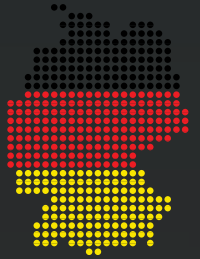


IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2018

ImmoChance Deutschland 8

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

8

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussfassung

80

INHALTSVERZEICHNIS

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	9
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen	9
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	10
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	12
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	13
2. Tätigkeitsbericht	13
2.1. Laufende Tätigkeiten	18
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	22
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	24
3. Wirtschaftsbericht	24
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	24
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	25
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	25
3.4. Lage des Unternehmens	26
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	27
4. Risikobericht	28
4.1. Risikoprofil	28
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	28
4.3. Risikomanagementsystem	29
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	30
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	30
5. Weitere Lageberichtsangaben	31
5.1. Nachtragsbericht	32
5.2. Angaben zu Vergütungen	32
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	32

II. Jahresabschluss

6. Beschlussfassung	34
7. Bilanz	36
8. Gewinn- und Verlustrechnung	37
9. Anhang	38
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	38
9.2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	38
9.3. Angaben zur Bilanz	39
9.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
9.5. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV	40
9.6. Sonstige Angaben	42
9.7. Immobilienverzeichnis	44
10. Bilanzzeit	48
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	48

Fondsgesellschaft im Überblick

Fondsgesellschaft:	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Komplementär:	ICD 8 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Alpha Ordinatum GmbH
Verwahrstelle:	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Investitionsgegenstand:	Immobilien in Deutschland
Start der Platzierung:	Februar 2017
Ende der Platzierung:	Mai 2018
Geplante Laufzeit:	Bis zum 31.12.2023; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2026
Steuerliche Einkunftsart:	Gewerbebetrieb
Fondswährung:	EUR
Mindestbeteiligung:	10.000 EUR
Agio:	3 Prozent
Eigenkapital:	84.598.000 EUR
Anzahl der Anleger:	ca 2.000

I. Lagebericht

1 | Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

a) Geschäftsmodell und Gesellschaftsstruktur

Der Gegenstand des Unternehmens der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener Immobilien und Grundstücke, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die Geschäftsführung obliegt allein der Komplementärin; der ICD 8 GmbH in Mannheim. Die Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Sascha Müller, Herrn Stephan Huß und Herrn Holger Kalmbach vertreten. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Primus Valor AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück. Vorstände der Primus Valor AG sind Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß, wodurch zum Teil Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds besteht.

b) Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 26.01.2017 in Verbindung mit den im Verkaufsprospekt genannten Anlagebedingungen, welche am 16.01.2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurden.

c) Beginn und Ende der Platzierungsphase / Dauer der Gesellschaft

Die Platzierungsphase des AIF hat am 08.02.2017 begonnen und endete mit dem 31.05.2018.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2023 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2026 beschlossen werden.

d) Gesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Gesellschafterübersicht zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Beteiligungsart	Bezeichnung	Anzahl Einlagen	Gesamtsumme in EUR*
Kommanditisten (Treugeber)	Officium Treuhand GmbH als Treuhänderin für Dritte	2.967	84.597.000
Direktkommanditist (Treuhänderin)	Officium Treuhand GmbH	1	1.000
Komplementärin	ICD 8 GmbH	0	0
Summe			84.598.000

*gezeichnetes Kommanditkapital ohne Agio

Die ICD 8 GmbH leistet als Komplementärin keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen sowie dem Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

a) Anlageziele

Die Anlageziele der Gesellschaft belaufen sich auf die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-) Gesellschaften sowie eines laufenden Wertzuwachses des Immobilienportfolios und Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen.

b) Anlagestrategien

Anlagestrategien der Investmentgesellschaft sind der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar:

Aus dem erworbenen Immobilienportfolio sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotenziale erzielt werden. Mittels einer ausgewogenen Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer die Portfolios zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

c) Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels hat die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern eingesammelt sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 3 der Anlagebedingungen aufgenommen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt ist. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) Allgemeine Angaben

Die Alpha Ordinatum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinatum GmbH wurde am 09.11.2016 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinatum GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Während der Dauer der Bestellung wird die Investmentgesellschaft keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten.

Die Alpha Ordinatum GmbH hat seit dem 01.01.2017 in der Funktion der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft das bestehende Investmentvermögen der ImmoChance Deutschland 7 übernommen und in Verwaltung. Zum 26.01.2017 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Fondsverwaltung der Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 übernommen. Seit dem 19.06.2018 befindet sich auch die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 in der Verwaltung der Alpha Ordinatum GmbH.



b) Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

c) Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt regelmäßig und bei Auffälligkeiten, die Erfüllung dieser Pflichten durch Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

d) Haftungsregelungen

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Zur Abdeckung ihrer potenziellen Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung, die insbesondere das Risiko eines Verlusts oder Schadens, der durch die Fahrlässigkeit einer relevanten Person bei der Ausübung von Tätigkeiten, für die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtlich verantwortlich ist, verursacht wird, gemäß Art. 12 Abs. 1 Level 2-V0.

e) Vergütungen

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung betrug im Berichtsjahr 1.050.120 EUR. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,55 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 150.000 EUR p.a. pro rata temporis bis zum 31.12.2017 gelten soll. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.044.321 EUR an Verwaltungsgebühr erhalten.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften.

Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises zusteht. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 % nach IRR (Internal Rate of Return) übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

1.4. Angaben zur Verwahrstelle

a) Allgemeine Angaben

Zwischen der Alpha Ordinatum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 27.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

b) Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

2 | Tätigkeitsbericht

2.1. Laufende Tätigkeiten

a) Platzierungsphase

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde Anfang 2017 gestartet und endete mit 31.05.2018. Durch die Beendigung des Platzierungszeitraumes befindet sich die Investmentgesellschaft zum Ende des Berichtsjahres in der Bewirtschaftungsphase. Zum Bilanzstichtag betrug das eingeworbene Kommanditkapital einen Wert von 86.495.310 EUR inkl. Agio. Bis zum Bilanzstichtag waren Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals in Höhe von 15.000 EUR offen.

b) Anlagegeschäfte und Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen dazu genutzt, die umfangreichen Ankäufe über die Objektgesellschaften im Berichtsjahr zu finanzieren. An den Standorten Solingen, Ludwigshafen, Heilbronn, Kassel, Heidelberg, Fulda, Bad Salzuflen, Duisburg, Gelsenkirchen, Frankfurt oder auch Magdeburg wurden diverse Objekte erworben und die damit einhergehenden Kaufpreise beglichen.

Innerhalb des Berichtsjahres wurden noch einige Ankäufe verhandelt, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang jedoch nicht mehr vor dem 31.12.2018 erfolgte. Beispielsweise hat die ICD 8 OG 9 am 31.08.2018 den Ankauf eines Objektes in Öhringen über 2.205.000 EUR beurkundet, jedoch trat die Kaufpreisfälligkeit erst nach dem 31.12.2018 ein. Auch die ICD 8 OG 10 hat noch im Berichtsjahr den Erwerb einer Immobilie in Bonn verhandelt. Am 11.07.2018 wurde für die Immobilie in der Rochusstr. ein Kaufpreis in Höhe von 4.250.000 EUR vereinbart und beurkundet. Die Kaufpreisfälligkeit trat jedoch erst im Dezember 2018 ein und die tatsächliche Kaufpreiszahlung erfolgte im Februar 2019. Bei der Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 wurde am 19.01.2018 der Ankauf des sogenannten „AGORA“-Portfolios beurkundet. Das Portfolio umfasst 32 Liegenschaften welche sich deutschlandweit an 8 Standorten befinden. Aufgrund des enormen Umfangs, traten die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen erst im Wirtschaftsjahr 2019 ein.

