

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



JAHRESBERICHT 2019

ImmoChance Deutschland 8

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

8

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Lagebericht
Jahresabschluss
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Beschlussvorschläge

80

INHALTSVERZEICHNIS

I. Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft	7
1.1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen	7
1.2. Anlageziele und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft	8
1.3. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	8
1.4. Angaben zur Verwahrstelle	10
2. Tätigkeitsbericht	11
2.1. Laufende Tätigkeiten	11
2.2. Ausgelagerte Tätigkeiten	16
2.3. Weitere wesentliche Ereignisse	20
3. Wirtschaftsbericht	21
3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	21
3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	21
3.3. Entwicklung des Fondsvermögens	22
3.4. Lage des Unternehmens	22
3.5. Gesamtbewertung der wirtschaftlichen Lage	24
4. Chancen- und Risikobericht	25
4.1. Risikoprofil	25
4.2. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten	25
4.3. Risikomanagementsystem	25
4.4. Feststellung und Handling wesentlicher Risiken	26
4.5. Gesamtbewertung der Risikolage	27
4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen	27
5. Weitere Lageberichtsangaben	28
5.1. Nachtragsbericht	28
5.2. Angaben zu Vergütungen	29
5.3. Angaben zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der Prospektierung	30

II. Jahresabschluss

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung	31
7. Bilanz	33
8. Gewinn- und Verlustrechnung	34
9. Anhang für das Geschäftsjahr	35
9.1. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	35
9.2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	35
9.3. Erläuterungen zur Bilanz	36
9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
9.5. Sonstige Angaben	41
9.6. Immobilienverzeichnis	45
10. Bilanzzeit	49
11. Vermerk des Abschlussprüfers nach KAGB	49

III. Kurzüberblick

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	51
---	----

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:	31. 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 investmentrechtliche 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 31.12.2019 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, hat die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, wobei Wohnimmobilien im Fokus standen.

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 erfolgte 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 GmbH & Co. geschlossene Investment KG übernommen. Seit dem 19.06.2018 befindet sich auch die Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 9 GmbH & Co. geschlossene Investment KG 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 Bestellungsvertrag 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-VO.

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. Im Berichtsjahr entstanden dadurch keine Vergütungsansprüche. 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 galt. Im Berichtsjahr hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt 1.178.314 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 Ankaufsvergütung 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. Seitdem befinden sich die jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen (Investitions- und Bewirtschaftungsphase). Zum Bilanzstichtag belief sich das eingeworbene Kommanditkapital auf 86.491.290 EUR inkl. Agio. Forderungen auf Einzahlungen des Kommanditkapitals bestanden nicht mehr.

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 Öhringen, Bonn, Bielefeld, Chemnitz, Brandenburg, Kassel, Neunkirchen, Lampertheim, Ludwigshafen, Mannheim, oder auch Aschaffenburg wurden diverse Objekte durch die Objektgesellschaften erworben und die damit einhergehenden Kaufpreise beglichen. Gleichzeitig kam es innerhalb der Wirtschaftsjahr 2019 zu einigen Veräußerungen an den Standorten Limburg, Herborn, Nürnberg und Öhringen.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG hat am 18.10.2018 den Ankauf eines Objektes in Heidelberg verhandelt. Die Heinrich-Fuchs-Straße wurde durch die Gesellschaft mit einem Kaufpreis in Höhe von 1.250.000 EUR erworben. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte jedoch erst mit Kaufpreisfälligkeit sowie Zahlung des Kaufpreises am 06.02.2019 und ging damit in den Besitz der Objektgesellschaft über. Laut Wertgutachten beläuft sich der Verkehrswert bereits wenige Monate nach Erwerb der Immobilie auf 1.720.000 EUR.

Mit Beurkundung am 31.08.2018 erfolgte der Ankauf der Robert-Koch-Straße in Öhringen. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG konnte die Immobilie zu einem Kaufpreis von 2.205.000 EUR erwerben. Die Fälligkeit dieses Kaufpreises wurde Anfang 2019 angezeigt und ging mit Nutzen-Lasten-Übergang zum 11.01.2019 in den Besitz der Gesellschaft über. Die Folgebewertung des Gutachters am 13.08.2019 konnte einen Verkehrswert in Höhe von 2.381.000 EUR feststellen.

Eine der beiden Immobilien, welche die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG im Wirtschaftsjahr 2018 beurkundete, wechselt in den Besitz der Gesellschaft mit Nutzen-Lasten-Übergang am 15.01.2019. Der Bieberweg in Bielefeld wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 850.000 EUR erworben und umfasst eine Wohnfläche von 1.113 m² mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die zweite, durch die Objektgesellschaft ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG erworbene, Immobilie wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 4.250.000 EUR erworben und befindet sich in Bonn. Der am 11.07.2018 verhandelte Kaufpreis wurde im Februar 2019 fällig und stellte dadurch den Nutzen-Lasten-Übergang am 26.02.2019 sicher. Die Wohn- und Gewerbefläche von 1.958 m² befindet sich seitdem im Besitz der Gesellschaft und verteilt sich auf 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

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 Wohn- und Gewerbefläche von 39.294 m² sowie 178 Stellplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind in ganz Deutschland verteilt mit erhöhten Konzentrationen an den Standorten Brandenburg, Chemnitz und Kassel. Der Besitzübergang der ersten Objekte aus dem Portfolio erfolgte im März 2019.

Im Berichtsjahr konnte die Objektgesellschaft ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG bereits die erste Veräußerung beurkunden und abschließen. Am 10.04.2019 verhandelte die Gesellschaft die Veräußerung der Immobilie, In der Schwarz-Erde in Limburg. Der Verkaufspreis belief sich auf 1.380.000 EUR und wurde mit Nutzen-Lasten-Übergang am 27.06.2019 vom Käufer beglichen. Zum Ende des Berichtsjahres konnte die Gesellschaft auch die Veräußerung der Friedrich-Ebert-Straße in Herborn verhandeln. Der am 21.11.2019 verhandelte Verkaufspreis beläuft sich auf 360.000 EUR und war bis zum Ende des Berichtsjahres noch nicht fällig.

Auch andere Objektgesellschaften, wie die ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG, konnten in 2019 eine Veräußerung beurkunden lassen. Der am 04.07.2019 beurkundete Verkauf in Nürnberg war ein nicht geplanter Vorgang. Aufgrund eines Angebots von benachbarten Dritten kam es zu einem Teilverkauf in der Nähe der Kohlenhofstraße. Die Gebäude- und Freifläche von rund 768 m² wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 655.000 EUR an einen Interessenten veräußert. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte erst in 2020.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG beschloss im Verlauf des Berichtsjahres die Veräußerung der kürzlich erworbenen Immobilie am Standort Öhringen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die Immobilie aufgeteilt und wohnungsweise vertrieben. Bis zum Bilanzstichtag gingen bereits die ersten Kaufpreise aus den verschiedenen Veräußerungen ein, jedoch wurde vertraglich ein Nutzen-Lasten-Übergang vor dem 01.01.2020 abgeschlossen.

Weitere Angaben sind dem Nachtragsbericht unter 5.1. sowie dem Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019 zu entnehmen, welches sich im Anhang befindet. Wir weisen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 KARBV darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Entwicklung ist.

c) Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Investmentgesellschaft umfasst insgesamt 18 Objektgesellschaften, wovon 12 der 18 Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag das Eigentum an 1.819 Verwaltungseinheiten mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 128.351 m² halten. Das Immobilienvermögen von 157.816.500 EUR war zum 31.12.2019 auf 95 Fondsobjekte und über 29 Standorte verteilt. Die Streuung der Immobilien auf verschiedene Standorte ist ein wichtiger Bestandteil der verfolgten Anlagestrategie und wird wie folgt dargestellt.

Portfoliostruktur zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Standort	Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	Siegen	5.445	7	106/0	4.440.000
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberg	554	1	18/0	1.720.000
	Ludwigshafen	4.249	2	38/7	5.018.000
	Solingen	3.587	4	58/0	3.350.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Herborn	354	1	0/3	310.000
	Dillenburg	1.023	1	12/0	817.000
	Limburg	2.404	4	33/0	2.900.000
> Immobilienprojekt Staffel GmbH*	Limburg (IPS)	3.068	3	44/0	3.260.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heilbronn	4.892	3	32/23	8.558.500
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Detmold	22.569	15	345/11	22.650.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Bad Kreuznach	4.404	3	86/0	5.314.000
	Kassel	10.651	2	128/1	14.490.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.506	2	0/2	9.736.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberg	473	1	8/0	2.850.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Fulda	2.593	2	44/0	4.600.000
	Öhringen	1.525	1	24/0	2.381.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Bad Salzuflen	455	1	6/0	250.000
	Duisburg	7.503	4	102/0	5.200.000
	Gelsenkirchen	615	1	4/2	520.000
	Bonn	1.958	1	17/7	4.240.000
	Bielefeld	1.113	2	16/0	820.000

Portfoliostruktur zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Standort	Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	Anzahl Objekte	Anzahl WE/GE	Verkehrswert in EUR
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Frankfurt	1.649	1	12/0	10.080.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Alsbach-Hähnlein	4.205	2	47/5	6.310.000
	Aschaffenburg	908	1	13/1	1.290.000
	Brandenburg	6.478	11	95/6	7.400.000
	Chemnitz	16.239	10	251/7	15.183.000
	Kassel	3.264	3	39/5	2.890.000
	Lampertheim	2.091	1	22/2	1.460.000
	Ludwigshafen	2.853	2	30/3	2.660.000
	Mannheim	731	1	9/5	1.870.000
	Neunkirchen	2.525	1	36/0	2.280.000
Lekova 7 GmbH	Magdeburg	3.467	1	52/2	3.310.000
Gesamt		128.351	95	1.819	158.157.500

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2019 Objektgesellschaften im Bestand der Investmentgesellschaft, welche für potenzielle Ankäufe bereits gegründet wurden. Für die Objektgesellschaften ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG bis ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG kam es jedoch zu keinen Ankäufen, weshalb diese Gesellschaften zum Ende des Berichtsjahres in Liquidation getreten sind.

d) Immobilienbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien wird im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der Custodus Objektmanagement GmbH (bis zum 21.10.2019 Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH) sowie der kfh Immobilien Management GmbH vorgenommen. Die folgende Darstellung spiegelt die Jahresnettokaltmiete sowie die monatlich durchschnittliche Kaltmiete pro m² der jeweiligen Objektgesellschaften zum Bilanzstichtag auf Basis der jährlich erstellten Wertgutachten der jeweiligen Immobilien wider. Die einzelnen Werte entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Anhang.

