Alpha Ordinarium GmbH & Primus Valor Konzeptions GmbH

## Ihr erfahrener Partner für wertorientierte Immobilien-Investitionen

Im Jahr 2007 legten wir mit unserem ersten Immobilienfonds den Grundstein für die bis heute fortgeführte Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland“. In über 17 Jahren Präsenz am Markt haben wir nicht nur ereignisreiche Marktentwicklungen verfolgt, sondern auch die damit verbundenen Herausforderungen erfolgreich gemeistert. Dabei sind wir kontinuierlich gewachsen – sowohl in unserer Expertise als auch in der Anzahl und Diversifikation unserer Fonds. Dieses Wachstum verdanken wir nicht zuletzt dem Vertrauen unserer Anleger, die von unserer klaren Strategie und langjährigen Erfahrung profitieren.

Mit dem „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ präsentieren wir nun das jüngste Mitglied unserer bewährten ImmoChance-Deutschland-Familie. Der Fonds setzt unsere Tradition fort, durch die gezielte Investition in Objektgesellschaften, die ihrerseits Bestandsimmobilien erwerben, Werte zu schaffen und Anlegern attraktive Perspektiven zu eröffnen. Unsere Erfolgsgeschichte zeigt, dass Beständigkeit, Innovation und ein verlässlicher Partner die Grundlage für nachhaltigen Erfolg sind.

> 120

Investitionsstandorte

> 17 Jahre

Expertise

> 17.000

Zeichnungen

12 Fonds

bereits emittiert

> 10.800

erworbene Einheiten

135

Mitarbeiter

> 1/3

Mehrfach-Anleger

1,2 Mrd.

Gesamtinvestitions-  
volumen

## Kernkompetenz: Energetische Sanierungen für Bestandswohnimmobilien

Die langfristigen Ziele des Pariser Klimaabkommens mündeten in ein einheitliches EU-Klassifikationssystem, welches den Begriff Nachhaltigkeit näher definiert. Die Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) konkretisiert mit Inkrafttreten Ende 2019 die drei ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Government) für Immobilieninvestments. Der ICD 14 R+ bewirbt ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der o. g. Verordnung und berücksichtigt diese bei der Auswahl und Aufwertung der Immobilien.

Die ImmoChance-Deutschland-Reihe verwirklicht bereits seit dem ersten Fonds im Jahr 2007 in ihren Bestandsimmobilien energetische Sanierungen. Eine Strategie, die gleichermaßen ökonomische wie ökologische Vorteile bietet und seit dieser Zeit vermehrt in den Fokus rückte. Nachhaltigkeitskriterien wie die energetische Sanierung sind fester Bestandteil des Investitions- und Aufwertungsprozesses.



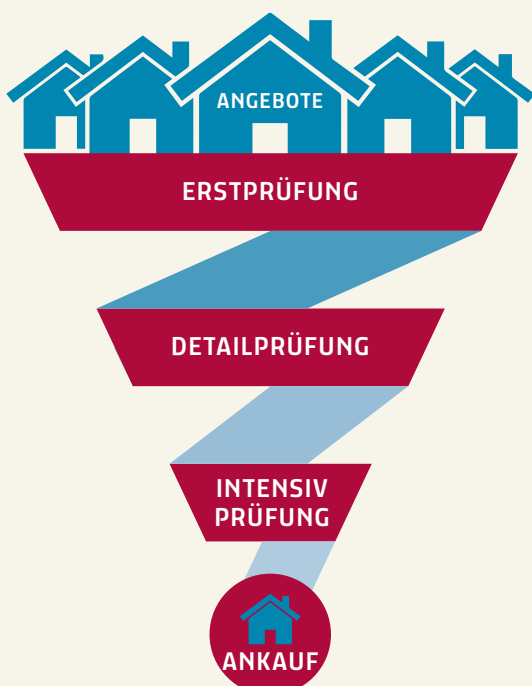
## Unser Fokus: Bezahlbarer Wohnraum mit Potenzial

Im Mittelpunkt unserer Strategie stehen Bestandswohnimmobilien mit funktionalen Grundrissen und Optimierungspotenzial. Statt in hochpreisigen Großstadtlagen suchen wir gezielt nach Liegenschaften in Mittel- und Oberzentren. Entscheidend sind eine gut ausgebaute Infrastruktur, ein stabiler Arbeitsmarkt

sowie ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten. So schaffen wir attraktive Wohnräume und nachhaltige Investitionsmöglichkeiten.

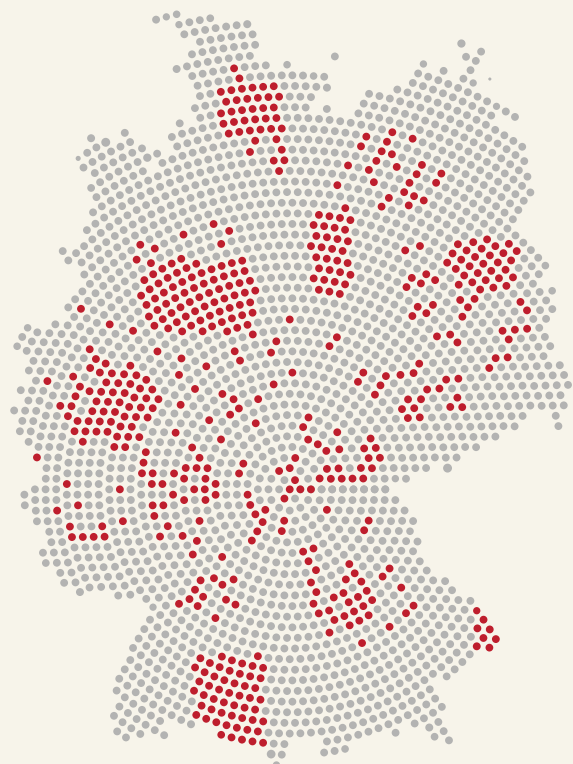
### Qualität vor Quantität – Unser strenger Ankaufsprozess