Die genauen Details sind bitte dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet.

c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasst insgesamt 19 Objektgesellschaften, wovon 13 der 19 Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.172 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 84.744 m² halten. Das Immobilienvermögen von 102.840.000 EUR war zum 31.12.2018 auf 58 Fondsobjekte und über 18 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2018					
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Standort	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE / GE	Verkehrswert / Kaufpreis in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	Siegen	5.445	7	106 / 0	4.140.000
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Ludwigshafen	4.249	2	38 / 7	4.921.000
	Solingen	3.587	4	58 / 0	3.060.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG > Immobilienprojekt Staffel GmbH	Herborn	354	1	0 / 3	310.000
	Dillenburg	1.023	1	12 / 0	775.000
	Limburg	3.053	5	44 / 0	3.797.000
	Limburg (IPS)	3.068	3	44 / 0	3.120.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	4.892	3	32 / 23	8.874.000

ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Detmold	22.568	15	345 / 11	20.360.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach	4.400	2	86 / 0	5.000.000
	Kassel	10.827	2	128 / 0	13.480.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.506	2	0 / 2	9.395.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	496	1	8 / 0	1.700.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	2.593	2	44 / 0	4.208.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Sulzuflen	455	1	6 / 0	240.000
	Duisburg	7.504	4	102 / 0	5.760.000
	Gelsenkirchen	615	1	4 / 2	550.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt	1.642	1	12 / 0	9.900.000
Lekova 7 GmbH	Magdeburg	3.467	1	52 / 2	3.250.000
Gesamt		84.744	58	1.172	102.840.000

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2018 Objektgesellschaften im Bestand der Investmentgesellschaft, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang der angekauften Immobilien noch ausstand oder aber die Objektgesellschaft für potenzielle Ankäufe bereits gegründet wurde und noch kein Ankauf zustande gekommen ist.

Objektgesellschaften ohne Immobilien zum 31.12.2018			
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	1.948	151.900	6,50
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	5.826	359.870	5,15
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	2.051	227.441	9,24
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	22.568	1.437.503	5,31
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	4.400	294.990	5,59
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	4.506	594.792	11,00

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis zum 31.03.2018 Primus Valor Objektverwaltung GbR) vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag wider. Berechnungsgrundlage sind die jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien. Die einzelnen Werte finden Sie in dem Immobilienverzeichnis im Anhang wieder.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn- / Gewerbe- fläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete / m ² in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	5.445	337.254	5,16
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	7.836	601.075	6,39
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	7.498	518.665	5,76
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	767.896	13,08
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	22.568	1.626.295	6,01
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	15.227	849.663	4,65
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	594.792	11,00
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	496	90.550	15,21
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	2.593	248.884	8,00
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	8.574	478.986	4,66
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.642	346.830	17,60
Lekova 7 GmbH	3.467	216.066	5,19
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	-	-	-
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	-	-	-

e) Finanzierung

Neben dem Eigenkapital wurden auf Ebene der Objektgesellschaften für Kaufpreiszahlungen oder Investitionskosten auch Darlehen zur Finanzierung einzelner Objekte und Portfolios aufgenommen. Nachfolgend werden neu aufgenommene oder Veränderungen der bereits bestehenden Darlehen ausgewiesen.

Darlehensübersicht zum 31.12.2018				
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	IBB Internationales Bankhaus Bodensee	Siegen	Adolf-Sänger-Str. Alte Dreisbachstr. Bromberger Str. Burgstr. Höhstr. Pfarrstr. Heidenbergstr.	2.663.795
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Ludwigshafen	Hartmannstr.	800.000
	WL Bank AG	Solingen	Freiligrath Str. Augustastr.	3.000.000
		Ludwigshafen	Oberstr.	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Nassauische Sparkasse	Limburg	Limburger Str. Leipziger Str. Ringstr. Rosenstr.	1.439.600
	Sparkasse Westerwald Sieg	Dillenburg	Königsbergerstr.	585.786
Immobilienprojekt Staffel GmbH	Nassauische Sparkasse	Limburg	Elzer Str. Friedhofstr. Gartenstr.	1.340.400
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heilbronn	Sülmerstr. Schellengasse	2.269.333
		Heilbronn	Gustav-Binder-Str.	650.000
	WL Bank AG	Heilbronn	Gustav-Binder-Str.	3.600.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Sparkasse Paderborn Detmold (inkl. KfW)	Detmold	Am Dolzer Teich Berliner Allee Ellernstraße Emil-Peters-Str. Fritz-Reuter-Str. Georgstr. Hornsche Str. Humboldtstr. Im Lindenort Johannententaler Str. Kissinger Str. Marienstr. Pöppinghauser Str. Südholzstr. Willi-Hofmann-Str.	11.663.885

Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Deutsche Kreditbank AG (inkl. KfW)	Bad Kreuznach	Steinkaut Philippstr. Baumstr.	3.298.742
		Kassel	Zierenberger Str.	9.062.060
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Volksbank Ortenau	Nürnberg	Gartenstr. Kohlenhofstr.	5.324.817
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Klingentorstr.	1.000.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Volksbank Maintauber eG	Fulda	Blücherstr. Scharnhorststr.	1.752.333
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mainzer Volksbank eG	Frankfurt	Am Gipelhof	7.400.000
Gesamt				55.850.751

Am 09.04.2018 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG ein weiteres Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung der Ankäufe in Solingen und Ludwigshafen aufgenommen. Die Darlehenssumme beläuft sich auf 3.000.000 EUR und wurde zum 28.06.2018 vollständig abgerufen. Die Objektgesellschaft hat zusätzlich am 06.06.2018 das noch ausstehende Darlehen bei der Heidelberger Volksbank eG in Höhe von 800.000 EUR vollständig valutiert.

Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hat zur Finanzierung des Ankaufes in Dillenburg ein Darlehen am 08.01.2018 in Höhe von 600.000 EUR bei der Sparkasse Westerwald-Sieg aufgenommen. Das Darlehen der Nassauischen Sparkasse in Höhe von 1.450.000 EUR wurde mit Auszahlung am 01.10.2018 ebenfalls vollvalutiert.

Mit der Heidelberger Volksbank wurde am 07.08.2018 ein Darlehensvertrag in Höhe von 400.000 EUR geschlossen, welcher einer Teilfinanzierung der Liegenschaft in Heilbronn angehörte. Als weiteren Kapitalgeber konnte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG die WL Bank gewinnen, um so den vollständigen Erwerb der Liegenschaft zu finanzieren. Der Darlehensvertrag wurde am 07.08.2018 unterzeichnet und sicherte eine Darlehenssumme von 3.600.000 EUR zu. Für die dazugehörigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schloss die Objektgesellschaft zusätzlich über die Volksbank Heidelberg ein Darlehen mit der KfW Bank ab, welches sich auf 250.000 EUR belief.

Am 30.10.2018 verhandelte die ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG ein Finanzierungspaket mit der Deutschen Kreditbank AG um die Immobilienportfolios in Kassel und Bad Kreuznach zu erwerben. Der vollständige Wert der Kaufpreisfinanzierung belief sich auf 12.100.000 EUR und wurde am 31.10.2018 vollständig abgerufen. Zusätzlich wurden am 26.11.2018 KfW-Fördermittel in Höhe von 600.000 EUR beantragt, um die Immobilienportfolios entsprechend aufzuwerten.

Das Darlehen bei der Heidelberger Volksbank in Höhe von 1.350.000 EUR, welches die ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG am 30.11.2018 aufgenommen hat um die Liegenschaft in Heidelberg zu erwerben, wurde im Berichtsjahr noch nicht vollständig abgerufen. Zum 31.12.2018 wurden lediglich 1.000.000 EUR der gesamten Darlehenssumme abgerufen.

In der bereits bestehenden Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG wurde am 27.07.2018 ein Darlehensvertrag mit der Volksbank Main-Tauber eG abgeschlossen, welcher für den Standort Fulda als Projektfinanzierung ausgewiesen wurde. Die Höhe des Darlehens beläuft sich in Summe auf 3.500.000 EUR, wobei davon am 25.10.2018 lediglich 1.750.000 EUR teilvalutiert wurden.

Mit Unterschrift am 25.10.2018 hat die ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG einen Darlehensvertrag bei der Kreissparkasse Köln abgeschlossen. Die Darlehenssumme in Höhe von 3.400.000 EUR wurde zum Ende des Jahres nicht mehr valutiert. Der Darlehensvertrag wurde zur Finanzierung des Objektankaufs in Bonn geschlossen.

