

# WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN (wAI)

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

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

WKN A3CNXS, ISIN DE000A3CNXS5

Dieser Fonds wird von der Alpha Ordinatium GmbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft (im folgenden KVG) verwaltet. Bei der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF.

### Ziele und Anlagepolitik

Die vorliegende Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (AIF Fonds) dar. Anlageziel der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung der Vermögensgegenstände bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften sowie ein laufender Wertzuwachs des Immobilienportfolios zwecks Erzielung von Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie entstandene Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausbezahlt werden. Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Zu diesem Zweck investiert der AIF in ein Portfolio aus Wohnimmobilien als Schwerpunkt gegebenenfalls ergänzt durch einzelne Gewerbeeinheiten mit Streuung auf verschiedene Immobilienobjekte wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und nach Ablauf der Investitionsphase mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen. Die Investitionsobjekte werden ausschließlich in Deutschland liegen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen.

Als Standorte werden Objekte in den Grenzen der Bundesrepublik Deutschland gewählt. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Als Mittelzentren gelten Orte, deren Einzugsgebiet im Umkreis von 60 km mindestens eine Einwohnerzahl von 50.000 aufweist. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert. In Mittelzentren, die sich wie oben definiert in einem Radius überlappen, darf zwar investiert werden, dennoch gelten diese nicht als eigenständiges Mittelzentrum.

Der Wert der Neubauten (Objekte, die nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen. In Anlageobjekte mit 1-Zimmer- Studios und Kleinappartements mit einem Verkehrswert bis 25.000 EUR sowie einer Nutzungsfläche bis 35 m<sup>2</sup> wird nur investiert, sofern der Anteil dieser Objektart nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmacht.

Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (Objekte, deren Ertrag zusätzlich von der unternehmerischen Tätigkeit innerhalb der Immobilie abhängig sind, z. B.: Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, Hotels, gastronomische Einrichtungen, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil eines Gesamtportfolios mit erworben wird, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus dieser Betreiberimmobilie in Summe max. 60 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Objektes betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals. Ausnahmsweise können Investitionen in einzelne Betreiberimmobilien außerhalb eines Portfolios, wie Kindergärten, Boardinghäuser, Parkhäuser, u.a. erfolgen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 10 % des insgesamt investierten Kapitals. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (inkl. Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 EUR angelegt.

Bei einer Beteiligung an einer (Immobilien-)Gesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der (Immobilien-)Gesellschaft erwerben.

Die Gesellschaft wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes risikogemischt investiert sein. Zum Zeitpunkt der Prospektstellung hatte der AIF noch keine Anlageobjekte erworben. Zum Stand dieser wesentlichen Anlegerinformationen wurden über nachfolgende Objekte Notarverträge zum Ankauf für die angegebene Objektgesellschaft geschlossen.

ICD 11 OG 2: Otto-Seeling-Promenade 16, Sommerstr.11, Simonstr.30 in Fürth; Kohlenstr.29/31 in Wuppertal; Kasteienstr.6 in Essen; Friesener Str.23, Friesener Torweg 2 in Kronach; Kopernikusstr.6, Gostenhofer Hauptstr.53 in Nürnberg

Die Nutzen-Lasten-Übergänge sind noch nicht vollzogen. Die Beteiligungshöhe an der Objektgesellschaft beträgt 100%. Darüber hinaus stehen die weiteren Anlageobjekte noch nicht fest.

Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die zuvor beschriebenen Vermögensgegenstände investieren. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben investiert sein.

Zur Erreichung der zuvor beschriebenen Anlagepolitik ist der AIF berechtigt, Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft (berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen) für die Belastung von in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenständen aufzunehmen. Dabei müssen die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sein. Für die ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebes darf die vorgenannte Grenze zur Finanzierung von Vermögensgegenständen überschritten werden.

Die Fondsgesellschaft wurde befristet gegründet und endet mit Ablauf des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist (befristet bis zum 31.12.2022 – Verlängerungsoption Platzierungsfrist bis 31.12.2023).

**Empfehlung: Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihre Einlage vorzeitig vor dem Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft entnehmen möchten.**

### Risiko- und Ertragsprofil

Bei einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und personenbezogenen Risiken verbunden ist. Anleger nehmen am Gewinn und Verlust des AIF entsprechend ihrer Beteiligungsquote am eingezahlten Gesamtkommanditkapital teil. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar.