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	5.445	347.743	5,32
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	8.390	747.879	7,43
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	6.849	443.835	5,40
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	4.892	594.753	10,13
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	22.569	1.588.314	5,86
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	15.055	1.024.395	5,67
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	4.506	596.252	11,03
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	473	93.827	16,53

Übersicht der Immobilienbewirtschaftung zum 31.12.2019
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Objektgesellschaft	Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	Bewertungsmiete in EUR	Ø mtl. Kaltmiete/m ² in EUR
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	4.118	339.388	6,87
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	11.644	873.944	6,25
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	1.649	361.922	18,29
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	39.294	2.850.860	6,05
Lekova 7 GmbH	3.467	218.517	5,25

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 31.12.2019
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-Straße Alte Dreisbach Straße Bromberger Straße Burgstraße Höhstraße Pfarrstraße Heidenbergstraße	2.560.938
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Ludwigshafen	Hartmannstraße	1.789.333
		Heidelberg	Heinrich-Fuchs-Straße	
	WL Bank	Solingen	Freiligrath Straße AugustasträÙe	2.955.000
		Ludwigshafen	Oberstraße	
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Nassauische Sparkasse	Limburg	Limburger Straße Leipziger Straße Ringstraße Rosenstraße	1.398.000
			Sparkasse Westerwald Sieg	
Immobilienprojekt Staffel GmbH	Nassauische Sparkasse	Limburg	Elzer Straße Friedhofstraße Gartenstraße	1.302.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank (inkl. KfW)	Heilbronn	Sülmerstraße Schellengasse	2.223.333
		Heilbronn	Gustav-Binder-StraÙe	642.663
	WL Bank	Heilbronn	Gustav-Binder-StraÙe	3.569.895

Darlehensübersicht zum 31.12.2019					
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Objektgesellschaft	Kreditinstitut	Standort	Objekte	Darlehensstand in EUR	
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Sparkasse Paderborn Detmold (inkl. KfW)	Detmold	Am Dolzer Teich	12.023.830	
			Berliner Allee		
			Ellernstraße		
			Emil-Peters-Straße		
			Fritz-Reuter-Straße		
			Georgstraße		
			Hornsche Straße		
			Humboldtstraße		
			Im Lindenort		
			Johannettentaler Straße		
			Kissinger Straße		
			Marienstraße		
			Pöppinghauser Straße		
Südholzstraße					
Willi-Hofmann-Straße					
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Deutsche Kreditbank (inkl. KfW)	Bad Kreuznach	Steinkaut Philippstraße Baumstraße	3.389.660	
		Kassel	Zierenberger Straße	8.832.489	
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Volksbank Ortenau	Nürnberg	Gartenstraße Kohlenhofstraße	5.185.576	
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Heidelberger Volksbank	Heidelberg	Klingentorstraße	1.350.000	
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Volksbank Maintauber	Fulda	Blücherstraße Scharnhorststraße	3.769.909	
		Öhringen	Robert-Koch-Straße		
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Kreis Sparkasse Köln	Bonn	Rochusstraße	3.321.650	
		Deutsche Kreditbank	Bad Salzuflen	Lagesche Straße	5.483.159
			Bielefeld	Bieberweg	
			Duisburg	Berchumer Straße Hageneauer Straße Sundgaustraße Wasgaustraße	
				Gelsenkirchen	
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mainzer Volksbank	Frankfurt	Am Gipelhof	7.400.000	
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	DZ HYP	1. Finanzierung „AGORA“	Diverse	26.000.000	
	Heidelberger Volksbank	2. Finanzierung „AGORA“	Diverse	4.018.505	
Lekova 7 GmbH	Stadtsparkasse Magdeburg	Magdeburg	Neinstedter Straße	2.349.718	
Gesamt				102.032.093	

f) Gesellschafterversammlung/Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2018 im Umlaufverfahren durchgeführt und schloss zum 08.08.2019. Innerhalb dieser Gesellschafterversammlung beschlossen die Gesellschafter den Jahresabschluss 2018 festzustellen und zu genehmigen sowie die Geschäftsführung zu entlasten.

Für das Berichtsjahr 2019 wurde die von der Geschäftsführung und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft empfohlene, in Hamburg ansässige, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer 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 den Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- (3) Einrichtung eines Interessenkonfliktmanagements welches fortlaufend potentielle 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	Custodus Objektmanagement GmbH (bis 21.10.2019: Primus Valor Objektverwaltungs-GmbH)
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 Custodus Objektmanagement 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	Rahmenvertrag Facility/Property Management
Dienstleister	kfH Immobilien Management GmbH
Vertragsabschluss	15.01.2019
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 kfH Immobilien Management 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.

Vertragsübersicht ausgelagerter Tätigkeiten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über Steuerberatung und Abschlusserstellung
Dienstleister	WSB Wolf 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).
Vertragsbezeichnung	Vertrag über die Auslagerung der internen Revision
Dienstleister	WSB Treuhand GmbH
Vertragsabschluss	19.12.2019
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung kann beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals kündigen.
Vertragliche Pflichten	Die WSB Treuhand GmbH übernimmt die Tätigkeiten der internen Revision. Insbesondere die Erstellung und jährliche Fortschreibung eines dreijährigen Prüfungsplans, Umsetzung des Prüfungsplans, Durchführung der Prüfungshandlungen, Erstellung Prüfungsberichte, Berichterstattung an die Geschäftsleitung, Erstellung Gesamtbericht sowie Nachschau- und Sonderprüfung.

Des Weiteren haben 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 zwölf 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 zwölf 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
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.

Vertragsübersicht sonstiger Verträge AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft	
Vertragsbezeichnung	Vereinbarung über die Platzierungsgarantie
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
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) Kapitalrücklagen bei Beteiligungen

Um die Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft beteiligt hat, mit finanziellen Mitteln zu versorgen, werden Zahlungen in die Kapitalrücklage der jeweiligen Objektgesellschaft geleistet. Bei Minderung des Eigenkapitalbedarfs auf Ebene der Objektgesellschaften ist vorgesehen, die Rücklagen zu verringern und diese an die Gesellschaft zurückzuzahlen. Die Anpassung der Kapitalrücklage erfolgt mittels Gesellschafterbeschluss innerhalb der Objektgesellschaft.

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht darüber, wie sich die Kapitalrücklagen 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 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	141.000	-	29.10.2019	141.000
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	150.000	1.000.000	11.09.2019	3.150.000
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	-	1.350.000	15.08.2019	2.650.000
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100.000	400.000	29.10.2019	1.350.000
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	350.000	200.000	27.11.2019	8.650.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	200.000	200.000	27.11.2019	9.000.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	-	450.000	15.08.2019	4.050.000
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	-	700.000	15.08.2019	1.350.000
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	700.000	1.700.000	23.10.2010	2.400.000
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	1.200.000	5.300.000	15.08.2019	4.800.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100.000	-	05.02.2019	4.000.000
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	8.300.000	-	19.06.2019	15.300.000
Lekova 7 GmbH	-	2.150.000	21.03.2019	80.012
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG i. L.	5.000	-	11.09.2019	5.000
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG i. L.	5.000	-	11.09.2019	5.000
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG i. L.	5.000	-	11.09.2019	5.000
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG i. L.	5.000	-	11.09.2019	5.000
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG i. L.	5.000	-	11.09.2019	5.000
Gesamt	11.266.000	13.450.000		56.946.012

b) Weitere Beschlussfassungen bei Beteiligungen

Die Objektgesellschaften ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG bis ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG haben mit dem 20.12.2019 den Beschluss zur Auflösung der jeweiligen Gesellschaften gefasst. Mit diesen Beschlüssen gelten die Gesellschaften seit Ablauf des 31.12.2019 als aufgelöst und haben gemäß Gesellschaftsvertrag die ICD 8 GmbH als Liquidatorin bestellt.

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, werden im Abschnitt 5. Weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. Nachtragsbericht aufgeführt.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland sah vor der COVID-19-Pandemie, also noch im Berichtsjahr, so aus, dass sie sich im Laufe des Jahres 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamts weiter verbesserte, allerdings deutlich an Schwung verloren hat. Das Wirtschaftswachstum (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt, BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr und ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Mit 0,6 % lag das Wachstum des BIP sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert von 1,5 %, als auch unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 %. Das europäische Wachstum (BIP 19 Länder Eurozone) lag mit 1,2 %, höher, jedoch noch deutlich unter dem weltweiten Wirtschaftswachstum von 2,9 %. Der Ausblick laut des DIW Berlin für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 ist negativ.