Zum Ende des Berichtsjahres hat die ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG noch einen Darlehensvertrag in Höhe von 7.400.000 EUR abgeschlossen. Der am 20.12.2018 geschlossene Vertrag galt der Finanzierung des Immobilienportfolios in Frankfurt. Die Darlehenssumme wurde noch im Berichtsjahr am 27.12.2018 in voller Höhe valutiert.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG hat zum Erwerb des „AGORA“ Portfolios eine Sicherheit in Höhe von 5.000.000 EUR auf einem Notaranderkonto hinterlegen müssen. Die Investmentgesellschaft hat die Sicherheit in voller Höhe aus Eigenkapitalmitteln finanziert.

f) Gesellschafterversammlung / Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2017 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 10.08.2018. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2017 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Mit Beschluss vom 19.09.2018 wurde von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2018 bestellt.

2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten

Die Investmentgesellschaft sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonstige Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen.

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte im Rahmen der Auslagerung begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- (1) Funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen,
- (2) Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements, welches fortlaufend potenzielle Interessenkonflikte ermittelt,
- (4) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Interessenkonflikte in ihrem Tätigkeitsbereich wie z.B.: Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- (5) Ein Compliance-Beauftragter, welcher die Ermittlung von Interessenkonflikten überwacht.

Gemäß § 36 KAGB wurden folgende Tätigkeiten ausgelagert.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag Facility / Property Management
Dienstleister	Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH (bis 29.03.2018: Primus Valor Objektverwaltung GbR)
Vertragsabschluss	23.12.2016 / 29.03.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag beginnt jeweils in dem Monat des Besitzübergangs des jeweiligen Objektes und endet spätestens mit dem Verkauf des Objektes. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zum Quartalsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Objektverwaltung GmbH übernimmt sämtliche Tätigkeiten die zur Bewirtschaftung der Immobilien der jeweiligen Investmentgesellschaft nötig sind. Darunter fallen alle Aufgaben im Rahmen der Vertragsverwaltung, dem Rechnungswesen, dem Gebäudemanagement sowie der Verwaltung.
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Beckenbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB
Vertragsabschluss	15.01.2018 / 28.11.2018
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich erfolgen.
Vertragliche Pflichten	Die Steuerberatungsgesellschaft WSB übernimmt sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die laufende betriebswirtschaftliche, steuerliche und bilanzsteuerrechtliche Beratung, die Erstellung der Jahresabschlüsse, der E-Bilanz und die Erstellung der betrieblichen Jahressteuererklärung sowie die Offenlegung / Hinterlegung. (am 28.11.2018 wurde die Erstellung der Vermögensaufstellungen nach KARBV bei den vertraglichen Pflichten ergänzt).
Vertragsbezeichnung	Rahmenvertrag über EDV Unterhaltung und Bereitstellung
Dienstleister	Net-Solution GmbH
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Die Vertragslaufzeit ist unbestimmt. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Regelung des Betriebs dezentraler IT-Systeme und die Erbringung von Leistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie. Darunter fällt die Bereitstellung und der Betrieb von Terminalserver PC-Arbeitsplätzen, Terminalserver Applikationsserver, Terminal DB-Server sowie der ganzheitliche Betrieb aller relevanten Applikationen die für die erfolgreiche Fondsverwaltung und Führung notwendig sind (zusammenfassen Desktop Services).

Des Weiteren hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Investmentgesellschaft wie nachfolgend dargestellt weitere Verträge geschlossen.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft / Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die externe Verwaltung
Dienstleister	Alpha Ordinatum GmbH
Vertragsabschluss	09.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Darüber hinaus ist sie ebenfalls für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.
Vertragsbezeichnung	Verwahrstellenvertrag
Dienstleister	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Vertragsabschluss	01.11.2016
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.
Vertragsbezeichnung	Dienstleistungsvertrag Immobilienmanagement
Dienstleister	Invest & Asset GmbH
Vertragsabschluss	26.01.2017
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Die Invest & Asset GmbH ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Bei der Ankaufsprüfung wird sie für das jeweilige Objekt eine technische Due Diligence durchführen. Dies gilt ebenfalls für die Fälle, bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft des AIFs erfolgen sollte.

Vertragsbezeichnung	Eigenkapitalvermittlungsvertrag	- IN 2018 BEENDET -
Dienstleister	Primus Valor Konzeptions GmbH	
Vertragsabschluss	26.01.2017	
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen.	
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor Konzeptions GmbH ist mit dem Vertrieb, der Koordination und der Überwachung der Vertriebspartner beauftragt. Fortführend ist sie mit der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) nach Maßgabe des Verkaufsprospektes betraut.	
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie	- IN 2018 BEENDET -
Dienstleister	Primus Valor AG	
Vertragsabschluss	26.01.2017	
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.	
Vertragliche Pflichten	Für den Fall, dass bis zum 31.12.2018 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten, übernimmt die Primus Valor AG unwiderruflich am 01.01.2019 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich Ausgabeaufschlag.	
Vertragsbezeichnung	Finanzierungsvermittlung	
Dienstleister	Primus Valor AG	
Vertragsabschluss	26.01.2017	
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Liquidation der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche der Finanzierungsvermittlerin gemäß Finanzierungsvermittlungsvertrag. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.	
Vertragliche Pflichten	Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Ebenfalls ist sie beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.	

Vertragsbezeichnung	Marketingvertrag	- IN 2018 BEENDET -
Dienstleister	Primus Valor AG	
Vertragsabschluss	26.01.2017	
Laufzeit / Kündigung	Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Ansprüche. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen.	
Vertragliche Pflichten	Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.	
Vertragsbezeichnung	Treuhandvertrag	
Dienstleister	Officium Treuhand GmbH	
Vertragsabschluss	26.01.2017	
Laufzeit / Kündigung	Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.	
Vertragliche Pflichten	Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Officium Treuhand gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.	

2.3. Weitere wesentliche Ereignisse

a) Erweiterung der Geschäftsleitung

Im Laufe des Berichtsjahres hat die geschäftsführende Komplementärin der Investmentgesellschaft, die ICD 8 GmbH, einen weiteren Geschäftsführer bestellt. Mit dem Beschluss vom 19.06.2018 und der Eintragung ins Handelsregister vom 10.07.2018 ist Herr Holger Kalmbach, geboren am 20.05.1975, einzelvertretungsberichtet mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eignen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

b) Kapitalerhöhungen und Platzierungsphase

Im vergangenen Jahr hat die Geschäftsführung fünf Beschlüsse erlassen, aus denen eine Kapitalerhöhung und ggf. eine Verlängerung der Platzierungsphase hervorgeht. Die Investmentgesellschaft hat sich mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhänderin darauf geeinigt, folgende Beschlüsse durchzuführen.

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|--|
| (4) Beschluss vom 09.01.2018 | Erhöhung auf 60.000.000 EUR | |
| (5) Beschluss vom 28.02.2018 | Erhöhung auf 65.000.000 EUR; | und Fristverlängerung bis zum 31.05.2018 |
| (6) Beschluss vom 02.05.2018 | Erhöhung auf 70.000.000 EUR; | die Platzierungsfrist bleibt unverändert |
| (7) Beschluss vom 17.05.2018 | Erhöhung auf 75.000.000 EUR; | die Platzierungsfrist bleibt unverändert |
| (8) Beschluss vom 31.05.2018 | Erhöhung auf 85.000.000 EUR; | die Platzierungsphase wurde beendet |

c) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

Eine einfache Art und Weise die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, ist die Leistung einer Zahlung in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft. Im Gegenzug können entsprechend einfach die erhaltenen finanziellen Mittel wieder an die Investmentgesellschaft zurückgeführt werden. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft.

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht darüber, wie sich die Kapitalrücklage der Objektgesellschaften im Berichtsjahr entwickelt haben. Zusätzlich wird das Datum des letzten Beschlusses und der dazugehörige Stand der Kapitalrücklage zum Ende des Berichtsjahres, ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	4.150.000	1.250.000	12.11.2018	4.000.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	1.000.000	2.600.000	18.10.2018	4.000.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	5.250.000	3.600.000	28.11.2018	1.650.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	1.200.000	-	28.11.2018	8.500.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	15.150.000	11.650.000	06.11.2018	9.000.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	-	3.500.000	07.05.2018	4.500.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.850.000	-	26.06.2018	2.050.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	5.050.000	1.750.000	29.11.2018	3.400.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	8.900.000	-	20.12.2018	8.900.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	11.300.000	7.400.000	20.12.2018	3.900.000
Gesamt	53.850.000	31.750.000		49.900.000

d) Abschluss- und Wirtschaftsprüfung

Während der Platzierungsphase ist die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft zusammen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt, den Abschluss- und Wirtschaftsprüfer zu bestellen. Für das Berichtsjahr 2018 wurde die in Hamburg ansässige Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Prüfer bestellt.

