

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (genannt „der Fonds“)

ISIN: DE000A3D1040

PRIIP-Hersteller: Alpha Ordinatum GmbH (AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft), zugehörig zur Primus Valor-Gruppe.

Website: [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0621 - 49 08 12 - 0

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht über die Alpha Ordinatum GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Alpha Ordinatum GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 11.03.2024

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Der Fonds ist eine GmbH & Co. geschlossene Investment KG nach deutschem Recht, unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs und ist als alternativer Investmentfonds (AIF) qualifiziert.

Der Anleger erwirbt eine über die Treuhänderin Officium Treuhand GmbH in deren Namen, aber für Rechnung des Anlegers gehaltene, mittelbare Beteiligung an der ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „ImmoChance Deutschland 12“). Eine Beteiligung als Direktkommanditist ist erstmals mit Ablauf des 31.12.2024 möglich.

### Laufzeit

Die Laufzeit des Fonds ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich.

### Verwahrstelle

Donner & Reuschel AG

### Praktische Informationen

Anleger erhalten den Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Kopien der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF sowie 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 Informationen können unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) und unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) abgerufen werden. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite und der Informationen zur Verfügung gestellt.

### Ziele

Das Anlageziel besteht in der Erzielung von Einnahme-Überschüssen aus der Vermietung der Vermögensgegenstände und einem laufenden Wertzuwachs, um Veräußerungsgewinne zu erreichen. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie entstandene Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausgezahlt werden, es erfolgt keine Wiederanlage.

Die Investitionen erfolgen direkt oder mittelbar über Immobiliengesellschaften in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen und nach Ablauf der Investitionsphase mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen. Zum Aufstellungsdatum der Basisinformationen wurden erste Immobilien gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagekriterien erworben. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden mit dem Ziel einer möglichst vollständigen Vermietung, um die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit zu steigern. Das Anlageziel soll durch den teilweisen Einsatz von Fremdkapital erreicht werden, zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Basisinformationen wurden erste Finanzierungsanfragen bei Banken getätigt, jedoch noch keine Darlehensverträge abgeschlossen. Je größer die Differenz zwischen Gesamtkapitalrendite und Fremdkapitalkosten ist, desto stärker kann sich die Fremdkapitalaufnahme auf die Rendite des Produkts auswirken – sowohl positiv als auch negativ. Die Rendite für Anleger hängt insbesondere davon ab, zu welchen Konditionen Darlehensverträge abgeschlossen werden können und welche Mieten erzielbar sein werden. Die Höhe der Verkaufserlöses der Immobilien hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf die Rendite für die Anleger.

Mit dem Produkt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt. Das in diesem Basisinformationsblatt kalkulierte Risiko- und Renditeprofil geht davon aus, dass Sie Ihre Investition in dieses Finanzprodukt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer aufrecht halten, entsprechende Informationen finden Sie im Absatz „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

**Kleinanleger-Zielgruppe:**

Das Produkt richtet sich grundsätzlich an unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland. Das Angebot stellt eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont dar und eignet sich nur für Anleger, die bereit sind, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken (siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 47 ff.) einzugehen und ihr Kapital auf unbestimmte Zeit anzulegen. Geeignete Anleger sollten über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge der angebotenen Anteile und über ausreichende Erfahrung sowie liquide Mittel verfügen im Hinblick auf die mit der Anlage verbundenen Risiken. Sie sollten nicht mit festen Auszahlungszeitpunkten rechnen und einen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Eine Übertragung oder Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt.

**Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?**

**Risikoindikator**

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 8 Jahre halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.



Der Gesamtrisiko-Indikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 6 = „hoch“ eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es 6 = „sehr wahrscheinlich“, dass die Fähigkeit des Fonds beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz, ggf. mit zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen oder teilweise verlieren könnten.

**Sonstige Risiken**

Die zu erwerbenden Investitionsobjekte stehen nur teilweise fest. Zusätzlich zum Eigenkapital ist eine Fremdfinanzierung vorgesehen. Erste Finanzierungsanfragen bei Banken wurden getätigt, die Darlehensverträge sind noch nicht abgeschlossen, die Konditionen können schlechter sein als geplant.