In Deutschland hat sich im Jahr 2019 die Zahl der Baugenehmigungen um 0,4 % auf 360.600 Wohnungen erhöht und verblieb somit knapp über dem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2019 weiterhin durch eine starke Nachfrage von Kaufinteressenten aus dem In- und Ausland geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich auf rund 90 Mrd. EUR gegenüber 78,1 Mrd. EUR im Vorjahr, und stieg damit weiter deutlich an. Ob die hohe Nachfrage wie ursprünglich angenommen auch in 2020, mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie 2019, anhalten wird, ist fraglich. Für eine weiterhin hohe Nachfrage sprechen allerdings das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der nach wie vor hohe Kapitalanlagebedarf. Im besten Falle wird mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021 sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen gerechnet.

Die politische Diskussion um Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und für bezahlbaren Wohnraum standen auch in 2019 weiter im Fokus der Politik und privatwirtschaftlicher Unternehmen. In der gegenwärtigen Lage ist diese Thematik zwar nicht länger der Hauptfokus, jedoch neben der COVID-19-Pandemie weiterhin ein wichtiges politisches Thema.

Nach wie vor macht die Zins- und Geldpolitik der 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 gefallenem, anfänglich zu erzielenden Mietrenditen für Investoren attraktiv.

Ein aktueller Ausblick auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie wird in Abschnitt 5. dargestellt, weitere Lageberichtsangaben unter Punkt 5.1. im Nachtragsbericht.

3.2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 gestartet und endete mit dem 31.05.2018. Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Kapital beläuft sich auf 84.598.000 EUR zuzüglich 1.893.290 EUR Agio. Die Investmentgesellschaft hat sich innerhalb des Wirtschaftsjahres mit den jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen befunden. Der Großteil der Gesellschaften hat sich jedoch in der Bewirtschaftungs- oder noch Investitionsphase befunden.

Insgesamt beläuft sich das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres auf -1.947.362 EUR (Vorjahr: -7.784.828 EUR). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass die jeweiligen Beteiligungen Ihre bisher erwirtschafteten Erträge noch nicht an die Investmentgesellschaft abgeführt hatten. Dementsprechend standen den laufenden Aufwendungen für Verwaltung, Verwahrstelle etc. noch keine Erträge gegenüber.

Die prospektgemäße Auszahlung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte im August 2019 und belief sich auf insgesamt 5,5 % pro rata temporis des gezeichneten Kommanditkapitals. Die geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt voraussichtlich im August 2020.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte an 14 Standorten (Alsbach-Hähnlein, Aschaffenburg, Bielefeld, Bonn, Brandenburg, Chemnitz, Heidelberg, Herborn, Kassel, Lampertheim, Ludwigshafen, Mannheim, Neunkirchen, Öhringen) der Nutzen-Lasten-Übergang verschiedenere Immobilien. 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 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
Geschäftsjahr	Fondsvermögen in EUR	Anteilwert*) in EUR
2017	42.810.192	0,87
2018	72.856.967	0,86
2019	71.640.380	0,89

*) 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. Im Berichtsjahr waren bisher keine Erträge aus Beteiligungen zu verzeichnen, lediglich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 96.459 EUR.

Im Geschäftsjahr 2019 ist die Ertragslage im Wesentlichen durch Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.258.751 EUR für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Prüfung gekennzeichnet. Bei den Objektgesellschaften sind Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen für aufgenommene Kredite entstanden.

Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 2.043.821 EUR (Vorjahr: 8.029.988 EUR) zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Gewinne des Geschäftsjahres von 4.103.074 EUR beträgt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2.155.712 EUR (Vorjahr: -5.631.366 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 31.12.2019 bei 126.897.000 EUR und wurde mit Blick auf das durch die Objektgesellschaften aufgenommene Fremdkapital in Höhe von insgesamt 102.032.093 EUR, welches unterhalb der Grenze liegt, nicht überschritten.

(2) Investitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr war die Investmentgesellschaft an 18 Objektgesellschaften wie folgt beteiligt. In 13 der 18 Objektgesellschaften hält die Investmentgesellschaft 100 % der Anteile, in den letzten beiden Objektgesellschaften hingegen hält sie 94,9 % und 94,0 % der Anteile. Die genaue Beteiligungsübersicht befindet sich nachfolgend unter Punkt c) Vermögenslage. Die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften sind dem Immobilienverzeichnis im Anhang des Jahresabschlusses zu entnehmen.

(3) Liquidität

Zum 31.12.2019 verfügt die Investmentgesellschaft über 1.105.469 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 70.989.182 EUR (Vorjahr: 68.960.458 EUR) aufweisen. Zusätzlich weisen die Forderungen aus Einlagen und gegenüber verbundenen Unternehmen einen Wert von insgesamt 156.477 EUR auf. Die liquiden Mittel stellen mit 1.105.469 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 565.512 EUR dar. Der restliche Anteil ist im Wesentlichen auf das Eigenkapital in Höhe von 71.640.380 EUR zurückzuführen.

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

Beteiligungsübersicht zum 31.12.2019 ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
Objektgesellschaft	%-Anteil der Beteiligung	Erwerb/Gründung	Nettoinventarwert in EUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	94 %	09.11.2016	2.406.363
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	4.523.319
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG*	100 %	28.11.2016	4.804.698
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	2.918.252
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	100 %	28.11.2016	12.344.827
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	9.433.012
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	5.199.064
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	2.246.464
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	2.463.253
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	100 %	26.07.2017	3.815.250
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	3.791.794
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	15.920.240
Lekova 7 GmbH	94,90 %	23.10.2018	1.151.541
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	-5.784
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	100 %	20.04.2018	-5.824
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	100 %	10.07.2018	-5.780
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	100 %	10.07.2018	-5.679
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	100 %	10.07.2018	-5.829

* Die ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG hält 100 % der Anteile an der Immobilienprojekt Staffel GmbH und die Investmentgesellschaft hält wiederum 100 % der Anteile an der ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG.

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. Im Berichtsjahr wurde die Auszahlung für das Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe von 5,5 % pro rata temporis bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital wie prognostiziert geleistet.

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 innerhalb des Berichtsjahres mit den jeweiligen Objektgesellschaften in verschiedenen Phasen befunden. Einige Gesellschaften befanden sich bereits in der Bewirtschaftungsphase und andere noch in der Investitionsphase. Als Investmentgesellschaft ist der ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus durch die zahlreichen Ankäufe im Rahmen der Investitionsphase der jeweiligen Objektgesellschaften sehr gut aufgestellt und entwickelt sich entsprechend positiv. Die Wertentwicklung wird während der Bewirtschaftungsphase kontinuierlich durch erhöhte Investitionen vorangetrieben, was der Investmentgesellschaft wiederum wirtschaftliche Stabilität bringt.

4. Chancen- und 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 Grenzerletzungen 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 beseitigt. 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. Beispielweise werden zur Steuerung des Mietersausfallrisikos 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. Innerhalb des Berichtsjahres kam es zu keinen wesentlichen Ausfällen im Bereich der Informationstechnik. Zusätzlich wurde eine Datenrücksicherung erfolgreich simuliert und auf Funktionalität geprüft.

Beim Personal ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedenen Risiken, von fehlender Qualifikation und Versagen bis hin zur Überlastung durch Mehrfachaufgaben, ausgesetzt. Der Personalstamm wurde in 2019 weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden regelmäßige Mitarbeiterführungsgespräche geführt, um Schwachstellen oder eine Überbelastung zu identifizieren und gezielt anzugehen.

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 Risiko-identifikation 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 99,31 % sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 100,85 %.

4.6. Zusammenfassung wesentlicher Chancen

Die wesentlichen Chancen ergeben sich aus den verschiedenen Maßnahmen, die in der Laufzeit der Investmentgesellschaft durchgeführt werden. Die Aufteilung des Investmentvermögens auf verschiedene Immobilien-Objektgesellschaften bietet die Chance, das Vermögen besser zu steuern und gezielter einzusetzen, sodass die Entwicklung der Immobilien optimiert und dadurch das Vermögen der Investmentgesellschaft gesteigert wird. Gleichzeitig einzelne organisatorische Tätigkeiten der Investmentgesellschaft auszulagern bietet die Möglichkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Aufgaben, was eine Erhöhung der Performance mit sich bringen kann.

Mit der Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften sollen die Investitionen und Immobilienerwerbe bis zu einem gewissen Grad finanziert und dadurch ein Anstieg der Rendite erzielt werden. Die Verwendung von Fremdkapital bietet jedoch nicht nur die Chance zur Optimierung der Rendite, sondern auch zur Erhöhung des platzierbaren Kapitals und damit eine Steigerung des Angebots an potenziellen Immobilien und Immobilienportfolios.

Weiter besteht die Chance, durch bauliche Investitionen eine Steigerung der Vermietungsquote und gleichzeitig eine Erhöhung der dadurch generierten Mieteinkünfte zu erzielen. Dieser Anstieg kann dazu führen, dass laufend höhere Liquiditätsüberschüsse erzielt werden, welche wiederum für Auszahlungen oder weitere Investitionen zur Verfügung stehen. Bauliche Investitionen haben aber auch das Potenzial zu signifikanten Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilien und einer Erhöhung der potenziell erzielbaren Verkaufserlöse.