Sonstige wesentliche Ereignisse, welche nach dem Bilanzstichtag stattfanden, finden Sie im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht.

3 | Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbessert, allerdings deutlich an Schwung verloren. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) lag mit 1,5 % zwar unter dem Vorjahreswert von 2,2 %, jedoch noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,8 % etwas höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Der Ausblick für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 fällt laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin positiv aus.

In Deutschland hat sich im Jahr 2018 die Zahl der Baugenehmigungen um -0,2 % auf 347.300 Wohnungen reduziert und verblieb somit auf dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist in 2018 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund 78,1 Mrd. EUR gegenüber 72,8 Mrd. EUR im Vorjahr und stieg damit weiter deutlich an. Die hohe Nachfrage sollte auch in 2019, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2018, anhalten. Die Gründe liegen unter anderem in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Kapitalanlagebedarf. Dadurch wird auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise erwartet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum steht weiterhin im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik den Notenbanken mit historisch tiefen Zinsen für Immobiliendarlehen und niedrigen bzw. teilweise negativen Renditen bei Anleihen bester und guter Bonität, Investitionen in deutsche Immobilien trotz der weiter gefallenen, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 gestartet und endete mit dem 31.05.2018. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf 84.583.000 EUR (Vorjahr: 48.998.000 EUR) zuzüglich 1.896.750 EUR Agio (Vorjahr: 1.079.745 EUR). Seit dem 01.06.2018 befindet sich die Investmentgesellschaft in der Bewirtschaftungsphase.

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -7.784.828 EUR (Vorjahr: -7.189.885 EUR). Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus den Vertriebskosten/Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen, Konzeption- und Prospekterstellung und Haftungsvergütung.

Die Auszahlungen des Geschäftsjahres 2017 erfolgten im August 2018 und beliefen sich gemäß Prospektangabe auf insgesamt 4,0 % pro rata temporis des Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt voraussichtlich im August 2019.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte bei 19 Objekten (Ludwigshafen, Solingen, Dillenburg, Heilbronn, Kassel, Heidelberg, Fulda, Duisburg, Gelsenkirchen, Bad Salzuffen, Frankfurt, Magdeburg) der Nutzen-Lasten-Übergang. Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Investmentgesellschaft keine weiteren An- oder Verkäufe. Alle weiteren An- oder Verkäufe nach Bilanzstichtag finden Sie im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht.

3.3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen zum 31.12.2018 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2016	-	-
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86

*)Ein Anteil entspricht 1,00 EUR gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

3.4. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Fondskonzept überwiegend Erträge aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften erzielen und zu einem geringen Teil Zinsen aus der Anlage liquider Mittel. Aufgrund der in 2018 beendeten Platzierungsphase und der damit erst begonnenen Bewirtschaftungsphase, sind keine Erträge aus Beteiligungen im Berichtsjahr zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2018 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen für Vertrieb, Konzeption und Haftung in Höhe von insgesamt 6.887.229 EUR gekennzeichnet. Bei der Investmentgesellschaft sind auch Aufwendungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung entstanden. Bei den Objektgesellschaften sind Zinsen für aufgenommene Kredite und Bewirtschaftungskosten entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 8.029.988 EUR zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Gewinne des Geschäftsjahres von 2.153.462 EUR, beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres -5.631.366 EUR (Vorjahr: -7.262.139 EUR).

b) Finanzlage

(1) Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft stattet die einzelnen Objektgesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Eigenkapital aus, während die Objektgesellschaften ggf. zusätzlich langfristige Darlehen zur Finanzierung der Immobilien aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilien ist eine langfristige Fremdfinanzierung von maximal 150 % des aggregierten Kommanditkapitals nach § 263 Abs. 1 KAGB zulässig. Die Fremdkapital Leverage Grenze lag zum 31.12.2018 bei 126.897.000 EUR und wurde mit Blick auf das aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 55.850.751 EUR, welches deutlich unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Investmentgesellschaft an acht Objektgesellschaften wie folgt beteiligt. In sieben der acht Objektgesellschaften hält die Investmentgesellschaft 100 % der Anteile, in der achten Objektgesellschaft hingegen hält sie 94,9 % der Anteile. Die genaue Beteiligungsübersicht befindet sich nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage. Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis, welches sich im Anhang befindet, zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2018 verfügt die Investmentgesellschaft über 3.868.587 EUR freie liquide Mittel. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft und alle beteiligten Objektgesellschaften konnten ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist auf der Aktivseite im Wesentlichen geprägt durch die Beteiligungen an den Objektgesellschaften, welche in Summe einen Wert von 68.960.458 EUR aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus Einlagen und gegenüber verbundenen Unternehmen einen Wert von insgesamt 586.546 EUR auf. Die liquiden Mittel stellen mit 3.868.587 EUR den Rest des Vermögens dar.

Auf der Passivseite stellen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammen mit den sonstigen Verbindlichkeiten einen Wert in Höhe von 479.804 EUR dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 72.856.967 EUR zurückzuführen.

In der nachfolgenden Beteiligungsübersicht sind die Haftungsanteile, der prozentuale Anteil der Beteiligungen, die Gründungsdaten sowie das Eigenkapital der jeweiligen Objektgesellschaft aufgeführt.

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2018				
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Haftsumme in EUR	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	282.000	94 %	09.11.2016	2.102.829
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	265.000	100 %	28.11.2016	5.408.476
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG*	100.000	100 %	28.11.2016	5.631.844
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	320.000	100 %	28.11.2016	3.481.613
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	400.000	100 %	28.11.2016	10.959.252
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	26.07.2017	8.334.286
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	26.07.2017	5.101.498
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	26.07.2017	1.909.531
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	26.07.2017	3.272.520
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	26.07.2017	8.888.132
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	20.04.2018	3.704.526
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	20.04.2018	6.935.905
Lekova 7 GmbH	23.725	94,90 %	23.10.2018	3.240.654
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	20.04.2018	-2.132
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	20.04.2018	-2.172
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	10.07.2018	-2.136
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	10.07.2018	-2.009
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	1.000	100 %	10.07.2018	-2.159



d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird insbesondere anhand der Ermöglichung der Auszahlungen an die Anleger gemessen. Diese sind abhängig vom erzielten Ergebnis der Investmentgesellschaft also dem Eigenkapital, der Liquidität, dem Fremdkapital und alle sonstigen Faktoren, die zum Ergebnis und Erfolg der Investmentgesellschaft führen.

Die erzielten Ergebnisse werden anhand der Entwicklung von Kennzahlen, wie z.B. dem Vermietungsstand, der Durchschnittsmiete oder den Bewirtschaftungskosten gemessen. Eine weitere Kennzahl und ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung des Nettoinventarwerts, welcher die Substanz der einzelnen Objektgesellschaften sowie der Investmentgesellschaft widerspiegelt.

Die Investmentgesellschaft trägt mit dem Erwerb, der systematischen Aufwertung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit sowie der Wohnqualität und der Vermietung von Wohnimmobilien in Deutschland zur Reduktion der Mietnebenkosten und Erhöhung des Anteils am altersgerechten Wohnen für die Mieter bei. Durch Ausbauten, Optimierung der Grundrisse und Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen wird zusätzlicher dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum für jedermann geschaffen.

3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage

Die Investmentgesellschaft hat sich im Berichtsjahr zum Teil noch in der Platzierungsphase befunden, welche jedoch mit dem 31.05.2018 endete und in die Bewirtschaftungsphase überging. Ein Teil der Bewirtschaftungsphase ist die sogenannte Investitionsphase, in der umfangreiche Objektankäufe getätigt werden. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe über Objektgesellschaften im Berichtsjahr sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

4 | Risikobericht

4.1. Risikoprofil

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und –bewertung verschafft sich die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig einen Überblick über das jeweils aktuelle Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass das jeweilige Risikoprofil der Größe der Investmentgesellschaft, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entspricht, wie sie in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegt sind.

Darüber hinaus werden die Grenzen und Risiken in der regelmäßigen Anlagegrenzprüfung fortlaufend überwacht. Bei Grenzverletzungen werden die vorab festgelegten Maßnahmen ergriffen und situationsbedingt reagiert.