Jede Immobilie, die uns angeboten wird, durchläuft ein strenges Prüfverfahren – sowohl wirtschaftlich als auch bautechnisch. Dabei legen wir besonderen Wert auf Faktoren wie Lage, Zustand, Potenzial für Renovationen sowie die langfristige Wertsteigerung. Das Ergebnis: Nur etwa 3 Prozent aller geprüften Immobilien schaffen es tatsächlich in unser Portfolio.



### Breit aufgestellt – Deutschlandweit investiert

Mit Immobilieninvestitionen an über 120 bundesweiten Standorten sind wir heute in nahezu jedem Bundesland vertreten. Auch mit unserem Fonds ICD 14 R+ streben wir den Aufbau eines Immobilien-Portfolios an, welches sich auf mehrere Hundert Wohneinheiten und mindestens fünf verschiedene Standorte verteilt, um eine möglichst optimale Diversifikation zu erzielen.



# ImmoChance Deutschland Erfolgskonzept für renditestarke Immobilien

Die vier Stufen des ImmoChance Deutschland Konzepts verfolgen ein gemeinsames Ziel: die höchstmögliche Wertschöpfung. Entscheidend für diesen Erfolg sind unser über Jahre gepflegtes

Netzwerk aus Immobilienexperten, Finanzierungsprofis und Handwerkern sowie unsere strukturierten Prozesse – von der Objektauswahl bis hin zum erfolgreichen Verkauf.



1

## FACHKUNDIGER ANKAUF

Ein gut durchdachter günstiger Einkauf einer Immobilie, basierend auf einer sorgfältigen Analyse verschiedener Parameter, schafft die ideale Grundlage für eine nachhaltige Wertsteigerung und attraktive Renditen.

### Immobilien bzw. Grundstücke jenseits hochpreisiger Boom-Standorte

- Ober- und Mittelzentren in Deutschland mit gut ausgebauter Infrastruktur
- Objekte mit funktionalen Grundrissen
- Günstiger Erwerb durch mögliche Portfolioankäufe
- Fachkundige Bewertung der Energieeffizienz
- Einschätzung zum Entwicklungspotenzial der Objekte



2

## INDIVIDUELLE WERTSTEIGERUNG

Gezielte und individuell abgestimmte Sanierungsmaßnahmen erhöhen die Attraktivität einer Immobilie und schaffen optimale Voraussetzungen für eine langfristige Wertsteigerung und eine bessere Vermietbarkeit.

### Mögliche Maßnahmen zur Entfaltung des Entwicklungspotenzials

- Austausch von Heizkörpern und Fenstern
- Fassaden- und Dachdämmung
- Neue Heizungsanlage und Strangsanierung
- Erneuerung der elektrischen Anlagen
- Anbau von Balkonen, Umwidmung, Aufstockung und Dachgeschossausbau



ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus: Bochum – bei Ankauf



ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus: Bochum – nach Maßnahmen

Das Erfolgskonzept der ImmoChance Deutschland Fonds ermöglicht es Anlegern, renditestarke Immobilieninvestments mit einem systematischen Ansatz zu verbinden. Im Fokus stehen Wohnimmobilien in Deutschland, die zu attraktiven Preisen über Objektgesellschaften erworben werden und durch gezielte Maßnahmen an Wert gewinnen. Diese Vorgehensweise kombiniert wirtschaftliche Weitsicht mit professioneller Umsetzung, um stabile und langfristige Renditen zu erzielen.

Dieses strukturierte Konzept verbindet fundierte Marktkenntnisse mit operativer Exzellenz und erreicht eine Win-Win-Situation für Investoren und Bewohner. Neben attraktiven Renditechancen wird bezahlbarer, modernisierter Wohnraum geschaffen.

Der ICD 14+ ist ein langfristiges Investment, es besteht kein geregelter Markt und die Anteile sind nur eingeschränkt veräußerbar. Bitte beachten Sie die Risikohinweise im Verkaufsprospekt.



3

### OPTIMALE BEWIRTSCHAFTUNG

Eine professionelle Bewirtschaftung durch eine erfahrene Hausverwaltung sichert nicht nur den Werterhalt der Immobilie, sondern ermöglicht auch die Generierung laufender Überschüsse für eine nachhaltige Rendite.

#### Netzwerk kompetenter Partner für professionelle Bewirtschaftung

- Dauerhaft hoher Vermietungsstand und Neuvermietung
- Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen
- Handwerkerkoordination
- Beratung und Klärung bei rechtlichen Fragen
- Vorbereitung auf flexiblen Verkauf



ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus: Öhringen



4

### ERFOLGREICHER VERKAUF

Ein lukrativer Verkauf einer einzelnen Wohnung, eines Hauses oder eines gesamten Gebäudeensembles bietet flexible Optionen für den Kapitalrückfluss und ermöglicht, je nach Marktsituation, maximale Erträge.