Neben den Chancen auf Wertsteigerung und Erträge existieren auch Verlustrisiken. Die folgende Darstellung beschreibt nur eine Auswahl wesentlicher mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundener Risiken. Diese können einzeln oder auch gleichzeitig eintreten. Bei einer ungünstigen Entwicklung besteht daher das Risiko für den Anleger darin, dass neben dem Totalverlust seiner Einlage sowie des Ausgabebaufschlags weiteres Vermögen gemindert wird.

### Nachhaltigkeitsrisiken

Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele.

## Wesentliche Anlegerinformationen (wAI)

### Geschäftsrisiko/Spezifisches Risiko der Vermögensgegenstände

Der wirtschaftliche Erfolg der Investition ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Es besteht das Risiko geringerer Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, längerer Leerstandszeiten bzw. höherer Leerstandsquoten. Gebäudemängel und Altlasten können die Kosten zu Lasten der Gesellschaft erhöhen. Die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände unterliegt den Gegebenheiten des deutschen Immobilienmarktes, ein Wertverlust bzw. ein geringerer als der geplante Veräußerungserlös, kann nicht ausgeschlossen werden.

### Fremdfinanzierungsrisiko

Für die zum Stand dieser wesentlichen Anlegerinformationen erfolgten ersten Investitionen wurden noch keine Finanzierungsverträge abgeschlossen. Darüber hinaus stehen die zu erwerbenden Investitionsobjekte noch nicht fest. Eine vertragliche Sicherung der Fremdfinanzierungsmittel war bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erfolgt. Daher besteht das Risiko, dass Darlehen nicht fristgerecht, mit hohen Zinssätzen, zu schlechten Konditionen oder gar nicht gewährt werden, und die Vermögensgegenstände mangels entsprechender Fremdfinanzierung nicht oder ausschließlich aus Eigenmitteln der Investmentgesellschaft erworben werden können.

### Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder eine vergleichbare Einrichtung für den Anleger bestehen nicht. Für den Fall, dass der AIF geringere Einnahmen erzielt als geplant und/oder höhere Ausgaben zu verzeichnen hat, besteht das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit. Im Falle der Insolvenz des AIF muss der Anleger mit dem Verlust seiner Einlage sowie des Ausgabeaufschlags rechnen, da der AIF nicht über ein Einlagensicherungssystem verfügt.

### Allgemeines Haftungsrisiko

Die Treugeber als mittelbar an der Investmentgesellschaft Beteiligten haften gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft indirekt. Über die Freistellungsverpflichtung der Treugeber zugunsten der Treuhänderin stehen sie jedoch im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Die Höhe der Haftsumme beträgt 1 % der gezeichneten Pflichteinlage. Eine noch weitergehende Haftung durch eine analoge Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen, ohne Begrenzung auf die Hafteinlage, kommt in Betracht, wenn Auszahlungen an die Anleger getätigt wurden, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies nicht zugelassen hätte.

### Eingeschränkte Handelbarkeit/Fungibilität

Die Anteile werden an keiner Börse und an keinem Markt notiert oder gehandelt. Für Anlagen dieser Form besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Übertragung oder eine Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt. Es kann schwierig oder unmöglich sein, einen Käufer zu finden, der bereit ist, den vom Verkäufer gewünschten Preis zu zahlen. Eine Übertragung erfordert darüber hinaus grundsätzlich die Zustimmung der Komplementärin. Eine Rücknahme der Anteile ist ausgeschlossen.

### Maximalrisiko

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht darin, dass neben dem Totalverlust seiner Einlage sowie des Ausgabeaufschlags weiteres Vermögen durch zu leistende Steuerzahlungen sowie durch Verpflichtungen aus einer eventuell aufgenommenen persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung gefährdet werden kann, was bis hin zur Privatinsolvenz für den Anleger führen kann. Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft oder ein Umtausch ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen. Der Anleger hat ein Recht auf außerordentliche Kündigung. Aus diesem Grund sollten als Basis für eine Anlageentscheidung die wesentlichen mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken berücksichtigt werden, die im Rahmen dieser Information nicht gänzlich abgebildet werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 45 ff. zu entnehmen.

### Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung der im Zusammenhang mit dem Investmentvermögen entstehenden Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen findet sich im Verkaufsprospekt, Kapitel 15 „Kosten“, Seite 42 ff.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	3 % des gezeichneten Kommanditkapitals
Rücknahmeabschlag	0 % des gezeichneten Kommanditkapitals
Weitere einmalige Kosten, die der AIF während der Beitrittsphase zu leisten hat	bis zu 12,90 % des Kommanditkapitals

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres abgezogen werden

#### Laufende Kosten

Die Gesamtkostenquote beträgt geschätzt maximal 2,69 % p. a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Gesamtkostenquote beziffert das Verhältnis der bei der Fondsgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände. Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2021 betrug 1,56 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im Geschäftsjahr. Die laufenden Kosten können ggfs. von Jahr zu Jahr schwanken. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

#### An die Wertentwicklung des AIF gebundene Kosten

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % (ermittelt nach internem Zinsfuß „IRR“) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode.

#### Transaktions- und Investitionskosten

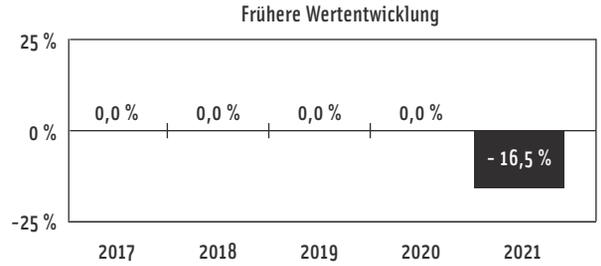
Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes (mit Ausnahme von Wertpapieren, Bankguthaben und Derivaten) eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 9,97 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. Diese Vergütung beinhaltet an Dritte zu zahlende Provisionen für die Ankaufsmakler sowie Vergütungen für die technische Ankaufsprüfung. Bei Veräußerung erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises.

Im Einzelfall, vom Anleger individuell zu entrichten Kosten können entstehen, z. B. bei einer eigenen Eintragung ins Handelsregister, bei vorzeitigem Ausscheiden oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder vom Anleger selbst veranlasste Kosten wie Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reise-, Porto- und Telefonkosten im Zusammenhang mit der Beteiligung.

## Wesentliche Anlegerinformationen (wAI)

### Frühere Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2021 gegründet und im Jahr 2021 zum Vertrieb gestattet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2021 betrug 33.249.000 EUR. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals. **Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**



### Performance-Szenarien

Das prognostizierte Basisszenario sowie die beiden angenommenen Abweichungen beruhen auf Erfahrungswerten der Vergangenheit. Dargestellt wird die Abweichung bei einer um 0,5 % höheren bzw. einer um 0,5 % geringeren Verkaufsrendite (entspricht der Ankaufsrendite des Käufers). Bei der „Mietrendite nach Sanierung“ – bezogen auf die Kaufpreise der Immobilien inkl. Nebenkosten und Sanierungskosten – werden die Auswirkungen einer um 10 % geringeren und einer um 10 % höheren Mietrendite gezeigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jeweiligen Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss des AIF (vor Steuern).

### Gesamtmittelrückflussprognose des AIF vor Steuern

	Abweichung von der Prognose	Basisszenario Prognose	Abweichung von der Prognose
Verkaufsrendite	+ 0,5 %		- 0,5 %
Gesamtrückfluss	119,77 %	141,17 %	159,33 %
Mietrendite nach Sanierung	- 10 %		+ 10 %
Gesamtrückfluss	113,59 %	141,17 %	160,63 %

### Praktische Informationen

- Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR.
- Verwahrstelle ist die M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KG aA, Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg
- Anleger erhalten den Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Gesellschaft – in der jeweils aktuellen Fassung – kostenlos in deutscher Sprache bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim
- Weitere praktische Informationen können unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) und unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) abgerufen werden.
- Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird, können im Internet unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) abgerufen werden. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.
- Durch die Beteiligung an der Vermögensanlage erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG, sofern sie als natürliche Personen in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen halten. Weitere Angaben zu den wesentlichen Grundlagen und der anlagespezifischen Aspekte aus steuerlicher Sicht sind dem Verkaufsprospekt, Kapitel 16 „Risikohinweise – Steuerliche Risiken“ Seite 55 ff. sowie Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“ Seite 58 ff. zu entnehmen. Darüber hinaus wird jedem Anleger empfohlen, insbesondere auch in Bezug auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die Alpha Ordinatum GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die KVG verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 25.02.2022.

Alpha Ordinatum GmbH  
 (AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft)  
 Harrlachweg 1  
 68163 Mannheim  
 Telefon 0621 – 49 08 12-0  
 Fax 0621 – 49 08 12-444  
 E-Mail [info@alpha-ordinatum.de](mailto:info@alpha-ordinatum.de)

### Disclaimer

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.