4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Das zentrale Risiko der Investmentgesellschaft ist eine negative Wertentwicklung der erworbenen Immobilien. Weiterhin besteht das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, dass die Leerstandsquote über dem prognostizierten Wert liegt und eine größere Anzahl von Mietern nicht ihren Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag nachkommt. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass bei Prolongation der einzelnen Darlehen die Zinssätze der finanzierenden Kreditinstitute höher als prognostiziert ansteigen.

Die Hauptanlagerisiken werden durch präzise Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen eingegrenzt, minimiert und ggf. ausgeschlossen. Als Beispiel nimmt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine ausführliche Annahmeprüfung sämtlicher Mietinteressenten vor in denen zum einen, der finanzielle Hintergrund durch Bonitätsprüfungen, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und Gehaltsnachweisen etc. geprüft wird und zum anderen der Mietinteressent durch Einreichung einer Selbstauskunft die persönlichen Umstände darlegt. So werden eventuelle Risiken frühzeitig erfasst und durch ein aktives Eingreifen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bereinigt. Das proaktive Mietmanagement und die Einbeziehung spezialisierter und gut vernetzter Makler wird genutzt, um grundsätzlich eine zeitnahe oder direkte Anschlussvermietung zu erzielen. Innerhalb des Mietmanagements wird im zweiwöchentlichen Rhythmus das Mahnwesen durchgeführt und ggf. vorhandene Außenstände der Mieter eingefordert.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt periodische Stresstests und Szenarioanalysen gemäß Artikel 45 Abs. 3 (c) Level 2-VO durch um die Risiken zu erfassen, welche sich aus potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen nachteilig auf die Investmentgesellschaft auswirken könnten. Neben der Risikobetrachtung unter gewöhnlichen Bedingungen führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden von ihr verwalteten AIF und jede Risikoart regelmäßige Stresstests durch. Es gibt zehn Szenarien je AIF bei denen durch Stresstests und Szenarioanalysen die festgelegten Limits auf Einhaltung überprüft werden. Die Stresstests der Hauptszenarien beziehen sich auf die Vermögensaufstellung sowie die Gewinn- und Verlustrechnung.

4.3. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko, Zinsänderungsrisiko, Marktpreisrisiko, operationelles Risiko und Liquiditätsrisiko. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken

a) Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Geschäftspartners entstehen. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Mieter, Pächter, Betreiber, Property- und Facility Manager oder allgemeine Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Beispielsweise werden zur Steuerung des Mietausfallrisikos von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die üblichen Methoden wie Kautionsleistungen, Mietbürgschaften und einer vorherigen Prüfung des finanziellen Backgrounds mittels Bonitätsprüfung etc. genutzt. Aber auch Property- und Facility Manager werden sorgfältig ausgewählt.

b) Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Im Hinblick auf die Finanzierungen beobachtet das Liquiditätsmanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Finanzierungsmarkt und steuert entsprechend gegen. Gängige Instrumente welche im Rahmen der Fremdkapitalvermittlung genutzt werden sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

c) Marktpreisrisiken

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft werden regelmäßig Stresstests auf Portfolioebene durchgeführt und die Entwicklung der Märkte überwacht. Ein aktives Portfoliomanagement soll sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends frühzeitig erkennen und durch gezielte Maßnahmen auf diese reagieren. Darüber hinaus wird durch die Invest & Asset GmbH eine sorgfältige Auswahl der Objekte gewährleistet. Es wird eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie eine professionelle Bewirtschaftung angestrebt, um das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

d) Operationelle Risiken

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken hat das Risikomanagement der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Sicherheitsmechanismen aufgestellt.

Im Bereich der IT-Systeme besteht das Risiko eines IT-Ausfalls was durch regelmäßige Datensicherungen und der Bereitstellung einer Notfallplanung abgesichert wird.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2018 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden die Mitarbeiter durch regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche analysiert und erkannte Schwachstellen geschult.

Die Rechtsrisiken sind für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls von maßgeblicher Bedeutung. Die Schäden, welche aus Rechtsänderungen resultieren, werden durch regelmäßige Schulungen des Personals und der monatlichen Prüfung neuer Gesetzesvorhaben seitens des Risikomanagements in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten vermieden.

e) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung und führt in regelmäßigen Abständen einen Liquiditätsstresstest durch. Zusätzlich werden Liquiditätslimits festgelegt. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

4.5. Gesamtbewertung der Risikolage

Die unter dem Punkt 4.2 und 4.4 beschriebenen Limits wurden regelmäßig überwacht. Des Weiteren gibt es nach Kenntnisstand und Beurteilung der Marktlage zum Bilanzstichtag, keine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer potenziellen Überschreitung. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Risikoidentifikation wurde auch geprüft, ob die bestehenden Modelle um neue Stresstest-Szenarien erweitert werden müssen, damit mögliche Risiken ausreichend erfasst werden.

Im Rückblick auf das vergangene Jahr wurde festgehalten, dass die angenommenen Parameter der Stresstests hinsichtlich Veränderung der Marktbedingungen und die mit einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken als praktikabel, relevant und ausreichend realistisch angesehen werden können. Die gewählten Einflussgrößen und die dazugehörigen Szenarien der durchgeführten Stresstests erscheinen weiterhin als geeignet, was sowohl für die in Verwaltung befindlichen AIFs als auch für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände im Sinne des § 108 AIFM-VO sind nicht vorhanden und liegen somit bei 0 %.

Die Berechnung der Hebelfinanzierung (Leverage) nach Abschnitt 2 Art. 6-8 Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 (Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU), ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 95,46 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,77 %.

5 | Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Anlagegeschäfte und Kapitalrücklagen

Am 26.02.2019 wurden 1.000.000 EUR durch Beschluss der ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG an die Investmentgesellschaft zurückgeführt. Der Beschluss verringerte die Kapitalrücklage von 4.000.000 EUR auf 3.000.000 EUR.

Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG führte mit Beschluss vom 21.03.2019 einen Betrag in Höhe von 700.000 EUR zurück, welcher die Kapitalrücklage auf 3.300.000 EUR reduzierte.

Eine Rückführung der Rücklage wurde durch die ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG am 21.03.2019 beschlossen. Es wurde beschlossen 200.000 EUR an die Investmentgesellschaft zurückzuführen.

Mit gleich zwei Beschlüssen am 08.01.2019 und 01.02.2019 hat die Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG die Kapitalrücklage um 600.000 EUR auf insgesamt 4.000.000 EUR erhöht. Die Haftsumme der Kommanditistin verblieb bei jedem Beschluss unberührt bei 1.000 EUR.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG hat im Anschluss an die Erhöhungen aus 2018 die Kapitalrücklage am 31.01.2019 und 26.02.2019 erneut angehoben. Die Rücklage wurde von 8.900.000 EUR auf 10.100.000 EUR erhöht. Zum 19.03.2019 konnte die Objektgesellschaft jedoch bereits wieder einen großen Teil der Kapitalrücklage in Höhe von 5.000.000 EUR an die Investmentgesellschaft zurückführen. In der Rücklage verblieben 5.100.000 EUR.

Auch die Lekova 7 GmbH hat am 21.03.2019 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2.150.000 EUR an die beiden Kommanditisten entsprechend der jeweiligen Beteiligung zurückgeführt.

Am 19.10.2018 hat die ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG den Ankauf eines Immobilienportfolios mit 32 Liegenschaften an 8 deutschen Standorten verhandelt und beurkundet. Der aus dem Kaufvertrag hervorgegangene Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt 39.839.000 EUR und umfasst eine Wohnfläche von 34.732 m², eine Gewerbefläche von 5.020 m² sowie 178 Stellplätzen. Die einzelnen Liegenschaften sind in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Brandenburg, Chemnitz und Kassel. Die Kapitalrücklage wurde nach Bilanzstichtag auf insgesamt 15.300.000 EUR erhöht. Der Besitzübergang der ersten Objekte aus dem Portfolio fand im April 2019 statt.

b) Finanzierung

Die ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG hat zur Finanzierung des Ankaufes in Solingen ein weiteres Darlehen bei der Kreissparkasse Köln in Höhe von 1.900.000 EUR aufgenommen, welches mit dem 29.01.2019 in voller Höhe ausgezahlt wurde.