**Performance-Szenarien**

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte ungünstige, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht die schlechte, durchschnittliche und beste denkbare Wertentwicklung des Produkts und beruht auf Erfahrungswerten der Vergangenheit. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Anlage 10.000 EUR*		8 Jahre geplante Laufzeit
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten zurückbekommen könnten	7.710 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,10 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten zurückbekommen könnten	10.910 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,06 %
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten zurückbekommen könnten	13.500 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,72 %
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten zurückbekommen könnten	15.050 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,11 %

\* Darstellung für einen Musteranleger mit Beitrittsdatum 30.06.2024

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Diese Tabelle legt dar, welchen Geldbetrag Sie am Ende der geplanten Laufzeit von 8 Jahren unter verschiedenen Szenarien mit einer Anlagesumme von 10.000 EUR zurückerhalten könnten. Das mittlere Szenario entspricht der Planung. Im Stressszenario ist hoher Darlehenszins und Mietausfall sowie niedriger Verkaufserlös gerechnet, im pessimistischen ein erhöhter Zins und Mietausfall bei weniger Verkaufserlös. Im optimistischen sind Darlehenszins und Mietausfall gering und der Verkaufserlös hoch. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

## Was geschieht, wenn die Alpha Ordinatum GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Alpha Ordinatum GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Sie können aufgrund eines Ausfalls des AIF selbst einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag von 10.000 EUR. Wenn nach 8 Jahren Ihre Beteiligung endet:

Gesamtkosten	5.018 EUR
Auswirkung auf die Rendite pro Jahr	6,67 %

Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Ihre Beteiligung nach 8 Jahren endet, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 10,99 % vor Kosten und 4,32 % nach Kosten betragen.

### Zusammensetzung der Kosten

Einstiegskosten	Kosten für Eigenkapitalbeschaffung (9,50 % + 3 % Agio), Konzeption, Prospekterstellung, Marketing (3,00 %), Platzierungsgarantie (0,4 %)	1.590 EUR
Ausstiegskosten	Eine Ausstiegsgebühr wird nicht erhoben	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr	Kapitalverwaltungsgesellschaft, Haftung Gesellschafterin, Treuhänderin, Verwahrstelle. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Grundlage der Planungsparameter	209 EUR
Transaktionskosten	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Grundlage der Planungsparameter	1.756 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Vergütung in Höhe von bis zu 50 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,75 % (ermittelt nach IRR; Erläuterung findet sich im Verkaufsprospekt) übersteigt, max. insgesamt bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode (von Auflage bis Beendigung). Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	0 EUR

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des PRIIP.

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Die geplante Laufzeit des Fonds beträgt 8 Jahre. Eine vorzeitige Entnahme von Geldern ist nicht möglich. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung bleibt von diesem Ausschluss unberührt. Vertragsstrafen sind nicht vereinbart.

## Wie kann ich mich beschweren?

Als Anleger können Sie jederzeit schriftlich Beschwerde einlegen über das Produkt oder über das Verhalten des PRIIP-Herstellers oder einer Person, die über das Produkt berät oder es verkauft bei der AIF Kapitalverwaltungsgesellschaft:

Alpha Ordinatum GmbH  
 Harrlachweg 1  
 68163 Mannheim  
 E-Mail: [info@alpha-ordinatum.de](mailto:info@alpha-ordinatum.de)  
<https://www.alpha-ordinatum.de/Kontakt>

Sie können sich auch direkt an die BaFin wenden:  
 Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
 - Referat ZRC 3 -  
 Graurheindorfer Straße 108  
 53117 Bonn  
 E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Der Anleger kann den Verkaufsprospekt und eventuelle Nachträge hierzu, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt, den Gesellschaftsvertrag, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die Jahresberichte in deutscher Sprache kostenlos bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim anfordern. Weitere Information und Unterlagen können unter <https://www.alpha-ordinatum.de/icd-12-renovation-plus> abgerufen werden.