#### Ein gewinnbringender Verkauf aus dem Fonds ist in drei möglichen Szenarien umsetzbar

- Wohnung (einzelne Einheiten)
- Haus (-Eingang)
- Portfolioverkauf (mehrere Häuser)



ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus: Braunschweig

## Die ImmoChance Deutschland Fondsreihe 17 Jahre Erfolgsgeschichte auf einen Blick

ImmoChance Fondsreihe	Wirtschaftl. Prägung	Fonds-laufzeit	Investitionsvolumen (ohne Agio)	Kommandit-kapital	Fonds-Status	Rendite bis zu	Auszahlungen gesamt <sup>1</sup>
ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	Vermögens-verwaltend	14 Jahre	ca. 12,7 Mio. EUR	4,6 Mio. EUR	Aufgelöst <sup>2</sup>	10 % p. a.	<b>329 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG i. L.	Vermögens-verwaltend	14 Jahre	ca. 18,9 Mio. EUR	6,4 Mio. EUR	Aufgelöst	9 % p. a.	<b>264,5 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG i. L.	Vermögens-verwaltend	13 Jahre	ca. 20,3 Mio. EUR	7,2 Mio. EUR	Aufgelöst	11 % p. a.	<b>311,5 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	Vermögens-verwaltend	seit 09.2010	ca. 26,7 Mio. EUR	8,4 Mio. EUR	in Auflösung		<b>189 %</b>
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.	Gewerblich	3 ½ Jahre	ca. 29 Mio. EUR	9,6 Mio. EUR	Aufgelöst	> 10 % p. a.	<b>136,5 %</b>
ImmoChance Deutschland 6 Die Anleihe i. L.	Zinspapier	3 ½ Jahre	ca. 18 Mio. EUR	7,7 Mio. EUR	Aufgelöst	5,5 % p. a.	<b>117,25 %</b>
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	6 ½ Jahre	ca. 65 Mio. EUR	40 Mio. EUR	Aufgelöst	8,6 % p. a.	<b>135,5 %</b>

<sup>1</sup>Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

<sup>2</sup>„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; bis auf mögliche Schlusszahlung. Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



ImmoChance Fondsreihe	Wirtschaftl. Prägung	Fonds-laufzeit	Investitionsvolumen (ohne Agio)	Kommanditkapital	Fonds-Status	Auszahlungen gesamt <sup>1</sup>
ImmoChance Deutschland <b>8</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 02.2017	ca. 150 Mio. EUR	84,6 Mio. EUR	Platziert	<b>58 %</b>
ImmoChance Deutschland <b>9</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 10.2018	ca. 185 Mio. EUR	ca. 100 Mio. EUR	Platziert	<b>15,5 %</b>
ImmoChance Deutschland <b>10</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 01.2020	ca. 185 Mio. EUR	ca. 100 Mio. EUR	Platziert	<b>7 %</b>
ImmoChance Deutschland <b>11</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 07.2021	ca. 155 Mio. EUR	ca. 118 Mio. EUR	Platziert	<b>8,5 %</b>
ImmoChance Deutschland <b>12</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 04.2023	> 100 Mio. EUR <sup>3</sup>	91,5 Mio. EUR	Platziert	<b>3 %</b>
ImmoChance Deutschland <b>14</b> Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 02.2025	ca. 86 Mio. EUR	40 Mio. EUR	in Platzierung	—

<sup>1</sup> Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

Stand 02./2025

<sup>3</sup> Erwartetes Gesamtkapital

# Alpha Ordinatum – Ihre Kapital- verwaltungsgesellschaft

Die Alpha Ordinatum GmbH, eine Schwestergesellschaft der Primus Valor AG, besitzt seit 2016 die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (kurz: KVG) und unterliegt damit der vollumfänglichen aufsichtsrechtlichen Regulierung.

Das Tätigkeitsfeld der KVG umfasst die Konzeption und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen in Form von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF (kollektive Vermögensverwaltung). Die entsprechenden Dienstleistungen bietet sie als Service-KVG auch externen Emissionshäusern und Asset-Managern mit dem Investitionsschwerpunkt in den Asset-Klassen Immobilien und Erneuerbare Energien an.

Die wichtigsten Aufgaben – neben dem Portfolio-Management unserer Fonds – bestehen in der Identifikation, der Bewertung sowie der Überwachung und dem adäquaten Umgang mit potenziellen Risiken. Die Bereiche Compliance und Interne Revision stellen die kontinuierliche Überwachung unserer umgesetzten Maßnahmen sicher. Weitere Aufgaben sind bspw. Geldwäsche-Prävention oder Datenschutz. Das Ziel der Verwaltung durch die KVG ist es, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben größtmögliche Sicherheit durch professionelles Risikomanagement und umfassende Informationen für unsere Anleger zu gewährleisten.

Durch ein gesundes Wachstum in den vergangenen Jahren machen die heute 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mittlerweile ein Viertel unserer Belegschaft der gesamten Unternehmensgruppe aus. Durch die Verwaltung aller Alternativen Investmentfonds der ICD-Fondsreihe beläuft sich das gesamte der Verwaltung unterliegende Vermögen auf über eine halbe Milliarde Euro.