5. Weitere Lageberichtsangaben

5.1. Nachtragsbericht

a) Rücklagenerhöhungen

Nach dem Bilanzstichtag hat es weitere Beschlüsse gegeben, welche die Rücklagenentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften beeinflusst haben.

Entwicklung der Kapitalrücklagen bei Objektgesellschaften nach dem Bilanzstichtag ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG				
Objektgesellschaft	Erhöhungen in EUR	Reduzierungen in EUR	Letzter Beschluss vom	Kapitalrücklage in EUR
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	200.000	-	14.04.2020	8.850.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100.000	-	23.04.2020	9.100.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	-	750.000	23.04.2020	3.300.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100.000	-	26.05.2020	4.100.000
Gesamt	400.000	750.000		25.350.000

b) Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG befindet sich seit Beginn 2020 in der Desinvestitionsphase und hat damit begonnen, die Immobilien am Standort Siegen zu veräußern. Das gesamte Portfolio umfasst eine Wohnfläche von rund 5.445 m² und verteilt sich auf 106 Wohneinheiten. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befindet man sich in abschließenden Verhandlungen mit einem potenziellen Käufer.

Mit Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Übergang am 06.02.2020 ging die am 21.11.2019 verhandelte Immobilie in Herborn aus der Objektgesellschaft ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG in den Besitz des neuen Eigentümers über.

Auch die Teilveräußerung der Immobilie in Nürnberg in der Nähe der Kohlenhofstraße konnte im Anschluss an den Bilanzstichtag abgeschlossen werden. Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG erhielt am 11.03.2020 den Kaufpreis in Höhe von 655.000 EUR für die Gebäude- und Freiflächen von rund 768 m². Mit der Kaufpreiszahlung wechselte der Besitz auf den Käufer über.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG beschloss im Verlauf des Berichtsjahres die Veräußerung der kürzlich erworbenen Immobilie am Standort Öhringen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die Immobilie aufgeteilt und Wohnungsweise vertrieben. Im Anschluss an den 31.12.2019 gingen auch die restlichen Kaufpreiszahlungen der jeweiligen Käufer auf dem Konto der Objektgesellschaft ein, womit das dazugehörige Darlehen vollständig zurückgeführt wurde.

c) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen COVID-19-Pandemie, welche durch den neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) ausgelöst wurde, geht die Geschäftsleitung in ihrer Grundannahme davon aus, dass die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich beeinflusst wird. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert, und somit gegenwärtig kaum betroffen ist von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

Die Einschätzung basiert darauf, dass die Quote an gewerblichen Mietern von derzeitig 10 % über alle Investmentgesellschaften, die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, als niedrig anzusehen ist, zumal der überwiegende Teil (Arztpraxen, Apotheken, kleine Ladenflächen) von den Einschränkungen nach derzeitigem Stand kaum betroffen ist. Eine vorsichtige Einschätzung von möglichen Störungen im Segment Wohnimmobilien geht von unter 2 % aus. Lediglich 13 gewerbliche Mieter haben aufgrund Corona die Zahlungen aussetzen wollen, wofür bereits Stundungsvereinbarungen getroffen wurden, wonach bis zum 31. Juli 2020 bzw. spätestens 31. August 2020 die Mieten nachgezahlt werden sollen. Insgesamt liegen im April 7 Anfragen von Wohnraum-Mietern zu Mietstundungen vor. Bei einem Gesamtbestand von ca. 1.691 Wohneinheiten ergibt dies somit eine Quote von unter 0,5 %.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Mieten wenig sowie voraussichtlich nur für kurze Dauer nachgeben und danach, wie schon vor der Corona-Krise, weiter stagnieren werden, was durch ein aktives Mietmanagement aufgefangen werden kann. Damit werden nur geringe Auswirkungen auf das Geschäft der Fondsgesellschaften erwartet. Aufgrund der Vielzahl bestehender Mietverhältnisse, die zwischen ca. 1.600 bis 1.800 liegen, kommt dem einzelnen Mietverhältnis nur eine geringe Bedeutung zu, so dass beim Mietausfallrisiko keine Klumpenrisiken vorhanden sind.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wenngleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehenden Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobilienmärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

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

5.2. Angaben zu Vergütungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 waren (inklusive der Geschäftsführung) zunächst 16 Mitarbeiter bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt – hiervon 13 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 Mitarbeiter in Teilzeit. Im Laufe des Jahres gab es 3 Austritte und bis zum 31.12.2019 4 Eintritte neuer Mitarbeiter, so dass die Gesellschaft durchschnittlich im Geschäftsjahr 2019 nahezu unverändert ca. 16 Mitarbeiter beschäftigte. Zum 31.12.2019 beschäftigte die KVG 17 Mitarbeiter – hiervon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter des Personals inkl. Geschäftsführer betragen 1.028.665 EUR (Vorjahr: 730.508 EUR) sowie 183.393 EUR (Vorjahr: 99.405 EUR) für Sozialaufwendungen. Es wurden keine variablen Vergütungen vertraglich vereinbart.

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. Gesellschaftsvertrag	keine	
2. Anlagebedingungen	keine	
3. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
4. Verwahrstelle	keine	
5. Abschlussprüfer	Mazars als Abschlussprüfer bestellt	Abschnitt 2. Tätigkeitsbericht, unter Punkt 2.3 f) Abschluss der Wirtschaftsprüfung
6. Auslagerungen	Erstellung des Jahresabschlusses sowie die interne Revision wurden 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

6. Beschlussvorschläge der Gesellschafterversammlung*

6

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2019 ist durch die Alpha Ordinatium 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 2019 erfolgte durch die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg. Die Handelsbilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019 sind der Beilage angefügt.

Beschlussvorschlag: Die Gesellschafterversammlung beschließt den Jahresabschluss 2019 festzustellen und zu genehmigen.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Beschlussvorschlag: Der Geschäftsführung wird durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

3. Wahl des Abschlussprüfers 2020

Für das Berichtsjahr wurde durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg zum Abschlussprüfer bestimmt. Für das Wirtschaftsjahr 2020 empfiehlt die Geschäftsführung den Abschlussprüfer des Vorjahres beizubehalten.

Beschlussvorschlag: Als Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020 wird die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15 in 2095 Hamburg durch die Gesellschafterversammlung bestimmt.

* 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 26.01.2019).

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
990000	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

7. Bilanz zum 31.12.2019

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

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA		
1. Finanzanlagen / Beteiligungswerte	70.989.181,50	68.960.457,93
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.105.468,54	3.868.587,49
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	156.476,80	570.986,30
b) eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen	0,00	15.560,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Summe AKTIVA	72.251.126,84	73.415.591,72
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	45.235,00	78.820,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	365.243,29	306.049,08
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	200.268,93	173.755,24
b) Andere	0,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	80.490.296,93	83.858.576,30
b) Kapitalrücklagen	1.893.290,00	1.897.310,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	6.184.281,50	2.081.207,93
d) Verlustvortrag	-14.980.126,83	-7.195.298,85
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.947.361,98	-7.784.827,98
Summe PASSIVA	72.251.126,84	73.415.591,72

8. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

	2019	2018
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	96.459,24	245.160,39
Summe der Erträge	96.459,24	245.160,39
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	16.533,40
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	1.178.313,97	1.044.320,73
d) Verwahrstellenvergütung	31.662,46	27.964,46
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	48.774,94	53.940,84
f) Sonstige Aufwendungen	785.069,85	6.887.228,94
Summe der Aufwendungen	2.043.821,22	8.029.988,37
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.947.361,98	-7.784.827,98
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.947.361,98	-7.784.827,98
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.103.073,57	2.153.462,05
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.103.073,57	2.153.462,05
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.155.711,59	-5.631.365,93

9. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

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. 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.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Maßgeblich sind die Spezialvorschriften nach KAGB und KARBV. Sofern es die nicht gibt, erfolgt die Bewertung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB.

Die **Beteiligungen** sind grundsätzlich gemäß § 28 KAGB i. V. m. § 168 (3) KAGB zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaften zu bewerten. Dieser entspricht dem Nettoinventarwert bzw. 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. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb gem. § 248 (2) und (3) Satz 1 KAGB i. V. m. § 31 Satz 2 KARBV mit dem Kaufpreis angesetzt. Dieser entspricht dem Anschaffungswert der Beteiligungen bzw. der Immobiliengesellschaft.

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 nicht realisierte 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. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Veräußerungsgeschäfte.

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. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den **Beteiligungen** in Höhe von TEUR 70.989 (Vorjahr: TEUR 68.960) 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 in Höhe von TEUR 1.105 (Vorjahr: TEUR 3.869). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Bei den **Forderungen** in Höhe von insgesamt TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 587) handelt es sich um Forderungen aus Einlagen und Agio von Kommanditisten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16) sowie um Forderungen gegenüber Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 571).

Passiva

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 79) enthalten Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 42) sowie für noch nicht abgerechnete Eigenkapitalvermittlungsprovisionen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 37).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 306) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus laufender Verwaltung von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 298) sowie aus Verwahrstellenvergütung von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 8).

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 174) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin aus Haftungsvergütung von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 131) sowie gegenüber Kommanditisten aus Treuhandvergütungen von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 37).