Am 15.02.2019 hat die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG einen Darlehensvertrag in Höhe von 700.000 EUR mit der Nassauischen Sparkasse abgeschlossen. Der Abruf fand am 20.03.2019 statt und wurde zur Refinanzierung des Erwerbs der Liegenschaft „In der Schwarzerde“ in Limburg verwendet.

Der noch ausstehende Restbetrag des Darlehens bei der Heidelberger Volksbank in Höhe von 350.000 EUR, welches die ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG am 30.11.2018 aufgenommen hat, wurde mit dem 04.03.2019 vollständig valutiert.

Zur Finanzierung des angekauften „LEG-Portfolios“, welches aus den Standorten Duisburg, Gelsenkirchen und Bad Salzuflen besteht, wurde am 28.01.2019 mit der Deutschen Kreditbank AG ein Darlehensvertrag über 5.600.000 EUR abgeschlossen. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 hat im Anschluss das Darlehen am 28.02.2019 in der gesamten Höhe abgerufen.

Zum 07.02.2019 hat die Lekova 7 GmbH einen Darlehensvertrag mit der Sparkasse Magdeburg über 2.400.000 EUR zur Refinanzierung des Kaufpreises für das Immobilienportfolio in Magdeburg abgeschlossen. Die Darlehenssumme wurde mit dem 25.02.2019 in voller Höhe ausgezahlt. Zur Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das unter 5.1. a) genannte Immobilienportfolio wurde am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag

zwischen der ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG und der Heidelberger Volksbank eG geschlossen. Die Darlehenssumme beläuft sich hierbei auf 4.000.000 EUR. Zusätzlich wurde ebenfalls am 14.01.2019 ein Darlehensvertrag mit der DZ HYP AG in Höhe von 30.000.000 EUR geschlossen. Die Darlehenssumme wurde in zwei Kredittranchen aufgeteilt. Tranche 1 beläuft sich auf 26.000.000 EUR und Tranche 2 beläuft sich auf 4.000.000 EUR. Die Tranche 2 soll laut Darlehensvertrag erst zur Auszahlung kommen, wenn die Gesamtmieteinnahmen einen Wert von 2,40 Mio. EUR p.a. (Aktuell: 2,17 Mio. EUR p.a.) bei unterstellten Bewirtschaftungskosten von 25 % und einem Kapitaldienst von 5 % p.a. erreicht haben. Es ist vorgesehen mit der Tranche 2 der DZ HYP AG das Darlehen der Heidelberger Volksbank eG zum 31.03.2020, die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen vorausgesetzt, abzulösen.

Weitere wesentliche Ereignisse oder Vorgänge, über die zu berichten wäre, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

5.2. Angaben zu Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2018 waren zunächst neun Mitarbeiter bei der KVG angestellt. In der ersten Jahreshälfte erfolgte ein Austritt und bis zum 4. Quartal vier Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr acht Mitarbeiter in Vollzeit und drei Angestellte in Teilzeit beschäftigte. Zum 31.12.2018 waren 12 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Aufwendungen der Löhne und Gehälter für Personal inkl. Geschäftsführer betragen 730.508 EUR (Vorjahr: 428.588 EUR) sowie 99.405 EUR (Vorjahr: 82.903 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen gezahlt.

5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung

Änderungsübersicht gegenüber Prospektierung ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
wesentliche Änderungen zu	wesentliche Änderungen	Details siehe unter
1. Gesellschaftervertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.1. f) Gesellschafterversammlung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses wurde an WSB ausgelagert	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten
7. Bewertungsverfahren	keine	
8. Risikoprofil	keine	
9. Kosten	keine	
10. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
11. bisherige Wertentwicklung	keine	

II. Jahresabschluss

5 | Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung*

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2018 ist durch die Alpha ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, in Zusammenarbeit mit der WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim erstellt worden.

Die Prüfung und Testierung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018 sind der Beilage angefügt.

Die Geschäftsführung empfiehlt die Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Es wird beantragt, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2019

Für die Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresabschlusses wird vorgeschlagen, Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 zu wählen.

* Sollte die Officium Treuhand GmbH keine Weisungen als Treuhänderin von Ihnen (dem Anleger) erhalten, wird diese sich der Stimme enthalten (§ 5 Ziffer 2 des Treuhandvertrages vom 10.02.2015).

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Gesellschafterversammlung des Jahres XXXX

Max Mustermann | Musterweg 1 | 12345 Musterstadt

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
c/o Primus Valor AG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Vertragsnummer	Betrag
800000	1.000 EUR
Gesamt	1.000 EUR

Aktuelle Kundendaten

Firma: _____
Vorname: _____
Nachname: _____
Straße: _____
PLZ/Ort: _____
Land: _____

Kundendatenänderung

(Name, Straße, Ort, Kontaktdaten etc.)

Abstimmungsbogen

Bitte kreuzen Sie bis zum XX.XX.XXXX die entsprechenden Felder an und lassen uns den unterschriebenen Abstimmungsbogen wieder zukommen. Gerne per Mail an fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de oder aber per Post an die oben genannte Adresse.

	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wahl des Abschlussprüfers - Geschäftsjahr XXXX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ort, Datum

Unterschrift

Bilanz zum 31.12.2018
**ImmoChance Deutschland 8 Renovation GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
 Crailsheim**

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	68.960.457,93	34.237.745,88
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.868.587,49	1.595.807,24
3. Forderungen		
a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	15.560,00	7.282.845,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	570.986,30	375.981,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	185,88
Summe AKTIVA	73.415.591,72	43.492.565,29
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	78.820,00	28.700,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.049,08	519.336,97
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	173.755,24	113.587,00
b) Andere	0,00	20.749,29
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	83.858.576,30	48.998.000,00
b) Rücklagen	1.897.310,00	1.079.745,00
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-7.195.298,85	-5.414,29
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.081.207,93	-72.254,12
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.784.827,98	-7.189.884,56
Summe PASSIVA	73.415.591,72	43.492.565,29

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018

ImmoChance Deutschland 8 Renovation GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Crailsheim

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Investmentfähigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	245.160,39	361.000,00
Summe der Erträge	245.160,39	361.000,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	16.553,40	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.044.320,73	349.326,69
d) Verwahrstellenvergütung	27.964,46	26.775,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	53.940,84	29.702,30
f) Sonstige Aufwendungen	6.887.228,94	7.145.080,57
Summe der Aufwendungen	8.029.988,37	7.550.884,56
3. Nettoertrag	-7.784.827,98	-7.189.884,56
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.784.827,98	-7.189.884,56
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.153.462,05	-72.254,12
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.153.462,05	-72.254,12
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.631.365,93	-7.262.138,68

9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim

9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Die ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Crailsheim ist eine geschlossene inländische Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 26. September 2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm auf dem Registerblatt HRA 725092 eingetragen.

Der Jahresabschluss der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Crailsheim, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

9.2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr.2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Passive latente Steuern gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV sind nicht angefallen.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Neben den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV maßgeblich.

Die **Beteiligungen** sind gemäß § 28 KAGB i. V. m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht grundsätzlich dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Zur Ermittlung des NAV der Beteiligung wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der in der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung angewandt. Der Verkehrswert der Immobilien bzw. Beteiligungen entspricht in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb dem Kaufpreis unter analoger Anwendung des § 271 (1) Nr. 1 KAGB, soweit dieser sachgerecht erscheint. Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten bzw. dem Verkehrswert zum vorherigen Bilanzstichtag werden grundsätzlich gemäß § 21 (4) S. 2 KARBV als nicht realisierte Gewinne und Verluste im Eigenkapital dargestellt.

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen).

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden **realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert grundsätzlich aus dem ordentlichen Nettoertrag sowie den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände bzw. dem Verkehrswert zum Vorjahresstichtag und dem am Bilanzstichtag anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

9.3. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** (TEUR 68.960) (Vorjahr: TEUR 34.238) handelt es sich um Objektgesellschaften i. S. d. § 261 (1) Nr. 3 KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen (TEUR 3.869) (Vorjahr: TEUR 1.596). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** (TEUR 587) (Vorjahr: TEUR 7.659) handelt es sich neben Forderungen aus Einlagen von Kommanditisten (TEUR 16) (Vorjahr: TEUR 7.283) im Wesentlichen um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften (TEUR 571) (Vorjahr: TEUR 376).