Dr. Thomas Peters,  
Geschäftsführer Alpha Ordinatum GmbH

 **alpha ordinatum**  
kapitalverwaltung





# Die Hauptakteure – Voraussetzungen für den Erfolg Ihrer Investition

Die erfolgreichen Produkte aus der ImmoChance Deutschland-Fondsfamilie basieren auf dem Knowhow einer Reihe wichtiger Hauptakteure. So werden für den aktuellen ICD 14 R+ in gleicher Weise wie bei den Vorgängerfonds Qualitätskriterien angesetzt, um günstige Investitionen zu erzielen, renditeträchtige Optimierungen zu realisieren und die sorgfältige Betreuung der Objekte zu erreichen.

## **Primus Valor AG**

Die Primus Valor AG blickt als Emittentin sämtlicher ImmoChance Deutschland-Projekte auf über 17 Jahre Erfahrung im Ankauf, der Weiterentwicklung, auch mit energetischer Sanierung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Der Fokus liegt auf dem Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Ober- und Mittelzentren. Das Management setzt sich zusammen aus erfahrenen Experten mit langjähriger Marktcompetenz im Sektor Immobilien. Primus Valor AG stellt für den Fonds die Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 8 Mio. EUR des Kommanditkapitals.

## **Primus Valor Konzeptions GmbH**

Der Primus Valor Konzeptions GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Primus Valor AG, obliegt die Eigenkapitalvermittlung, die Koordination und das Controlling des Vertriebs sowie Marketingaktionen. Die Überwachung und Kontrolle der Vertriebstätigkeiten gemäß den Anforderungen des Geldwäschegesetzes zählt zu ihren Aufgaben. Ferner begleitet die Gesellschaft als Bauherr die Projekte, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

## **Alpha Ordinatum GmbH**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Alpha Ordinatum GmbH, Schwestergesellschaft der Primus Valor AG, ist eine KVG im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Das Tätigkeitsfeld umfasst die Konzeption und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen in Form von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF, auch als Service-KVG für andere Emissionshäuser und Asset-Manager mit Schwerpunkt Immobilien und Erneuerbare Energien. Für den ICD 14 R+ verantwortet die Alpha Ordinatum das Risikomanagement, leitet die Portfolioverwaltung und unterstützt das Liquiditätsmanagement samt administrativer Tätigkeiten.

## **Invest & Asset GmbH**

Die Invest & Asset GmbH (Tochtergesellschaft der Primus Valor AG) übernimmt als Geschäftsbesorgerin des Fonds ICD 14 R+ den gesamten Service rund um den Ankauf mit technischer Ankaufsprüfung, Kommunikation mit den Mietern und Aufbereitung der Objekte des Fonds-Portfolios.

## **Officium Treuhand GmbH**

Der Officium Treuhand GmbH obliegt die treuhänderische Übernahme und Verwaltung von Kommanditbeteiligungen des ICD 14 R+. Mit dem Fokus auf Transparenz und Sicherheit verwaltet das Unternehmen das Kapital der Investoren und schafft die Basis für eine vertrauensvolle Abwicklung der Investments.



### **Custodus Objektmanagement GmbH und Heidelberger Hausverwaltung GmbH**

Die aus der Primus Valor-Gruppe stammenden Hausverwaltungen Custodus Objektmanagement GmbH und Heidelberger Hausverwaltung GmbH sorgen für die professionelle Verwaltung der Fonds-Immobilien. Die fachkundige Organisation, Strukturierung und Dienstleistungsorientierung für mehrere Tausend Wohn- und Gewerbeeinheiten führen zu stabilen Mieterträgen und damit langfristiger Wertentwicklung der Objekte. Dank ihrer Erfahrung und Nähe zu den Immobilien gewährleisten sie eine reibungslose Abwicklung aller Verwaltungsaufgaben, von der Mieterbetreuung bis zur technischen Instandhaltung. Dies schafft nicht nur Vertrauen bei Mietern, sondern sichert auch den nachhaltigen Erfolg der Fonds.

### **Privatbank Donner & Reuschel AG**

Die 1798 gegründete Privatbank Donner & Reuschel AG ist seit 1999 als Verwahrstelle für Kapitalverwaltungsgesellschaften tätig. In dieser Funktion stellt die Donner & Reuschel AG sicher, dass sämtliche gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bedingungen eingehalten werden. Aktuell werden der Privatbank in über 300 Fonds Vermögenswerte von mehr als 25 Mrd. Euro anvertraut. Auch für die Objekte des ICD 14 R+ übernimmt die bewährte Privatbank die Prüf- und Überwachungsfunktionen.

#### **Sie möchten mehr über uns erfahren?**

In unserem Imagefilm erhalten Sie spannende Einblicke in unsere Philosophie, das Team und die Erfolgsgeschichte unserer Unternehmen. Scannen Sie einfach den QR-Code und lernen Sie uns besser kennen.