	Restlaufzeit			insgesamt TEUR (VJ-Wert: TEUR)
	bis 1 Jahr TEUR (VJ-Wert: TEUR)	1-5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	> 5 Jahre TEUR (VJ-Wert: TEUR)	
	1. Verbindlichkeiten aus LuL	365 (306)	0 (0)	
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Verb. gegenüber Gesellschaftern	200 (174)	0 (0)	0 (0)	200 (174)
	565	0	0	565

Die Position **Eigenkapital** weist unter a) das gezeichnete Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 84.598 (Vorjahr: TEUR 84.598) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie darin enthaltenes variables Kapitalkonto der Kommanditisten (Entnahmen) in Höhe von TEUR -4.108 (Vorjahr: TEUR -739), unter b) die Kapitalrücklagen der Kommanditisten in Höhe von TEUR 1.893 (Vorjahr: TEUR 1.897), unter c) die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 6.184 (Vorjahr: TEUR 2.081), unter d) den Verlustvortrag der Kommanditisten von TEUR -14.980 (Vorjahr: TEUR -7.195) sowie unter e) das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -1.947 (Vorjahr: TEUR -7.785) aus.

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 TEUR 532 (Vorjahr: TEUR 472) von der Gesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondvermögens
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Komplementäre		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
B. Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	72.856.967,40	42.810.192,03
1. Entnahmen für das Vorjahr	-3.368.279,37	-739.423,70
2. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	36.417.565,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-4.020,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.947.361,98	-7.784.827,98
5. Veränderung nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.103.073,57	2.153.462,05
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	71.640.379,62	72.856.967,40

Verwendungsrechnung zum 31.12.2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.947.361,98	-7.784.827,98
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.947.361,98	-7.784.827,98

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	01.01.2019 EUR	Einla- gen EUR	Entnahmen EUR	Restgewinn Verlustanteil EUR	31.12.2019 EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I Festes Kapitalkonto	84.598.000,00	0,00	0,00	0,00	84.598.000,00
Kapitalkonto II Variables Kapitalkonto	-739.423,70	0,00	-3.368.279,37	0,00	-4.107.703,07
Kapitalkonto III Rücklagenkonto	1.897.310,00	0,00	-4.020,00	0,00	1.893.290,00
Kapitalkonto IV Ergebnissonderkonto	-14.980.126,83	0,00	0,00	-1.947.361,98	-16.927.488,81
	70.775.759,47	0,00	-3.372.299,37	-1.947.361,98	65.456.098,12
Eigenkapital	70.775.759,47	0,00	-3.372.299,37	-1.947.361,98	65.456.098,12

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). 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), etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen (Auszahlungen im Berichtsjahr TEUR 3.368) gebucht.
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) wird das Agio gutgeschrieben (TEUR 1.893).
- Auf dem Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV) wird der Verlustvortrag und das realisierte Jahresergebnis (im Berichtsjahr TEUR -1.947) gebucht.

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.

9.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 245) handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterbelastung von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 245) von verauslagten Kosten für Nachbewertungsgutachten von Immobilien für die Objektgesellschaften ICD 8 OG 1, ICD 8 OG 2, ICD 8 OG 4, ICD 8 OG 6, ICD 8 OG 7, ICD 8 OG 9, ICD 8 OG 10 und ICD 8 OG 12 sowie um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 0).

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von TEUR 1.178 (Vorjahr: TEUR 1.044) beinhaltet in voller Höhe die Verwaltungsgebühr für die KVG.

Die **Verwahrstellenvergütung** in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 28) beinhaltet in voller Höhe die Vergütung an die Verwahrstelle.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 54) beinhalten in voller Höhe die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 785 (Vorjahr: TEUR 6.887) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Vermittlungsprovisionen	0	4.938
Konzeption und Prospekterstellung	0	712
Marketing	0	350
Haftungsvergütung ICD 9 GmbH	532	472
Treuhandvergütungen	152	135

Die **Zeitwertänderung** in Höhe von TEUR 4.103 (Vorjahr: TEUR 2.153) resultiert überwiegend aus den nicht realisierten Gewinnen der Neubewertung der Objektgesellschaften.

9.5. Sonstige Angaben

Ergebnisverwendung

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR -1.947.361,98 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

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

Anteilwert (EUR)	0,89
Umlaufende Anteile (Stück)	84.598.000*)

*) Ein Anteil entspricht 1,00 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Investmentanlagevermögen

Name	Sitz	Anteil TEUR	Höhe der Beteiligung	Erwerb/ Gründung	Beteiligungs- wert TEUR
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG	Crailsheim	24	94,00%	09.11.2016	2.406
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	4.523
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	4.805
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	2.918
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	28.11.2016	12.345
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	9.433
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	5.199
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.246
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	2.463
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG	Crailsheim	25	100,00%	26.07.2017	3.815
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	20.04.2018	3.792
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	20.04.2018	15.920
ICD 8 OG 13 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	20.04.2018	-6
ICD 8 OG 14 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	20.04.2018	-6
ICD 8 OG 15 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	10.07.2018	-6
ICD 8 OG 16 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	10.07.2018	-6
ICD 8 OG 17 GmbH & Co. KG	Mannheim	25	100,00%	10.07.2018	-6
Lekova 7 GmbH	Mannheim	23,5	94,90%	23.10.2018	1.152

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	42.810.192,03	EUR 0,87
2018	72.856.967,40	EUR 0,86
2019	71.640.379,62	EUR 0,89

*) 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 Zunahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus der Ergebnisentwicklung unter Berücksichtigung von gegenläufigen Ausschüttungen im Berichtsjahr.

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 **73.733.752,35**
2,77 %

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	1.178.313,97
Verwahrstellenvergütung M.M. Warburg & CO	EUR	31.662,46

*) 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.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Rücklagenerhöhungen

Nach dem Bilanzstichtag hat es weitere Beschlüsse gegeben, welche die Rücklagenentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften beeinflusst haben.

Objektgesellschaft	Erhöhungen	Reduzierungen	Beschluss vom	Kapitalrücklage
	EUR	EUR		EUR
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG	200.000	-	14.04.2020	8.850.000
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG	100.000	-	23.04.2020	9.100.000
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG	-	750000	23.04.2020	3.300.000
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG	100.000	-	26.05.2020	4.100.000
Gesamt	400.000	750.000		25.350.000

Anlagegeschäfte

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG befindet sich seit Beginn 2020 in der Desinvestitionsphase und hat damit begonnen die Immobilien am Standort Siegen zu veräußern. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befindet man sich in abschließenden Verhandlungen mit einem potenziellen Käufer.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG verhandelte am 21.11.2019 den Verkauf der Immobilie in Herborn. Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Übergang an den Erwerber erfolgten am 06.02.2020.

Die Teilveräußerung der Immobilie in Nürnberg in der Nähe der Kohlenhofstraße konnte im Jahr 2020 erfolgen. Mit Kaufpreiszahlung in Höhe von TEUR 655 ging der Besitz am 11.03.2020 von der Objektgesellschaft ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG an den Erwerber über.

Die Objektgesellschaft ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG beschloss im Verlauf des Berichtsjahres die Veräußerung der kürzlich erworbenen Immobilie am Standort Öhringen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde die Immobilie aufgeteilt und Wohnungsweise vertrieben. Im Anschluss an den 31.12.2019 gingen sämtliche Kaufpreiszahlungen der jeweiligen Käufer auf dem Konto der Objektgesellschaft ein und das dazugehörige Darlehen wurden vollständig zurückgeführt.

Weitere wesentliche Ereignisse oder Vorgänge bezogen auf Anlagegeschäfte haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

Gesamtbewertung der Risikolage

Die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetretene aktuelle Coronakrise beeinflusst die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nach dem Abschlussstichtag nur unwesentlich; insbesondere besteht kein Zweifel an der Going Concern-Annahme. Für diese Annahme spricht insbesondere, dass die Investmentgesellschaft zum überwiegenden Teil in den Wohnungsmarkt investiert, und somit gegenwärtig **kaum betroffen ist von Mietausfällen, -reduzierungen und/oder Mietstundungen**. Allerdings ist beim Arbeitsmarkt insbesondere Ausmaß und Dauer der Arbeitslosenzahlen und Maßnahmen zur Kurzarbeit aufmerksam zu beobachten.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung davon aus, dass **die Mieten wenig sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben** und danach wie schon vor der Corona-Krise weiter stagnieren werden, was durch ein **aktives Mietmanagement** aufgefangen werden kann. Damit werden nur geringe Auswirkungen auf das Geschäft der Fondsgesellschaften erwartet.

Niedrigere Immobilien-Bewertungen, die als Folge zu einer geringeren laufenden Vergütung führen könnten, sind derzeit bei gut vermieteten Mehrfamilienhäusern nur in einem überschaubaren Maß und regional differenziert zu erwarten, wenngleich diese Parameter im Geschäftsjahr 2020 bei einer bevorstehenden Rezession verstärkt beobachtet werden. Die Marktparameter, wie Nachfrage nach Sachwerten sowie die anhaltende Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten werden weiterhin als steigend und somit als positives Umfeld gesehen, weshalb an der positiven Prognose festgehalten wird. Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass die Immobilienmärkte für gut vermietete Mehrfamilienhäuser nicht von einem signifikanten Abschwung geprägt sein werden. Positive und negative Faktoren sollten sich mittelfristig die Waage halten. Negative Faktoren sind die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten, eine anhaltende Rezession und außerplanmäßige Verkäufe von Immobilien durch Eigentümer, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind.

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 1.893.