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 79) (Vorjahr: TEUR 29) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 42) sowie für noch nicht abgerechnete Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (TEUR 37).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 306) (Vorjahr: TEUR 519) beinhalten neben Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung (TEUR 7,7) (Vorjahr: TEUR 27) im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung (TEUR 298) (Vorjahr: TEUR 190).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 174) (Vorjahr: TEUR 114) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und beinhalten überwiegend den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Anteil der Haftungsvergütung der Komplementärin.

	Restlaufzeit			
	insgesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
1. Verbindlichkeiten aus L. u. L.	306 (Vorjahr: 519)	306 (Vorjahr: 519)	0	0
2. Sonstige Verbindlichkeiten	174 (Vorjahr: 134)	174 (Vorjahr: 134)	0	0
	481	481	0	0

Die Position **Eigenkapital** weist das gezeichnete Kapital der Kommanditisten (TEUR 84.598) (Vorjahr: TEUR 48.998) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB, das variable Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) (TEUR 739) (Vorjahr: TEUR 0), die Kapitalrücklage der Kommanditisten (TEUR 1.897) (Vorjahr: TEUR 1.080), den Verlustvortrag der Kommanditisten (TEUR -7.195) (Vorjahr: TEUR -5), die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 2.081) (Vorjahr: Verluste TEUR -72) sowie das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -7.785) (Vorjahr: TEUR -7.190) aus. Die Werterhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die nicht am Vermögen beteiligt ist. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 471.628,75 von der Gesellschaft erhalten.

9.4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich um Erträge aus Weiterbelastung (TEUR 245) (Vorjahr: TEUR 361) von verauslagten Kosten für Finanzierungsvermittlung und Ankauf sowie Ankaufsgutachten von Immobilien für die Objektgesellschaften ICD 8 OG 6, ICD 8 OG 7 und für die Lekova 7 GmbH.

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 1.044) (Vorjahr: TEUR 349) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 28) (Vorjahr: TEUR 27) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (TEUR 54) (Vorjahr: TEUR 30) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 6.887) (Vorjahr: TEUR 7.145) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	TEUR
Vermittlungsprovisionen	4.938
Konzeption- und Prospekterstellung	712
Haftungsvergütung ICD 8 GmbH	472

Die **Zeitwertänderung** (TEUR 2.153) (Vorjahr: TEUR -72) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objektgesellschaften.

9.5. Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV

Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten gem. § 25 (4) KARBV:

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	48.998.000,00	35.600.000,00	0,00	0,00	84.598.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	0,00	0,00	-739.423,70	0,00	-739.423,70
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.079.745,00	817.565,00	0,00	0,00	1.897.310,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-7.195.298,85	0,00	0,00	-7.784.827,98	-14.980.126,83
Eigenkapital	42.882.446,15	36.417.565,00	-739.423,70	-7.784.827,98	70.775.759,47

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Für die Komplementärin werden daher keine Kapitalkonten geführt. Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Auf dem festen Kapitalkonto (Kapitalkonto I) wird die Pflichteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 84.598.000). Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.
- Auf dem variablen Kapitalkonto (Kapitalkonto II) werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen (TEUR 0) und die Entnahmen (Ausschüttungen) (im Berichtsjahr TEUR 739) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.897).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) werden der Verlustvortrag und das realisierte Jahresergebnis (im Berichtsjahr TEUR -14.980) gebucht.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die ICD 8 GmbH, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Das Kommanditkapital wird von der Treuhandkommanditistin Officium Treuhand GmbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

Vergleichende Übersicht über die letzten Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i. V. m. § 14 KARBV

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert*)	
2017	EUR	42.810.192,03	EUR	0,87
2018	EUR	72.856.967,40	EUR	0,86

*) Ein Anteil entspricht EUR 1,00 gezeichnetem Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag § 9 Nr. 2

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Abnahme des Anteilswertes resultiert aus der Einwerbung von Kommanditkapital unter Berücksichtigung von Ausschüttungen im Berichtsjahr sowie der Ergebnisentwicklung.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr.1 i. V. m. §166 (5) KAGB i. V. m. §16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert
= Gesamtkostenquote *)

EUR	69.509.487,62
	11,50%

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 2 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 3b KARBV

Verwaltungsvergütung Alpha Ordinatum GmbH (KVG)*)	EUR	1.044.320,73
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	27.964,46

*)Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 4 KAGB sowie § 7 Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 1.897.

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	0,86
Umlaufende Anteile (Stück)	84.598.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Gesellschafts- kapital in TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungswert in TEUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	Crailsheim	24	94%	09.11.2016	2.103
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	28.11.2016	5.408
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	28.11.2016	5.632
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	28.11.2016	3.482
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	28.11.2016	10.959
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	26.07.2017	8.334
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	26.07.2017	5.101
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	26.07.2017	1.910
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	26.07.2017	3.273
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	26.07.2017	8.888
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	20.04.2018	3.705
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	20.04.2018	6.936
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	20.04.2018	-2
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	20.04.2018	-2
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	10.07.2018	-2
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	10.07.2018	-2
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100%	10.07.2018	-2
Lekova 7 GmbH	Crailsheim	23,5	94,9%	23.10.2018	3.241

9.6. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Investmentgesellschaft befindet sich weiterhin in der Bewirtschaftungsphase und konnte durch neue Ankäufe in den Objektgesellschaften entsprechende Veränderungen im Beteiligungvermögen verzeichnen. Diese und weitere Vorgänge wurden im Lagebericht ausführlich dargestellt. (Vgl. Abs. „5. Weitere Lageberichtsangaben > 5.1. Nachtragsbericht“)

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der ICD 8 GmbH mit Sitz in Mannheim. Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Sascha Müller, Kaufmann
Stephan Huß, Kaufmann
Holger Kalmbach, Kaufmann

**Entwicklung des Fondsvermögens
vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

**31.12.2018
EUR**

A. Komplementäre		
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1.	Entnahmen für das Vorjahr	
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten		
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	42.810.192,03
1.	Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2.	Zwischenentnahmen	0,00
3.	Mittelzufluss (netto)	
	a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	36.417.565,00
	b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-739.423,70
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-7.784.827,98
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.153.462,05
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	72.856.967,40

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018

**31.12.2018
EUR**

**31.12.2017
EUR**

1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.784.827,98	-7.189.884,56
2.	Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3.	Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-7.784.827,98	-7.189.884,56

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

9.7. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018
I. Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***	
						Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)		
<u>ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>									
Portfolio Siegen									
57078 Adolf-Saenger-Str. 30,31	W	W	01.09.2016	1956	1.981	0	647	G	
57080 Alte-Dreisbach-Str. 3-5	W	W	01.09.2016	1957	1.556	0	439	-	
57080 Brombergerstr. 7-20, Heidenbergerstr. 10,26,28	W	W	01.09.2016	1956	8.672	0	3.380	-	
57072 Burgstr. 2, Pfarrstr. 9-11, Höhstr. 6	W	W	01.09.2016	1954	405	0	979	-	
<u>ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>									
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	W, B	W, Gew	01.05.2017	1904	245	104	850	G	
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	W	04.08.2017	1910, 1935	520	0	994	-	
42697 Solingen Mittelstraße 5, 5a Hochstraße 35, 35 a-d	W	W	29.06.2018	1905	1.873	0	2.593	-	
67063 Ludwigshafen Oberstraße 16, 18	W, B	W, Gew	29.03.2018	1970	2.119	1.233,16	2.062	G, A	
<u>ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>									
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Reingstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	W	W	01.10.2017	1905 - 1971	7.504	0	2.404	-	
35745 Herborn Friedrich-Ebert-Str. 21	B	Gew	01.07.2017	1950, 1980	1.029	354	0	G	
35683 Dillenburg Königsberger 4, 6	W	W	26.02.2018	1961	2.381	0	1.023	-	
65549 Limburg, In der Schwarzerde	W	W	28.09.2018	1995	924	0	649	-	
<u>Immobilienprojekt Staffel GmbH</u>									
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	W	01.10.2017	1930 - 1965	8.030	0	3.068	-	
<u>ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>									
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	Gew	01.06.2017	1964	819	2.051	0	G	
74072 Heilbronn Gustav-Binder 1-9	W, B	W, Gew	06.06.2018	1955	1.547	925	1.916	-	
<u>ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>									
Portfolio Detmold									
32756 Hornscher Str. 61a+61b	W,B	W, Gew	01.09.2017	1953	1.266	265	403	G	