#### **Immer bestens informiert!**

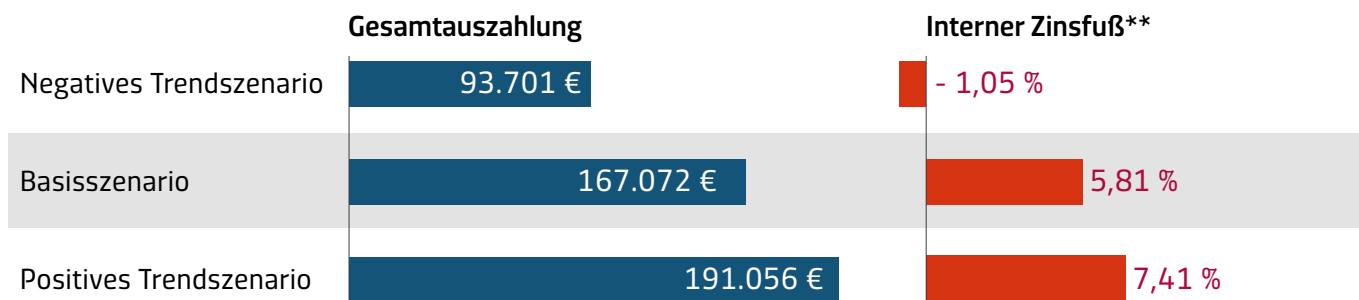
Blieben Sie auf dem Laufenden über aktuelle Entwicklungen unserer Unternehmen und unserer Fonds-Familie Immo-Chance Deutschland. Scannen Sie einfach den QR-Code und melden Sie sich für unseren Newsletter an – schnell, unkompliziert und kostenlos!



## Szenarien für einen Musteranleger\*

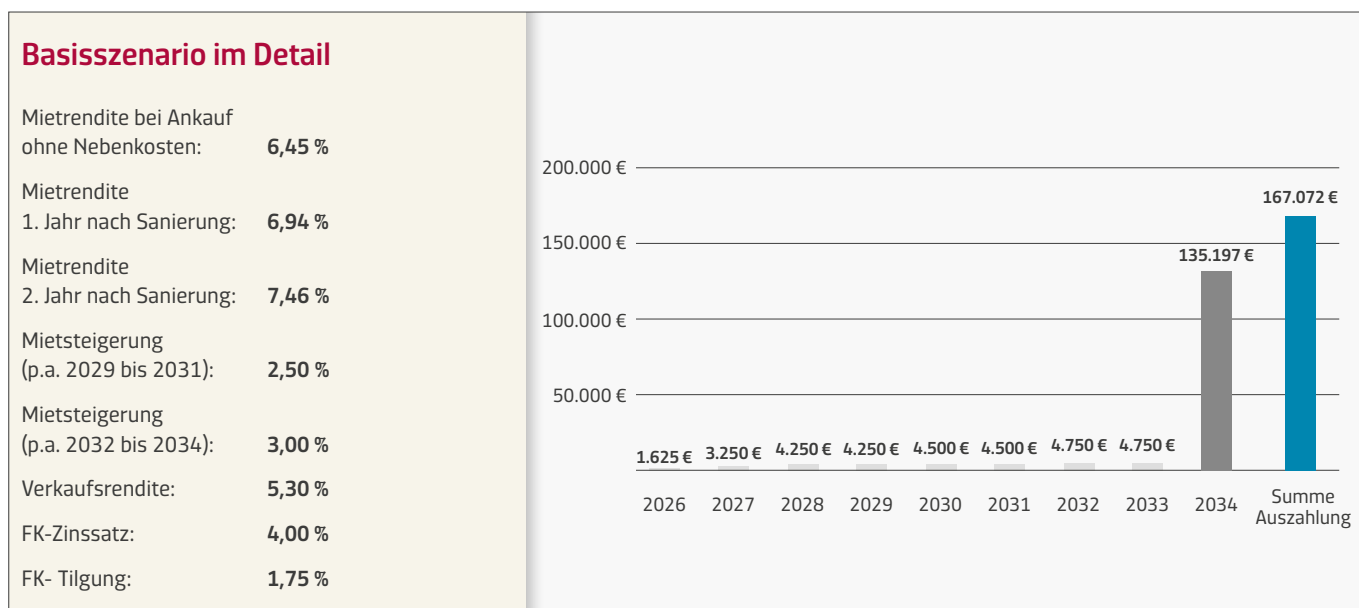
Die tatsächliche Entwicklung eines Investments unterliegt einer Vielzahl von Variablen und ist nur bedingt planbar. Im Basisinformationsblatt (kurz: BIB) können Sie sich anhand der Performance-Szenarien einen Eindruck über die möglichen Entwicklungen Ihres Investments machen. Da die dort gewählte Form der Darstellung jedoch rechtlich vorgegeben ist, sollen die beiden folgenden Trendszenarien einen detaillierteren Einblick ermöglichen und die relevantesten Faktoren zum Potenzial Ihres Investments aufgliedern.

Neben der erhöhten Transparenz soll beispielhaft gezeigt werden, wie gestiegene Finanzierungskosten oder höhere Ankaufpreise sich auswirken könnten (Negatives Trendszenario). Bisher wurden noch keine Investitionsobjekte erworben, so dass die Berechnungen weiteren Unwägbarkeiten (Blindpoolrisiko) unterliegen bis hin zu einem Totalverlustrisiko.



Die folgenden Tabellen zeigen detailliert die Abweichungen einzelner Faktoren zum Basisszenario. Beispielhaft ein Musteranleger mit einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR ohne Agio

(maximal 3%), Beitritt zum 30.06.2025. Die für jeden Anleger individuell zu betrachtende Gewerbesteueranrechnung optimiert zusätzlich das Ergebnis der Investition.



\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung \*\* Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return), Erläuterungen siehe Verkaufsprospekt, „Kosten“, Seite 49.