9.6. Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019

Indirekt gehaltene Immobilien in Deutschland

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG								
Portfolio Siegen								
57080 Adolf-Sänger-Str. 30, 31	W	W	01.09.2016	1956	1981	0	647	G
57080 Alte-Dreibach-Str. 3-5	W	W	01.09.2016	1957	1556	0	439	-
57080 Brombergerstr. 7-20, Heidenbergstr. 10,26,28	W	W	01.09.2016	1956	8672	0	3380	-
57072 Burgstr. 2, Pfarrstr. 9, Höhstr. 6	W	W	01.09.2016	1954	405	0	979	-
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG								
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	W	W	18.10.2018	1973	377	0	554	G
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	W, B	W, Gew	27.04.2017	1904	245	104	850	G
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	W	W	03.08.2017	1910, 1935	520	0	994	-
42697 Solingen, Mittelstr. 5, 5a, Hochstr. 35, 35a-d	W	W	29.06.2018	1905	1873	0	2593	-
67063 Ludwigshafen, Oberstr. 16, 18	W, B	W, Gew	28.03.2018	1970	219	1233,18	2062,43	G, A
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG								
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburger Str., Leipziger Str. 12,14	W	W	22.06.2017	1905 - 1971	7504	0	2404	-
35745 Herborn Friedrich-Ebert-Str. 21	B	Gew	06.07.2017	1950, 1980	1029	354	0	G
35683 Dillenburg, Königsberger Str. 4, 6	W	W	23.02.2018	1961	2381	0	1023	-
Immobilienprojekt Staffel GmbH								
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	W	W	22.06.2017	1930 - 1965	8030	0	3.068	-
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG								
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	B	Gew	31.05.2017	1964	819	2051	0	G
74072 Heilbronn, Gustav-Binder-Str. 1-9	W, B	W, Gew	06.06.2018	1955	1547	906	1935	-
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG								
Portfolio Detmold								
32756 Hornscher Str. 61a+61b	W, B	W, Gew	01.09.2017	1953	1266	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	13019	0	5634	G
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	W	W	01.09.2017	1954/ 1959	1785	0	668	G
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	W, B	W, Gew	01.09.2017	1961	2505	337	891	G
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	W	W	01.09.2017	1962	10101	0	2764	G
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	W	W	01.09.2017	1966	2884	0	1330	G
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	W	W	01.09.2017	1952/ 1953	14897	0	5181	G
32756 Südholzstr. 28+30+32,54+56+58,60 Georgstr. 45	W	W	01.09.2017	1953-1975	6308	0	3121	G
32756 Marienstr. 66+68	W	W	01.09.2017	1951	2014	0	856	-
32756 Ellernstr. 22+24	W, B	W, Gew	01.09.2017	1968	1761	129	646	G
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	W	W, Gew	01.09.2017	1956	521	155	189,22	-
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG								
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	W	W	27.12.2017	1959, 1952	2762	0	648	-
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	W	W	27.12.2017	1952-1955	7184	0	3756	-
34127 Kassel, Zierenberger 3-35, Philippstr.	W, B	W, Gew	30.10.2018	1993	16699	1209,81	944108	-

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr (ca.)	Grundstücksgröße (qm)	Gewerbe (qm)	Wohnen (qm)	Ausstattungsmerkmale
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG								
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	W	W	31.10.2017	1969/1970	3090	0	4506	A
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG								
69117 Heidelberg Klingentorstr. 16	W	W	28.06.2018	1720/1740	328	0	473	G
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG								
36037 Fulda, Blücherstr. 15-19	W	W	09.05.2018	1928, 1959	2340	0	2592,54	-
74613 Öhringen, Robert-Koch-Str. 1-7	W	W	11.10.2019	1960	2346	0	1525	-
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG								
32108 Bad Salzungen, Lagesche Str. 10	W	W	27.12.2018	1964	1776	0	455,1	G
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	W	W	27.12.2018	1954	1287	0	632,05	G
47137 Duisburg, Hagenauer Str. 3-7	W	W	27.12.2018	1983	12386	0	6871	-
45879 Gelsenkirchen, Ebertstr. 5	W, B	W, Gew	27.12.2018	1932	225	117,38	497,5	-
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	W	W	15.01.2019	1975	1425	0	1113	-
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	W, B	W, Gew	26.02.2019	1955, 2002	790	1230	728	Parkdeck
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG								
Zum Gipelhof 5	W, B	W, Gew	30.11.2018	2007	473	312	1337	A, G
Lekova 7 GmbH								
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	W, B	W, Gew	19.04.2018	Baujahre 1900er	3992	483	2983,74	A, G
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG								
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	W	W	27.03.2019	1960	2460	-	1307	-
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	W, B	W	27.03.2019	1890	296	106	326	-
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	W	W	01.10.2019	1910	440	-	771	-
09126 Chemnitz, Bernhardtstr. 131	W, B	W, Gew	27.03.2019	1900	770	245	597	-
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	W	W	27.03.2019	1897	438	-	1009	-
09131 Chemnitz, Dresdner Str. 156/Cäcilienstr.1	W	W	27.03.2019	1926	1250	-	1222	-
14776 Brandenburg, Friesenstr.1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Liniestr. 15,15a,19	W, B	W	27.03.2019	1890-1920	2343	244	2661	-
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wiesner-Str. 16	W	W	27.03.2019	1909/1910	2080	-	1505	-
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	W, B	W, Gew	27.03.2019	1972/1995	4771	737	3468	A, G
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	W	W	27.03.2019	1997	3787	-	2525	-
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	W, B	W	27.03.2019	1890	475	207	691	-
68623 Lampertheim, Kaisersstr. 20	W, B	W	27.03.2019	1954	783	735	1356	A, G
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	W	W	27.03.2019	1904	541	-	616	G
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	W	W	27.03.2019	1965	4526	-	826	G
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	W, B	W, Gew	27.03.2019	1954	852	1094	1271	G
68161 Mannheim, N4 10	W, B	W, Gew	27.03.2019	1933/1948	372	201	530	-
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	W, B	W	27.03.2019	1957	144	82	406	-
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	W	W	27.03.2019	1960	1633	80	828	G
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	W, B	W, Gew	27.03.2019	1950/1960	1507	554	1085	G
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	W	W	27.03.2019	1890/1905	717	-	893	-
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	W	W	27.03.2019	1995	2861	-	1350	-
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14 Bernsdorfer Str. 77-79	W, B	W, Gew	27.03.2019	1925-1930	9389	359	9407	-

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG							
Portfolio Siegen							
57080 Adolf-Sänger-Str. 30, 31	0,00%	unbefristet	550.000	39.326	37	65.387	
57080 Alte-Dreibach-Str. 3-5	0,00%	unbefristet	310.000	29.775	37	49.383	
57080 Brombergerstr. 7-20, Heidenbergstr. 10,26,28	10,36%	unbefristet	2.820.000	217.891	37	245.558	
57072 Burgstr. 2, Pfarrstr. 9, Höhrstr. 6	0,00%	unbefristet	760.000	60.751	37	85.725	58,44%
ICD 8 OG 2 GmbH & Co. KG							
69126 Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Str. 59	59,33%	unbefristet	1.720.000	89.113	39	117.250	66,86%
67063 Ludwigshafen Hartmannstr. 10	9,82%	unbefristet	1.238.000	83.136	38	158.191	63,87%
42655 Solingen Freiligrathstr. 34 u. Augustastr. 21	18,58%	unbefristet	980.000	78.888	33	120.693	0,00%
42697 Solingen, Mittelstr. 5, 5a, Hochstr. 35, 35a-d	28,67%	unbefristet	2.370.000	216.888	34	325.107	80,00%
67063 Ludwigshafen, Oberstr. 16, 18	6,75%		3.780.000	279.854	28	507.188	62,39%
ICD 8 OG 3 GmbH & Co. KG							
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Ringstr. 14-16, Rosenstr. 2, Limburger Str., Leipziger Str. 12,14	0,00%	unbefristet	2.900.000	167.402	40	526.742	48,21%
35745 Herborn Friedrich-Ebert-Str. 21	n/a	-	310.000	0	33	41.844	0,00%
35683 Dillenburg, Königsberger Str. 4, 6	16,20%	unbefristet	817.000	61.120	28	92.272	69,82%
Immobilienprojekt Staffel GmbH							
65556/65604 Limburg a.d. Lahn, Elzer Str. 17, Friedhofstr. 1,3,5,7,11, Gartenstr. 15,17,19,21	0,00%	unbefristet	3.260.000	215.313	40	108.774	40,23%
ICD 8 OG 4 GmbH & Co. KG							
74072 Heilbronn Sülmer Str. 64, Schellengasse 2	0,00%	zw.n 6 M te. u. 2 J.	3.608.500	247.497	33	451.773	61,61%
74072 Heilbronn, Gustav-Binder-Str. 1-9	8,24%		4.950.000	347.256	29	518.759	85,10%
ICD 8 OG 5 GmbH & Co. KG							
Portfolio Detmold							
32756 Hornscher Str. 61a+61b	18,99%	unbefristet	510.000	46.859	38		
32756 Johannentaler Str. 1,2,4+6,12 Pöppinghauser Str.1,3,5/7,15,2+4+6,8,10	8,40%	unbefristet	6.470.000	420.914	43		
32756 Berliner Allee 46, Emil-Peter-Str. 7	0,00%	unbefristet	670.000	39.828	43		
32756 Kissinger Str. 43,45,47,49	0,00%	unbefristet	920.000	76.803	38		
32756 Im Lindenort 6+8,10+12,14+16	47,35%	unbefristet	1.970.000	180.015	43		
32765 Fritz-Reuter-Str. 12+14+16	0,00%	unbefristet	1.620.000	96.336	43		
32756 Am Dolzer Teich 1,6 Willi-Hoffmann-Str. 41-51, 50,5240+44,46+48	5,33%	unbefristet	5.400.000	372.044	43		
32756 Südholzstr. 28+30+32,54+56+58,60 Georgstr. 45	3,56%	unbefristet	3.430.000	221.104	43		
32756 Marienstr. 66+68	0,00%	unbefristet	990.000	62.142	43		
32756 Ellernstr. 22+24	31,01%	unbefristet	470.000	55.377	38		
32756 Humboldtstr. 18c+d, 20a+b	0,00%	unbefristet	200.000	16.891	38	2.463.242	53,09%
ICD 8 OG 6 GmbH & Co. KG							
55543 Bad Kreuznach Baumstr. 24, Philippstr. 15	9,56%	unbefristet	914.000	48.809	33	77.601	
55544 Bad Kreuznach Steinkaut 5 - 15	5,45%	unbefristet	4.400.000	304.418	38	444.557	63,91%
34127 Kassel, Zierenberger 3-35, Philippstr.	17,62%	Kita: 31.12.2040; W: unbefristet	14.490.000	671.169	Kita: 45, W: 54	1.547.920	61,09%