32756 Johannentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str.1,3,5/7,15,2+4+6,8,10	W	W	01.09.2017	1953/ 1954	13.019	0	5.634	G
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	W	W	01.09.2017	1954/ 1959	1.785	0	667	G
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	W,B	W,Gew	01.09.2017	1961	2.505	337	891	G
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	W	W	01.09.2017	1962	10.099	0	2.764	G
32765 Fritz-Reuter-Str. 14+16+18	W	W	01.09.2017	1966	2.884	0	1.330	G
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	W	W	01.09.2017	1952/ 1953	14.987	0	5.181	G
32756 Südholzstr. 28+30+32,54+56+58,60 Georgstr. 45	W	W	01.09.2017	1953- 1975	6.308	0	3.121	G
32756 Marienstr. 66+68	W	W	01.09.2017	1951	2.014	0	856	
32756 Ellernstr. 22+24	W,B	W, Gew	01.09.2017	1968	1.761	129	646	G
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	W	W	01.09.2017	1956	5.529	0	344	-
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	W	W	31.12.2017	1959, 1952	2.762	0	644	-
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	W	31.12.2017	1952- 1955	7.184	0	3.756	-
34127 Kassel Zierenberger 3-35 Philippstraße	W, B	W, Gew	30.10.2018	1993	14.437	1.386	9.441	-
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	W	01.11.2017	1969/ 1970	3.090	0	4.506	A
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	W	27.06.2018	1720/ 1740	328	0	496	G
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	W	W	09.05.2018	1928/ 1959	2.340	0	2.593	-
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
32108 Bad Salzuffen Lagesche 10	W	W	27.12.2018	1968	1.776	0	455	G
47137 Duisburg Berchumer 16, 18	W	W	27.12.2018	1954	1.287	0	632	G
47137 Duisburg Hagenauer 3-7 Sundgaustr 14-18 Wasgaustr 6, 8	W	W	27.12.2018	1938	12.386	0	6.872	-
45879 Gelsenkirchen Ebertstraße 5	W, B	W, Gew	27.12.2018	1932	225	117	498	-
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG, Crailsheim								
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	W, B	W, Gew	30.11.2018	1975	1.137	304	1.337	A, G
Lekova 7 GmbH								
39118 Magdeburg Neinstedter Str. 6	W, B	W, Gew	19.04.2018	1900- 1990	3.992	533	2.934	A, G

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück
B = Büro- und Geschäftsgebäude

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen
Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage
A = Aufzugsanlage

"*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart."

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutachterliche Werte			Anschaffungskosten	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Leerstandsquote (%)	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (EUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag	Restnutzungsdauer (in Jahren)		
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG, Crailsheim							
Portfolio Siegen							64,34%
57078 Adolf-Saenger-Str. 30,31	2,39%	unbefristet	520.000	39.235	38	65.387	
57080 Alte-Dreisbach-Str. 3-5	18,91%	unbefristet	290.000	26.523	38	49.383	
57080 Brombergerstr. 7-20, Heidenbergerstr. 10,26,28	18,38%	unbefristet	2.640.000	212.699	38	245.558	
57072 Burgstr. 2, Pfarrstr. 9-11, Höhrstr. 6	8,86%	unbefristet	690.000	58.797	38	85.725	
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG, Crailsheim							
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	0,00%	unbefristet	1.246.000	79.680	39	158.191	0,00%
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	34,81%	unbefristet	960.000	76.508	34	120.693	0,00%
42697 Solingen Mittelstr. 5, 5a, Hochstr. 35, 35a -d	0,00%	unbefristet	2.150.000	186.163	30	325.107	88,37%
67063 Ludwigshafen Oberstraße 16, 18	0,62%	Gew: 1,3,5 W: unbefristet	3.780.000	258.724	29	507.188	46,46%
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG, Crailsheim							
65556 bzw. 65604 a. d. Lahn Reingstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburgerstr, Leipzigerstr. 12,14	2,68%	unbefristet	2.820.000	165.999	34	526.742	0,00%
35745 Herborn Friedrich-Ebert-Str. 21	n/a	-	310.000	26.328	34	41.844	0,00%
35683 Dillenburg Königsberger 4, 6	0,00%	unbefristet	817.000	60.060	39	92.272	0,00%
65549Limburg, In der Schwarzerde	100,00%	unbefristet	900.000	54.604	47	100.488	0,00%
Immobilienprojekt Staffel GmbH							
65556 bzw. 65604 Limburg a d. Lahn Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	7,19%	unbefristet	3.120.000	211.674	35	108.774	0,00%
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG, Crailsheim							
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	0,00%	zwischen 6 Mon. u. 2 J	3.455.000	451.773	34	451.773	69,83%
74072 Heilbronn Gustav-Binder 1-9	4,24%	unbefristet	4.875.000	316.123	30	518.759	85,86%
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG, Crailsheim							
Portfolio Detmold							
32756 Hornscher Str. 61a+61b	1,65%	unbefristet	500.000	42.365	39		
32756 Johannettentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str.1,3,5/7,15,2+4+6,8,10	35,46%	unbefristet	5.490.000	423.343	44		
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	0,00%	unbefristet	680.000	53.381	44		
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	6,33%	unbefristet	840.000	71.517	39		
						2.463.242	57,20%



32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	16,74%	unbefristet	1.910.000	168.481	44		
32765 Fritz-Reuter-Str. 14+16+18	0,00%	unbefristet	1.130.000	106.133	44		
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	16,79%	unbefristet	4.930.000	371.169	44		
32756 Südholzstr.28+30+32,54+56+58,60 Georgstr.45	17,85%	unbefristet	3.310.000	268.998	44		
32756 Marienstr. 66+68	8,86%	unbefristet	960.000	62.049	44		
32756 Ellernstr. 22+24	35,64%	unbefristet	410.000	41.968	39		
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	0,00%	unbefristet	200.000	16.891	39		
<u>ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	0,00%	unbefristet	900.000	44.090	33	77.601	34,58
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	4,31%	unbefristet	4.100.000	258.702	34	444.557	72,87%
34127 Kassel Zierenberger 3-35 Philippstraße	0,00%	unbefristet 4 J, dann Verlängerungsoption um 2 J	13.480.000	546.871	45 u. 55	1.547.920	64,78%
<u>ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0,00%	min. 31.12.2024	9.395.000	594.792	39	816.046	56,68%
<u>ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	0,00%	unbefristet	2.850.000	90.550	70	278.547	35,09%
<u>ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
36037 Fulda Blücherstraße 15-19 Scharnhorststraße 11	54,55%	unbefristet	3.900.000	248.884	40	582.038	44,87%
<u>ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
32108 Bad Salzuflen Lagesche 10	17,30%	unbefristet	240.000	27.438	30	38.669	0,00%
47137 Duisburg Berchumer 16, 18	27,58%	unbefristet	400.000	51.100	25	62.358	0,00%
47137 Duisburg Hagenauer 3-7 Sundgastr 14-18 Wasgastr 6, 8	10,30%	unbefristet	5.360.000	346.636	50	800.930	0,00%
45879 Gelsenkirchen Ebertstraße 5	0,00%	unbefristet, Verlängerung um 1 J	550.000	53.812	25	84.727	0,00%
<u>ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG, Crailsheim</u>							
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	39,06%	unbefristet	9.900.000	346.830	59	1.250.921	74,75%
<u>Lekova 7 GmbH</u>							
39118 Magdeburg Neinstedter Str. 6	9,91%	Unbefristet, oder keine Angabe	3.250.000	216.066	50	369.569	0,00%

10. Bilanzzeit

**ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Crailsheim**

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Crailsheim, den 11. Juni 2019


gez. Stephan Huß


gez. Sascha Müller


gez. Holger Kalmbach

11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB

Den vollständigen Prüfungsbericht inkl. Vermerk des Abschlussprüfers erhalten Sie auf Anfrage bei der Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim.

Nach der Beurteilung des Abschlussprüfers, der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG, entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Seitens des Abschlussprüfers hat die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt.

Crailsheim, den 11. Juni 2019

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch ICD 8 GmbH


gez. Sascha Müller


gez. Stephan Huß


gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer


gez. Gordon Grundler


gez. Dr. Thomas Peters

80