### Negatives Trendszenario im Detail

		Abweichung Basisszenario
Mietrendite bei Ankauf ohne Nebenkosten:	5,20 %	(-1,25 % p.)
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	5,36 %	(-1,58 % p.)
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	5,62 %	(-1,83 % p.)
Mietsteigerung (p.a. 2029 bis 2031):	1,50 %	(-1,00 % p.)
Mietsteigerung (p.a. 2032 bis 2034):	2,00 %	(-1,00 % p.)
Verkaufsrendite:	4,80 %	(-0,50 % p.)
FK-Zinssatz:	4,75 %	(+0,75 % p.)
FK- Tilgung:	1,75 %	(+0,00 % p.)



### Positives Trendszenario im Detail

		Abweichung Basisszenario
Mietrendite bei Ankauf ohne Nebenkosten:	6,60 %	(+0,15 % p.)
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	7,10 %	(+0,16 % p.)
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	7,63 %	(+0,17 % p.)
Mietsteigerung (p.a. 2029 bis 2031):	3,50 %	(+1,00 % p.)
Mietsteigerung (p.a. 2032 bis 2034):	3,50 %	(+0,50 % p.)
Verkaufsrendite:	5,06 %	(-0,24 % p.)
FK-Zinssatz:	3,50 %	(-0,50 % p.)
FK- Tilgung:	1,75 %	(+0,00 % p.)



\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung

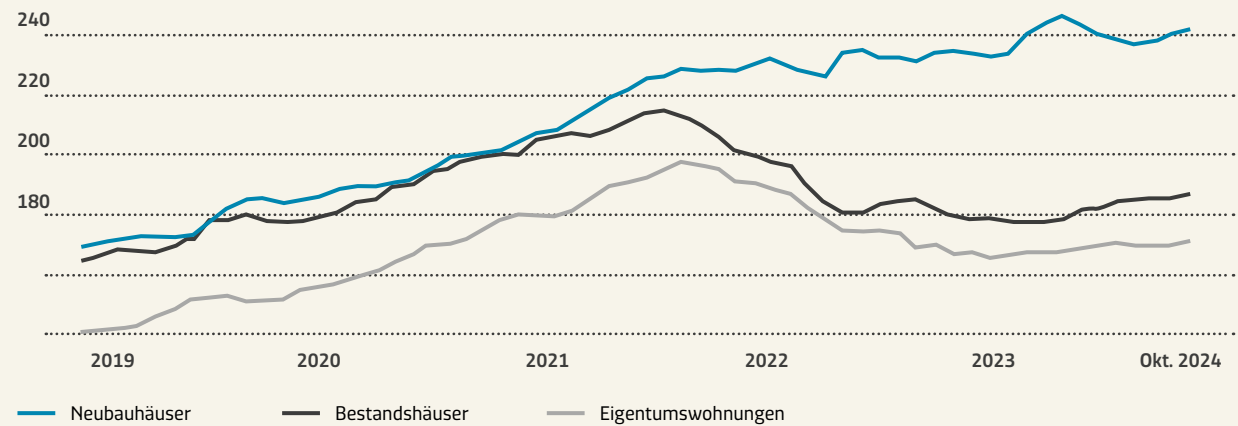
# Der Markt für Wohnimmobilien

Nachdem auch die Pandemie den über Jahre anhaltenden Immobilienboom nicht bremsen konnte, setzen hohe Inflationsraten und stark gestiegene Baukosten den deutschen Immobilienmarkt unter Druck.

Seit dem Höhepunkt des Preisanstiegs Mitte 2022 gingen die Preise kontinuierlich zurück. Nach der Phase der Bodenbildung zeigen sich wieder Erholungstendenzen.

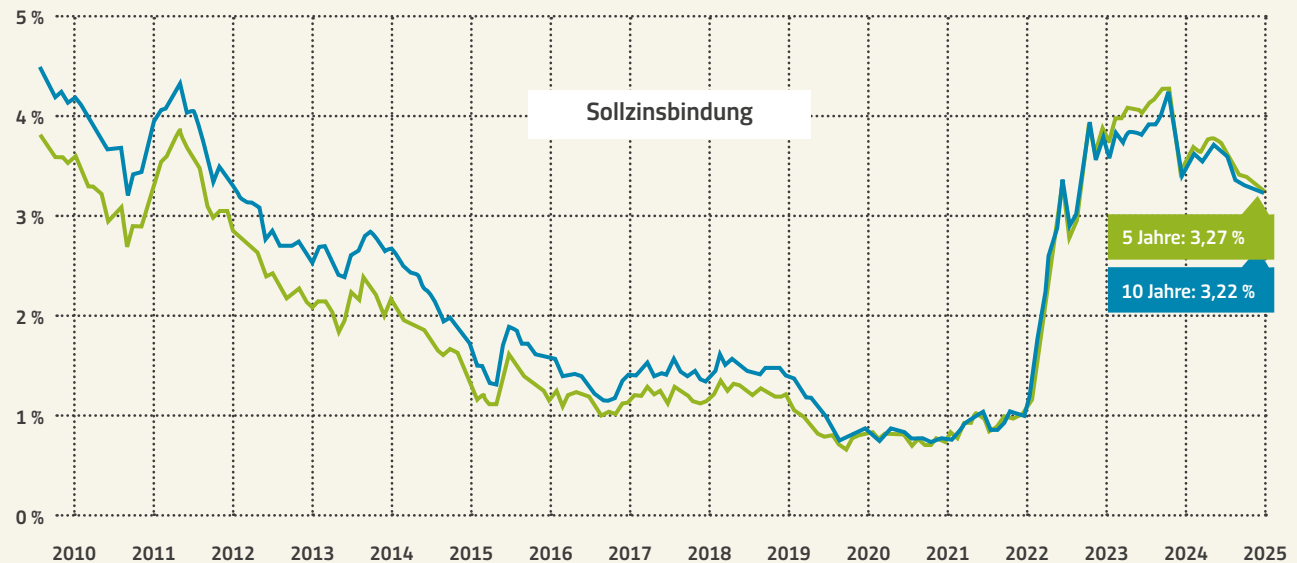
Der rasante Anstieg der Baufinanzierungszinsen belastet seit 2022 den Immobiliensektor. Innerhalb eines Jahres war eine rasante Erhöhung von durchschnittlich 1 % auf ca. 4 % Sollzins zu verzeichnen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft. Die Zinswende mit vier Leitzinssenkungen der EZB 2024 sorgt durch das niedrigere Sollzins-Niveau für Entspannung am Finanzierungsmarkt.