*** Art des Grundstücks:**

W = Mietwohngrundstück

B = Büro- und Geschäftsgebäude

**** Art der Nutzung:**

W = Wohnen

Gew = Gewerbe

***** Ausstattungsmerkmale:**

G = Garage

A = Aufzugsanlage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Kaufpreis (EUR)	Bewertungsmiete inkl. Leerstand	Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Anschaffungs- neben- kosten (EUR)	Fremd- finanzierungs- quote (% des VKW)
	Leerstands- quote (%)	Restlaufzeit (RLZ) Mietverträge (Jahre)					
ICD 8 OG 7 GmbH & Co. KG							
90443 Nürnberg Gartenstr. 12-14 Kohlenhofstr. 26	0,00%	min. 31.12.2024	9.395.000	596.252	39	816.046	56,68%
ICD 8 OG 8 GmbH & Co. KG							
69117 Heidelberg Klingenbergstr. 16	100,00%	Abschluss Kernsanierung 2021	2.850.000	93.827	70	278.547	47,37%
ICD 8 OG 9 GmbH & Co. KG							
36037 Fulda, Blücherstr. 15-19	5,94%	unbefristet	4.600.000	211.252	39	582.038	76,09%
74613 Öhringen, Robert-Koch-Str. 1-7	0,00%	unbefristet	2.381.000	128.136	49	262.248	11,34%
ICD 8 OG 10 GmbH & Co. KG							
32108 Bad Salzungen, Lagesche Str. 10	39,25%	unbefristet	250.000	38.183	30	38.669	
47137 Duisburg, Berchumer Str. 16, 18	14,14%	unbefristet	470.000	50.583	25	62.358	
47137 Duisburg, Hagenauer Str. 3-7	10,02%	unbefristet	4.730.000	387.562	25	800.930	
45879 Gelsenkirchen, Ebertstr. 5	14,17%	Gewerbe:31.12.2020;	520.000	54.269	25	84.727	
33689 Bielefeld, Bieberweg 42,44	6,98%	unbefristet	820.000	56.400	40	98.345	81,10%
53123 Bonn, Rochusstr. 175-177	18,74%	Mietende 2021+2023;	4.240.000	286.947	35	512.975	78,68%
ICD 8 OG 11 GmbH & Co. KG							
60594 Frankfurt a Main Zum Gipelhof 5	54,33%	unbefristet	10.080.000	361.922	58	1.250.921	73,47%
Lekova 7 GmbH							
39118 Magdeburg, Neinstedter Str. 6	2,31%	zum größten Teil kA	3.310.000	218.517	49	369.569	71,45%
ICD 8 OG 12 GmbH & Co. KG							
09117 Chemnitz, Abraham-Werner-Str. 17,19,21	5,29%	unbefristet	1.390.000	88.527	47		
14776 Brandenburg, Bauhofstr. 12	27,69%	(Option Verl. 3 J.)	460.000	31.047	47		
09130 Chemnitz, Beethovenstr. 10	5,150%	unbefristet	583.000	46.521	47		
09126 Chemnitz, Bernhardtstr. 131	13,11%	(1Eh bis 02/20)	790.000	43.853	47		
34127 Kassel, Breithauptstr. 9	62,64%	unbefristet	940.000	82.661	40		
09131 Chemnitz, Dresdner Str. 156/Cäcilienstr. 1	5,105%	unbefristet	1.000.000	64.519	47		
14776 Brandenburg, Friesenstr. 1, Wilhelmsdorfer Str. 80,85, Liniestr. 15,15a,19	14,2%	W: unbefristet; Büro: bis 25 zzgl. Verloption	3.520.000	224.096	47		
09131 Chemnitz, Glösaer Str. 19,21, Franz-Wesner-Str. 16	27,04%	unbefristet	1.390.000	97.404	47		
64665 Alsbach-Hähnlein, Hauptstr. 8-12b, Odenwaldstr. 1,3	13,28%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 12/21	6.310.000	384.871	40		
66539 Neunkirchen, Homburger Str. 7-13	32,52%	unbefristet	2.280.000	165.560	49		
14776 Brandenburg, Jacobstr. 21	20,60%	W: unbefristet, Gewerbe: 12/20	930.000	56.653	47		
68623 Lampertheim, Kaiserstr. 20	5,178%	unbefristet	1.460.000	161.446	40		
34123 Kassel, Kaufunger Str. 16	32,33%	unbefristet	640.000	46.769	40		
09127 Chemnitz, Liselotte-Hermann-Str. 22,24	24,74%	unbefristet	950.000	63.237	47		
67059 Ludwigshafen, Ludwigstr. 38, Zollhofstr. 5	3,104%	06/23	2.020.000	156.089	40		
68161 Mannheim, N4 10	18,05%	unbefristet	1.870.000	108.489	40		
67063 Ludwigshafen, Prinzregentenstr. 28	9,72%	unbefristet	640.000	37.751	40		
63743 Aschaffenburg, Rhönstr. 76	26,49%	unbefristet	1.290.000	68.658	40		
34117 Kassel, Schillerstr. 38-40	65,40%	W: unbefristet, Gewerbe: k.A.	1310.000	133.187	35		
14776 Brandenburg, Werderstr. 4, Große Gartenstr. 42	27,47%	unbefristet	1.140.000	74.483	47		
14776 Brandenburg, Wuster Str. 16,20	25,22%	unbefristet	1.350.000	94.445	48		
09126 Chemnitz, Zschopauer Platz 3-11,14 Bernsdorfer Str. 77-79	21,83%	W: unbefristet, Gewerbe: bis 12/20 bzw. 06/22	9.080.000	620.593	47	3.512.371	72,56%

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 12. Juni 2020


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 Ordinum 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 12. Juni 2020

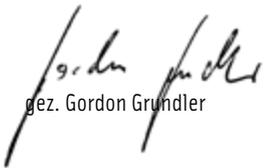
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch ICD 8 GmbH


gez. Sascha Müller


gez. Stephan Huß


gez. Holger Kalmbach

Alpha Ordinatum GmbH vertreten durch ihre Geschäftsführer


gez. Gordon Grundler


gez. Dr. Thomas Peters

III. Kurzüberblick

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Stand 01.04.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in tabellarischer Form wird auf den folgenden Seiten eine Übersicht der bis zum 01.04.2020 von dem Alternativen Investmentfonds über die Objektgesellschaften erworbenen Liegenschaften gegeben.

Es konnten bereits zu einem erfreulich frühen Zeitpunkt der Platzierung des Kapitals, interessante und den prospektierten Anlagebedingungen entsprechende Objekte gesichert und erworben werden.

Der Übergang in das Eigentum der Fondsgesellschaft erfolgt sukzessive innerhalb des Geschäftsjahres 2019, vorwiegend im 2. Kalenderquartal. In der Übersicht werden auch die seitens der Fondsgesellschaft geplanten und budgetierten Maßnahmen aufgelistet, um die Immobilien im Wert zu erhalten und zu steigern.

Sowohl die Platzierung des Eigenkapitals als auch die Anbindung weiterer Liegenschaften verläuft im aktuellen Geschäftsjahr über Plan. Dies bestätigt bereits jetzt das erhöhte Eigenkapital- und Investitionsvolumen und die hohe Anzahl an Fondszeichnern.

Haben Sie Fragen zu Ihrem Investment oder zum Kurzüberblick? Wir sind werktags von 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr unter +49 6 21 49 08 12 – 0 für Sie zu erreichen. Gerne können Sie uns auch eine E-Mail an fondsverwaltung@alpha-ordinatum.de zukommen lassen.

Wir danken für Ihr Vertrauen und freuen uns auf das weitere Managen Ihres Investments!