## Der Europeace Hauspreisindex (EPX): Anstieg der Immobilienpreise – gerade bei Bestandsimmobilien



Quelle: www.europeace.de; Index-Basis 2005 = 100 | Der EPX mean ist ein mittelwertbasierter Index. Die Daten für den EPX mean werden aus den anonymisierten Immobilienfinanzierungs-Transaktionen der unabhängigen Europeace-Plattform gewonnen.

## Zinsentwicklung Baufinanzierung



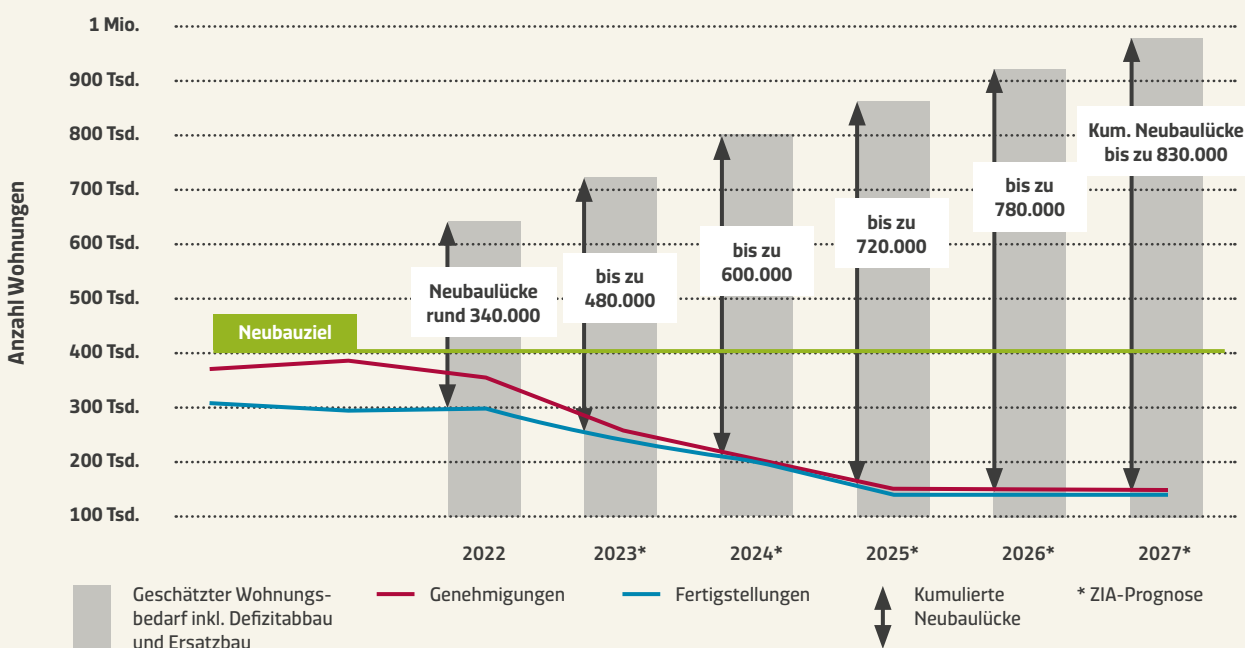
Quelle: www.interhyp.de



Vor dem Hintergrund der ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau gewinnt der Blick auf den Wohnimmobilienbestand zunehmend an Bedeutung. Gezielte Renovierungsmaßnahmen im Segment „Bezahlbares Wohnen“ mit systematischer Aufwertung und energetischer Sanierung können zur

Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen, bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnnebenkosten. Auch schwer oder nicht mehr vermietbare Einheiten stehen auf diese Weise dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung.

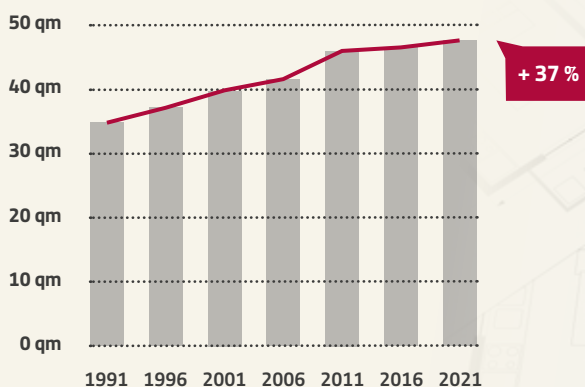
### Entwicklung des Wohnungsmangels



Die Grafik zeigt, wie sich der bisherige Wohnungsbedarf angesichts stark zurückgehender Fertigstellungszahlen entwickeln dürfte. Die Neubaulücke (zwischen dem gesamten Wohnungsbedarf und den Fertigstellungen) steigt aufgrund nicht befriedigter Wohnraumbedarfe von rund 340.000 in 2022 (mit be-

kannten Fertigstellungszahlen) auf bis zu 830.000 in 2027. Mit dem gesellschaftlichen Wandel und dem zunehmenden Wohlstand der letzten Jahrzehnte sind die Ansprüche im Hinblick auf die Wohnfläche gestiegen. In den vergangenen 30 Jahren stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um 37 %.

### Steigender Wohnflächenbedarf



# Optimierung der Wohnfläche und Gebäudeausstattung

Wir nutzen eine Vielzahl von Optimierungsmaßnahmen, um den Energieverbrauch zu reduzieren, den Wohnkomfort zu steigern und eine Wertsteigerung für eine attraktive Rendite für einen lukrativen Verkauf zu erzielen.

## ENERGETISCHE MAßNAHMEN

- Installation von Solaranlagen
- Erneuerung von Heizkörpern und Fenstern
- Fassaden- und Dachdämmung
- Neue Heizungsanlage und Strangsanierung
- Modernisierung der elektronischen Anlagen

## SANIERUNGSMABNAHMEN

- Aufstockung sowie Dachgeschossausbau
- Anbau von Balkonen
- Modernisierung von Bädern und Küchen
- Errichtung von PKW-Stellplätzen

## RENOVIERUNGSMABNAHMEN

- Bepflanzung und Rasenpflege
- Streichen der Hausfassade
- Modernisierung des Treppenhauses
- Erneuerung des Hauseingangs und der Briefkästen





# Durchweg ausgezeichnet!

Seit Jahren erhalten wir Auszeichnungen für unsere Produkte und die Professionalität der Unternehmensführung. Die Vielfalt der Auszeichnungen ist zugleich Bestätigung und Ansporn für die Zukunft.

Für die Qualität unseres Vorgänger-Fonds ICD 12 R+ erhielten wir von der G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH insgesamt ein „A+ sehr gut“, wobei Management und Projektpartner als ausgezeichnet beurteilt wurden. Das Ratingunternehmen DEXTRO Group Germany vergibt ein „AAA“ – die höchste Bewertung, die das Unternehmen verleiht – für nachgewiesene Marktcompetenz, erfahrenes Management und Track Record. Der Financial Advisors Award des Fachmagazins Cash. zeichnet den ICD 12 R+ für die Erfüllung der umfangreichen formalen Anforderungen der neuen EU-Nachhaltigkeitsvorschriften nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung aus.

Im Hinblick auf Transparenz bescheinigt die Jury der Branchenzeitschrift EXXECNEWS dem Lagebericht unserer Alpha Ordinatum GmbH detaillierte Beschreibungen des Geschäftsverlaufs. Die Anforderungen an Publizität und Transparenz gingen über das gesetzlich Notwendige hinaus und würden vorbildlich erfüllt.

Zur Qualität der Unterstützung für Vertriebspartner wurde Primus Valor auf Basis einer groß angelegten Umfrage unter Finanzprofis mit dem Deutschen Fondspreis 2024 in der Kategorie „Service Award Sachwerte“ ausgezeichnet. Vergleichbares spiegelt das Online-Portal „Kununu“ für das Backoffice, indem die Mitarbeiterbewertungen uns erneut zur „Top Company 2025“ kürten.







## Eckdaten des alternativen Investmentfonds (AIF)

Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
ISIN / WKN	DE000A40U3S3 / A40U3S
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 (bis zu 8.000.000. EUR Kommanditkapital)
Kommanditkapital <sup>1</sup>	40.000.000 EUR (prospektiert)
Gesamtkapital (prospektiert)	85.600.000 EUR (AIF + Objektgesellschaftsebene)
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3% der gezeichneten Kommanditeinlage
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2025; mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2026
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> : 3,25% p.a. für 2025 – 2026, 4,25% p.a. für 2027 – 2028; 4,50% p.a. für 2029 – 2030; 4,75% für 2031-2032; 135,20% für 2033/34
Gesamtrückfluss	165,65% <sup>4</sup> + Gewerbesteueranrechnung inkl. Verkauf vor Steuer <sup>2</sup>
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

<sup>1</sup> Erhöhung auf bis zu 200 Mio. EUR möglich | <sup>2</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

<sup>3</sup> Pro rata temporis bezogen auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht | <sup>4</sup> Inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

Das Portfoliomanagement stellt in der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Assetmanagement und den Hausverwaltungen eine bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien und somit des Investments über den gesamten Lebenszyklus sicher.

Hierbei stehen der Ankauf zu attraktiven Preisen, die Betriebsphase mit schlanken Prozessen zwecks Vermögensaufbau sowie der Verkauf zu bestmöglichen Preisen im passenden Marktumfeld im Fokus.

Marc Bartels, Geschäftsführer Alpha Ordinatum GmbH



## Disclaimer

Die vorliegende Marketingmitteilung 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 Überblick über die ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG geben.

Es handelt sich bei den in dieser Marketingmitteilung 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 sind 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/2025/01/Zusammenfassung\\_Anlegerrechte\\_2025.pdf](https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2025/01/Zusammenfassung_Anlegerrechte_2025.pdf) verfügbar. Die Alpha Ordinatum GmbH kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Diese Produktinformation dient Werbezwecken.  
Stand: Februar 2025