Mit freundlichen Grüßen



Sascha Müller

ICD 8 GmbH, Geschäftsleitung des
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus



Holger Kalmbach

ICD 8 GmbH, Geschäftsleitung des
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus

III. ImmochanceDeutschland Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

8	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Detmold	45/345 WE/ 11 GE	1954/1961/ 1968/1972	- Sanierung der Fassade/WDVS - Leerwohnungssanierung - Einbau Zentralheizung	22.627 m ²	21.866.000 EUR		7,20 %
	Heilbronn (Sulmerstraße)	1/10 GE	1964	- neue moderne Fassade - Umwandlung des Dachgeschosses in Wohnungen (ca. 200 m ²)	2.052 m ²	3.661.000 EUR		6,80 %
	Herborn VERKAUFT	1/3 GE	1950/1980	- umfassende Sanierung der Büro- und Verwaltungsräume	354 m ²	456.000 EUR		6,50 %
	Limburg	7/77 WE	1905/1930/ 1950/1960/ 1970	- Leerwohnungssanierung	5.472 m ²	5.341.000 EUR		7,10 %
	Ludwigshafen (Hartmannstraße)	1/12 WE/ 1 GE	1904	- Wohnungssanierung bei Auszug	954 m ²	1.297.000 EUR		7,40 %
	Nürnberg	202 Betten	1969 – 1970	- nach Auslauf staatl. Mietvertrag: Umbau zu 2-4 Zimmer Wohnungen	3.589 m ²	10.050.000 EUR		6,30 %
	Siegen	11/106 WE	1954 – 1957	- Leerwohnungssanierung - Sanierung der Fassade - Überarbeitung der Elektronik - Erneuerung der Abwasserleitungen/Keller	5.444 m ²	3.806.000 EUR		8,90 %
	Solingen	2/17 WE	1910/1935	- Leerwohnungssanierung	994 m ²	983.000 EUR		7,50 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

-  Maßnahmen in Planung
-  Maßnahmen nahezu fertiggestellt
-  Bauphase begonnen
-  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung
 ** Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

III. ImmochanceDeutschland Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

8	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Bad Kreuznach	5/86 WE	1952 – 1955	<ul style="list-style-type: none"> - Wärmedämmfassade - Wohnungssanierung - Treppenhäuser - Eingangstüren/Briefkastenanlagen 	4.512 m ²	6.313.000 EUR		5,7 %
	Ludwigshafen (Oberstraße)	1/26 WE/ 7 GE	1970	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungssanierung bei Mieterwechsel - Überarbeitung der Elektronik/Haustechnik 	3.178 m ²	4.373.500 EUR		6,20 %
	Heidelberg	1/8 WE	15. Jhrd. (Gewölbekeller) 1720 – 1740	- vollständige Kernsanierung unter Beachtung von Denkmalaufgaben	496 m ²	2.856.000 EUR		/
	Heilbronn (Gustav-Binder-Str.)	2/33 WE/ 11 GE	1954	<ul style="list-style-type: none"> - Anbringung WDVS - Modernisierung Passage - Erneuerung der Dachgauben - Treppenhaussanierung - Wohnungssanierung bei Mieterwechsel 	2.841 m ²	5.716.000 EUR		5,60 %
	Fulda (Blücherstr./ Scharnhorstr.)	5/44 WE	1928/1959	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungssanierung bei Mieterwechsel - Gewinnung zusätzlicher Wohnfläche/Balkone 	2.593 m ²	4.712.000 EUR		5,30 %
	Limburg (In der Schwarzerde) VERKAUFT	1/11 WE	1995	- Sanierung aller Wohneinheiten	669 m ²	1.031.000 EUR		6,00 %
	Bonn (Rochusstr.)	1/14 WE/ 8 GE	1995	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatzmarkierungen - Erneuerung Fallrohre - Erneuerung Müllplatz - Sanierung der Gauben 	1.946 m ²	4.813.000 EUR		6,00 %
	Solingen (Mittelstr./ Hochstr.)	1/41 WE	1905	- Sanierung der Wohnungen, wenn Mietvertrag der Stadt nicht verlängert wird	2.594 m ²	2.403.000 EUR		7,80 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Maßnahmen in Planung
 Bauphase begonnen
 Maßnahmen nahezu fertiggestellt
 abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung
 ** Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

III. ImmochanceDeutschland Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

8	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Dillenburg	12 WE	1961	- Aktuell keine Maßnahmen erforderlich; mittelfristig evtl. Austausch der Holzfenster	1.023 m ²	877.000 EUR		7,30 %
	Kassel	5/129 WE/ 1 GE	1992/1993	- Sanierung von Leerstandswohnungen und ggf. bei Mieterwechsel - Anbau KiTa	10.320 m ² / nach Anbau 10.651 m ²	15.239.000 EUR		6,00 %
	Öhringen VERKAUFT	4/24 WE	1960	- Ausbesserungen Fassade, Sanierung der Leerstandswohnungen bei Mieterwechsel	1.502 m ²	2.527.000 EUR		6,00 %
	Bielefeld	1/16 WE	1975	- Wohnungssanierung bei Mieterwechsel	1.113 m ²	956.000 EUR		7,00 %
	Bad Salzflen	1/6 WE	1964	- Ausbesserungen der Fassade, Installation von Kombithermen, Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel	455 m ²	304.000 EUR		9,50 %
	Gelsenkirchen	1/4 WE/ 2 GE	1932	- Instandsetzung der Dachentwässerung	615 m ²	631.000 EUR		8,50 %
	Duisburg (Berchumer Str.)	1/12	1954	- Leerwohnungssanierung	632 m ²	498.000 EUR		10,00 %
	Duisburg- Portfolio	3/90 WE	1983	- Instandhaltung Fassade - Aufbereitung Haustüren, Überarbeitung der Treppenhäuser - Sanierung der leer stehenden Wohnungen	6.872 m ²	6.507.000 EUR		6,80 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

-  Maßnahmen in Planung
-  Maßnahmen nahezu fertiggestellt
-  Bauphase begonnen
-  abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung
 ** Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

III. ImmochanceDeutschland Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

8	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Frankfurt (Zum Gipelhof 5)	1/12 WE	2007	- Kleinere Renovierungsarbeiten in den leer stehenden Wohneinheiten	1.558 m ²	10.855.000 EUR		3,40 %
	Magdeburg	3/54 WE	1990/1991	- Stellplätze herstellen, Ausbesserung der Fassade, Sanierung Leerstandswohnungen	3.467 m ²	3.635.000 EUR		6,40 %
	Ludwigshafen	2/30 WE/ 4 GE	1957/1954	- Erneuerung der Hauselektronik - Überarbeitung der allgemeinen Beleuchtung	3.091 m ²	3.200.000 EUR		6,25 %
	Alsbach-Hähnlein	2/46 WE/ 5 GE	1965/1995	- Wohnungssanierungen - Gestaltung der Außenanlage - Sanierung der Balkone	4.205 m ²	7.000.000 EUR		6,00 %
	Mannheim	1/9 WE/ 5 GE	1933	- Allgemeine Instandsetzung - Bauvoranfrage zur Aufstockung	778 m ²	1.980.000 EUR		5,50 %
	Lampertheim	1/22 WE/ 2 GE	1954	- Wohnungssanierung - Gebäudesanierung	2.091 m ²	1.960.000 EUR		7,25 %
	Neunkirchen	1/36 WE/ 2 GE	1997	- Wohnungssanierungen	2.525 m ²	2.620.000 EUR		7,00 %
	Kassel	4/41 WE/ 8 GE	1950/1960/ 1897/1910	- Wohnungssanierungen - Erneuerung der Hauselektronik - Malermäßige Instandsetzung der Fassade	3.446 m ²	3.275.000 EUR		8,25 %

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

 Maßnahmen in Planung
 Bauphase begonnen
 Maßnahmen nahezu fertiggestellt
 abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung
 ** Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

III. ImmoChanceDeutschland Renovation Plus – Objektübersicht

Stand: 01.04.2020

8	Standort	Anzahl Gebäude/ WE/GE	Baujahr	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Nutzfläche	Gesamt- investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognostizierte* Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen**
	Aschaffenburg	1/13 WE/ 1 GE	1959	- Außenanlage - Wohnungsanierung	908 m ²	1.525.000 EUR		4,50 %
	Portfolio Brandenburg	12/95 WE/ 5 GE	1910/1960/ 1905/1996/ 1930/1920	- Treppenhäuser teilweise revitalisiert - Briefkastenanlagen teilweise erneuert	6.478 m ²	8.220.000 EUR		5,75 %
	Portfolio Chemnitz	8/250 WE/ 10 GE	1976/1952/ 1930/1920/ 1905/1910	- Wohnungsanierungen - partielle Installation von Einbauküchen	16.295 m ²	15.600.000 EUR		6,75 %
	Heidelberg	18 WE	1973	- Instandsetzung	553 m ²	1.825.000 EUR		/

Diese Übersicht wurde ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken aufgelegt. Sie stellt weder ein Angebot zur Beteiligung noch eine Anlageberatung dar und kann nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zur Beteiligung an einer Vermögensanlage angesehen werden. Die Beteiligung an einer Vermögensanlage kann ausschließlich auf Grundlage des jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekts getroffen werden. Bei den dargestellten Angaben handelt es sich um vereinfachte Darstellungen ohne Gewähr. Die Aufstellung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Berechnungsfehler können nicht ausgeschlossen werden. Die dieser Übersicht zugrunde liegenden Informationen, Meinungen, Daten und Angaben sind datumsbezogen und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

 Maßnahmen in Planung
 Bauphase begonnen

 Maßnahmen nahezu fertiggestellt
 abgeschlossen/keine Maßnahmen geplant

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung
** Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung

80



PRIMUS VALOR AG

Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Telefon: 0621/49 09 66 0

Telefax: 0621/49 09 66 600

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: www.primusvalor.de